

5 Jena: Strategien für ein besseres Wohnen in der Stadt

Tobias Jacobs
Matthias Lerm

Wie die in diesem Band aufgeführten Artikel belegen, liegen der seit Anfang des Jahrzehnts beobachteten neuen Wachstumsdynamik einiger deutscher Großstädte – trotz einiger Gemeinsamkeiten – durchaus unterschiedliche Ursachen zugrunde. Auch gehen diese Kommunen mit dem Bevölkerungswachstum und den damit verbundenen Anforderungen an die städtischen Siedlungsstrukturen unterschiedlich um. Im Folgenden werden die Erfahrungen aus Jena berichtet. Der Schwerpunkt liegt neben der Zusammenfassung der zentralen Entwicklungstrends insbesondere in den wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Schlussfolgerungen für die Kommunalpolitik sowie den Zielen und Strategien der Stadt Jena.

1 Zentrale Entwicklungstrends auf dem Wohnungsmarkt Jena

Jena wächst ...

Jena gehört neben Dresden, Leipzig und Potsdam zu den wenigen Städten in den neuen Bundesländern mit einer wachsenden Bevölkerungszahl. Seit 2002 stieg diese um fast

6 000 auf aktuell knapp 104 000 Einwohner mit Hauptwohnsitz an, was einem Zuwachs um 6 % entspricht.

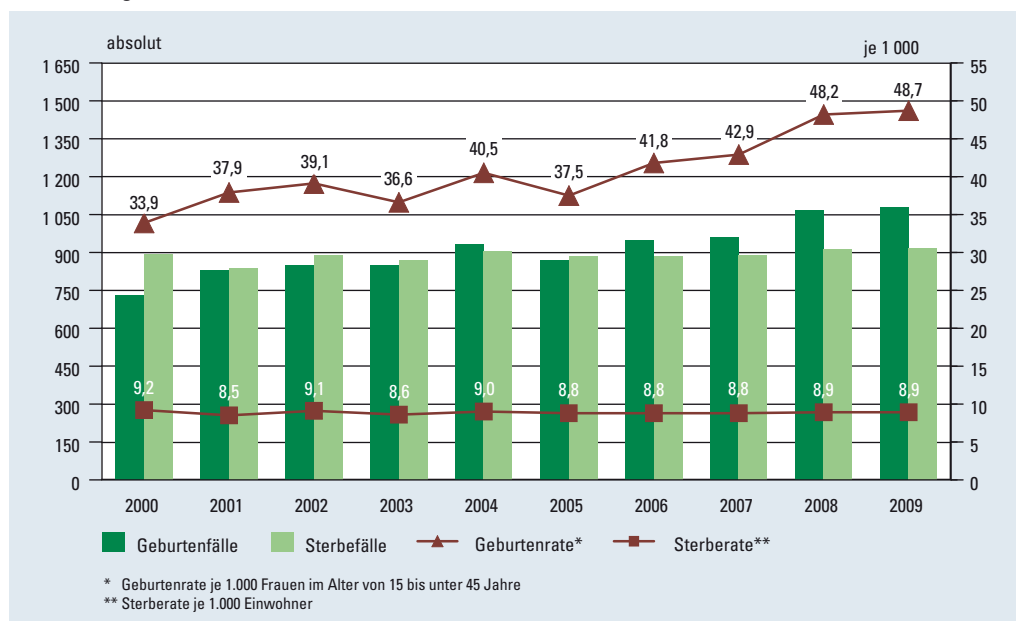
Die Ursachen der positiven Einwohnerentwicklung Jenas sind in den im ostdeutschen Vergleich günstigen demografischen Rahmenbedingungen zu suchen. Jena ist „Leuchtturm“ inmitten demografischer Problemzonen. Das aktuelle Bevölkerungswachstum wird insbesondere begünstigt durch

... junge Einwohnerstruktur und steigende Geburtenrate

Aufgrund des hohen Studierendenanteils ist für Jena eine junge Altersstruktur charakteristisch: 43 % der Einwohner sind zwischen 18 und 45 Jahre alt. Zudem ist die relative Geburtenhäufigkeit allein zwischen 2000 und 2009 von 33,9 auf 48,7 Geburten je 1 000 Frauen im gebärfähigen Alter gestiegen. Die absoluten Geburtenzahlen nehmen seit Mitte der 1990er Jahre kontinuierlich zu. Bei den gleichbleibenden Sterbezahlen führt dies seit 2006 zu steigenden Geburtenüberschüssen, die zur positiven Einwohnerentwicklung beitragen.

Abbildung 12

Entwicklung der Geburten und Sterbefälle in Jena, 2000 bis 2009.



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena; Darstellung: Analyse & Konzepte

... weiterhin hohe Studierendenzahlen durch stärkeren Zuzug aus dem Westen

Neben dem positiven natürlichen Saldo hat Jena nennenswerte Wanderungsgewinne zu verzeichnen, die in erster Linie auf die steigenden Studierendenzahlen zurückgehen.¹⁵ Deren Entwicklung wird durch mehrere Aspekte beeinflusst: Zum einen sind demografische Veränderungen hervorzuheben, zum anderen werden diese durch weitere regionale und bildungspolitische Effekte verstärkt.

Der Einzugsbereich der Jenaer Studentinnen und Studenten ist stark regional bzw. ostdeutsch geprägt. Somit wirken sich bestimmte regionale Effekte entsprechend stärker aus. So war der Anstieg der Studierendenzahlen in den letzten drei bis vier Jahren im Wesentlichen auf eine deutliche Zunahme der Studienanfängerinnen und -anfänger zurückzuführen. Dieser war wiederum durch vergleichsweise starke Altersjahrgänge bedingt, die in das Studienalter kamen. Zudem wird in Thüringen ein kontinuierlicher Anstieg der Studienanfängerquote beobachtet, d. h. der Anteil derjenigen, die in Thüringen ein Studium beginnen, nimmt an der altersspezifischen Bevölkerung stetig zu.

Allerdings macht sich der prognostizierte Rückgang ostdeutscher Studierendenzahlen als Folge des Geburtenknicks der Nachwendejahre bereits bemerkbar. Die Zahl der aus Thüringen kommenden Studentinnen und Studenten hat sich seit dem Wintersemester 2006/2007 deutlich reduziert (vgl. Abb. 12). Offensichtlich wirkt

jedoch die Anziehungskraft der Hochschulen Jenas weit über die Landesgrenzen hinaus. Neben der Tatsache, dass in Thüringen keine Studiengebühren erhoben werden, sind auch die im Vergleich zu Westdeutschland günstigeren Lebenshaltungskosten von Vorteil. So kommen in den letzten drei Jahren immer mehr Erstsemester aus den westdeutschen Bundesländern nach Jena. Ein nennenswerter Anstieg wird dabei besonders aus den Bundesländern beobachtet, die Studiengebühren eingeführt haben.¹⁶ Durch eine Vergrößerung des Einzugsbereichs konnte somit der demografisch bedingte Rückgang der Studierenden in Jena bislang kompensiert werden.

... Rückgang der Abwanderung ins Umland

Noch bis 1998 wies Jena einen negativen Wanderungssaldo auf. Neben der normalen Migration war dieser in hohem Maße auf eine Abwanderung in die beiden benachbarten Landkreise – vorwiegend mit dem Zweck eines Eigenheimerwerbs – zurückzuführen. Ursache hierfür waren vor allem die schwierige Erschließbarkeit der Bauflächen in Jena und entsprechend hohe Grundstückspreise. Dies führte trotz relativ hoher Nachfrage zu einer vergleichsweise geringen Bautätigkeit in Jena, insbesondere im kleinteiligen Segment.

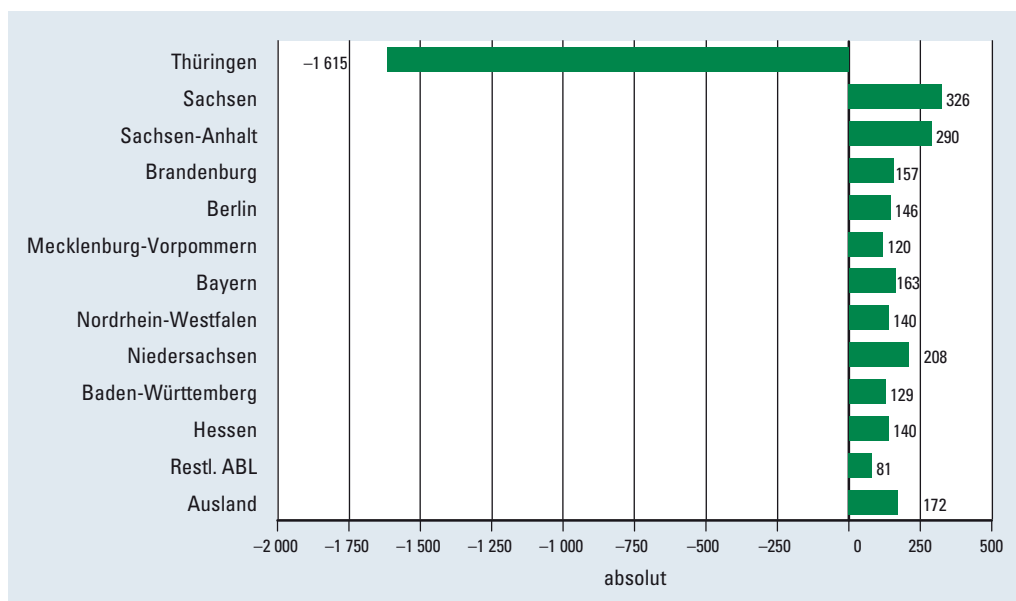
Mit Belebung der Neubautätigkeit durch gezielte Wohnbauflächenentwicklung trat Ende der 1990er Jahre eine Umkehr in der Entwicklung der Wanderungszahlen ein. Die Fortzüge in die Umlandkreise nahmen kontinuierlich ab,

(15) Die Friedrich-Schiller-Universität verzeichnete im Wintersemesters 2010/11 etwa 21 300 und die Fachhochschule Jena etwa 4 700 Studierende.

(16) Ab Sommersemester 2007 in: Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen (seit WS 2008/2009 wieder aufgehoben), Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen (eine Abschaffung ist geplant). Ab Wintersemester 2007/2008 im Saarland.

Abbildung 13

Entwicklung der Studierendenzahlen (Friedrich-Schiller-Universität und Fachhochschule Jena) nach Herkunft zwischen Wintersemester 2006/2007 und 2009/2010.



Datengrundlage: FSU und FH; Berechnungen und Darstellung: Analyse & Konzepte

so dass 2006 erstmalig ein positiver Saldo gegenüber dem Umland erzielt werden konnte.

Steigende Wohnungsnachfrage und sich verändernde Wohntrends

Folge der dargestellten demografischen Entwicklungstrends ist eine erheblich gestiegene Wohnungsnachfrage in Jena. Die Zahl der Haushalte, die die eigentlichen Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt darstellen, ist seit 2003 um rund 10% gewachsen. Somit steigt die Zahl der Haushalte noch stärker an als die Einwohnerzahl. Dies hängt mit dem bundesweit beobachtbaren Haushaltsverkleinerungsprozess zusammen, d. h. die Struktur der Haushalte weist in den letzten Jahren eine zunehmende Zahl von Einpersonenhaushalten und insgesamt weniger sowie kleinere Familienhaushalte auf.

Mit zunehmender Individualisierung und Pluralisierung von Lebensstilen ändern sich auch die Wohnvorstellungen der Haushalte in Bezug auf Wohnlage, Wohnungsgröße, -beschaffenheit und -ausstattung. Die innerstädtische Lage gewinnt als Wohnstandort weiter an Bedeutung zurück. Für viele jüngere dynamische Haushalte ist ein separater Arbeitsplatz in der Wohnung ein wichtiges Nachfragekriterium. Der energetische Standard der Wohnung wird stärker berücksichtigt. Gleichzeitig bringt der demografische Wandel spezielle Anforderungen an das Wohnen mit sich. Mit der zunehmenden Alterung der Bevölkerung steigt insbesondere

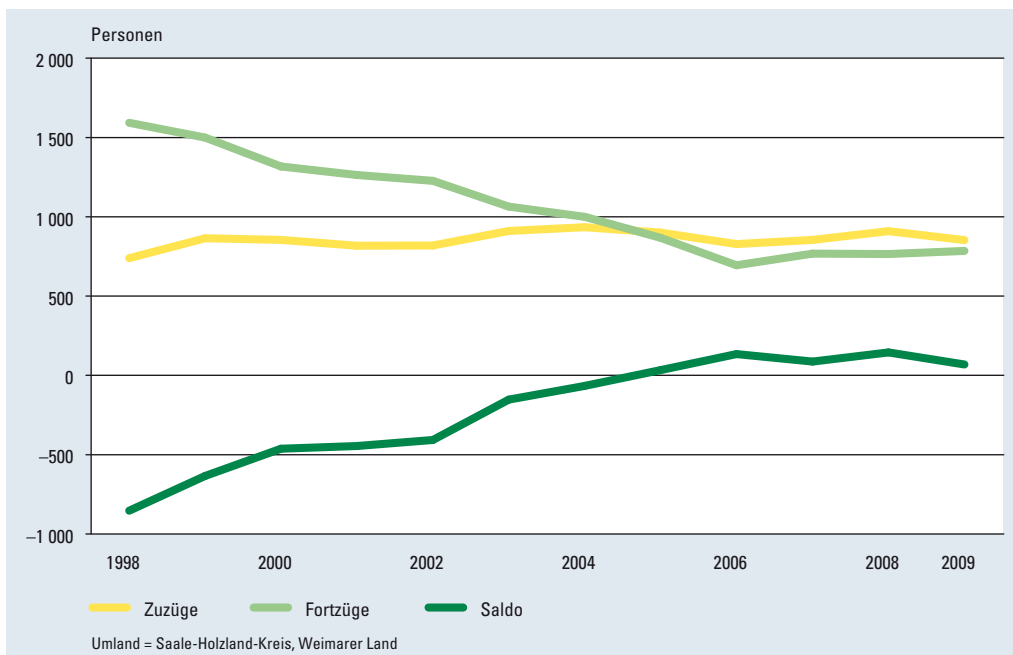
die Nachfrage nach altengerechten und barrierefreien Wohnungen mit entsprechendem Wohnumfeld.

Trotzdem ist die Wohnungsnachfrage nach wie vor stark von der Wohnkaufkraft abhängig. Für diese ist wiederum die Einkommenssituation der Haushalte grundlegend. Nach Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik verfügen 44% der Haushalte in Jena über ein durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen von unter 1 300 € im Monat. Darin kommt natürlich der besonders hohe Anteil der Studierenden zum Ausdruck, aber auch die Situation weiterer Geringverdiener-Haushalte wie Bedarfsgemeinschaften (8%), Wohngeldempfängerinnen und -empfänger (4,4%), Arbeitslose (6,6%) und geringfügig Beschäftigte sowie ein Teil der Rentnerinnen und Rentner. Der wirtschaftliche Aufschwung Jenas in den letzten zehn Jahren hat allerdings auch einen weiteren Zuzug von Fachkräften begünstigt, die wiederum über höhere Einkommen verfügen.

Wirtschaftliche Entwicklung und Stabilisierung des Arbeitsmarktes

Auch das wirtschaftliche Wachstum Jenas und die Konsolidierungstendenzen auf dem Arbeitsmarkt in den letzten Jahren haben zur Stabilisierung der Einwohnerentwicklung beigetragen. Diese sind wiederum von der regionalen Wachstumsdynamik abhängig, zumal es starke Wirtschafts- und Arbeitsmarktverflechtungen

Abbildung 14
Entwicklung der Umlandwanderungen, 1998 bis 2009



Datengrundlage: TLS (1998–2004), Statistikstelle Stadt Jena (ab 2005); Darstellung: Analyse & Konzepte

in der Region, insbesondere unter den Thüringer Städten gibt. Einen Standortvorteil Jenas stellt zudem die Clusterbildung in den Bereichen Optik und Feinmechanik, Medizintechnik, Pharma- und Biotechnologie, Photovoltaik, Informations- und Kommunikationstechnologie dar. Sie wird gefördert durch die starke Konzentration und Vernetzung der Hochschulen und weiterer Forschungszentren wie z. B. Max-Planck-Institute oder Technologie- und Innovationspark Jena GmbH sowie Unternehmen mit ähnlicher Ausrichtung wie z. B. Jenoptik, Carl Zeiss oder Schott.

Konsequenzen für Wohnpolitik und Stadtentwicklung

Die positive Einwohnerentwicklung ist unter anderem Ausdruck der Attraktivität Jenas – nicht nur als Universitätsstadt, sondern auch als Stadt mit guter Wohn- und Lebensqualität. Aber die wachsenden Bevölkerungszahlen stellen zugleich eine Herausforderung für die zukünftige Stadtentwicklung dar, insbesondere in den Bereichen Wohnungsmarkt und Infrastruktur.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Trends der Wohnungsnachfrage ist insgesamt eine ausgewogene Wohnungspolitik erforderlich. Sie muss einerseits eine Sicherung des preiswerten Wohnens, andererseits aber auch eine stetige nachfragegerechte Anpassung und Attraktivierung des Wohnungsangebots sowie die Schaffung neuer Qualitäten im Neubau beinhalten (siehe hierzu Punkt 5.3).

2 Erkenntnisse aus der Fallstudie Jena

Im Rahmen des Ressortforschungsprojektes des BBSR „Zurück in die Stadt? – Gibt es eine neue Attraktivität der Städte?“ wurde die Stadt Jena als eine der wenigen wachsenden Städte in Ostdeutschland für eine Fallstudie ausgewählt. Als zentrale Themenschwerpunkte wurden in Jena neben dem Zusammenhang zwischen dem Bevölkerungswachstum und der Attraktivität auch die Wohnungsmarkttrends und -präferenzen sowie die regionalen Arbeitsmarktverflechtungen näher untersucht. Zudem wurden die kommunale und stadtplanerische Beeinflussbarkeit des Bevölkerungswachstums thematisiert und die bisherigen Strategien und Erfahrungen Jenas verdeutlicht.

Bevölkerungswachstum und Attraktivität

Die durchgeführten Analysen wiesen – wie bereits dargestellt – als entscheidende Ursachen

des Bevölkerungswachstums in Jena die steigenden Studierendenzahlen, den Rückgang der Abwanderung ins Umland sowie die derzeit positive natürliche Einwohnerentwicklung mit steigenden Geburtenüberschüssen aus. Dabei zeigt sich in der ersten Linie die Attraktivität Jenas als Studienstandort – mit überwiegend ostdeutschem Einzugsbereich, jedoch mit steigender Ausstrahlung auch in die westdeutschen Bundesländer. Die gelungene Umkehr der Umlandabwanderung bestätigt gleichzeitig eine gewisse Attraktivität der Stadt für Eigentum bildende Haushalte, vorwiegend mit mittleren Einkommen. Anziehungskraft auf unterschiedliche Zielgruppen haben zudem weitere urbane Qualitäten: die vielfältige Bildungslandschaft,¹⁷ das nachfragegerechte Angebot an öffentlichen sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie die vor der Tür liegende reizvolle Landschaft im Saaletal mit viel Grün und einem schnellen Zugang zur Natur.

Die Analyse der Arbeitsmarktverflechtungen hat gezeigt, dass Jena – obwohl die Stadt einen wichtigen Arbeitsort für die umliegenden Gemeinden bildet – kein regionales Zentrum im eigentlichen Sinne darstellt. Vielmehr ist Jena innerhalb der Thüringer Städtekette Teil einer Wirtschaftsregion, die aufgrund der komplementären Struktur der Städte Jena, Weimar und Erfurt nicht nur im wirtschaftlichen Bereich durch intensive Verflechtungen gekennzeichnet ist.

Kommunalpolitische und stadtplanerische Beeinflussbarkeit des Wachstums ...

Im Rahmen der Analysen wurde an mehreren Stellen verdeutlicht, dass der kommunalpolitische Einfluss auf die aktuelle Entwicklung in Jena relativ stark ist. Die Entwicklungstrends auf dem Wohnungsmarkt werden in Jena bereits seit 2001 im Rahmen eines jährlichen Monitorings beobachtet und im Wohnstadt-Konzept verarbeitet. Das Wohnstadt-Konzept stellt ein Instrument der Stadtplanung dar, das die Fragen der Stadtentwicklung, der Wohnraumversorgung und des Stadumbaues hinsichtlich der Zielstellungen und Prioritätensetzung stärker aufeinander abstimmt. Das Monitoring wird zudem von einer AG „Wohnungswirtschaft“ begleitet. Dieser gehören alle größeren Jenaer Wohnungsunternehmen, der Mieterverein sowie Vertreter der Stadtverwaltung an. Somit ist in Jena eine gute Basis für ein abgestimmtes, strategisches Handeln gegeben, die zugleich ein schnelles Reagieren auf die Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt ermöglicht. So ist es in den letzten Jahren durch gezielte Maßnahmen in den Bereichen Wohnbauflächenpolitik,

(17)

Jena verfügt insgesamt über 31 Schulen, die das gesamte Spektrum der Schultypen abdecken und mit unterschiedlichen pädagogischen Konzepten arbeiten. Die Kita-Betreuung in Jena ist in den letzten Jahren stark ausgebaut worden. 2009 gab es insgesamt 58 Kindertagesstätten mit einer Gesamtkapazität von rd. 4 760 Plätzen. Dabei wurde ein fast 100 %-iger Versorgungsgrad erreicht. Für die Bildungslandschaft in Jena ist dabei ein hoher Anteil freier Träger charakteristisch.

Hochschulpolitik und Bildung insgesamt, Stadtumbau und Wohnungsbestandentwicklung, Infrastruktur sowie Gewerbe in Jena gelungen, die Einwohnerentwicklung nicht nur langfristig zu stabilisieren, sondern sogar zu einem nennenswerten Wachstum beizutragen.

... durch Stadtumbau und Bestandsentwicklung

Das jährliche Monitoring umfasst seit 2001 eine umfangreiche Leerstandsanalyse. Darauf basierend werden gezielte Stadtumbau- und Aufwertungsmaßnahmen im Wohnungsbestand ergriffen. Im Ergebnis dieser Maßnahmen wurde der Wohnungsleerstand in Jena von 5,8% (2001) auf knapp 1% (2011) schrittweise reduziert, was vor allem zur Stabilisierung der Großsiedlungen Lobeda und Winzerla beigetragen hat. Eine umfassende Bestandsentwicklung und Ergänzungsneubau führten zur Attraktivierung des gesamten Wohnungsangebots.

... durch gezielte Wohnbauflächenpolitik

Ende der 1990er Jahre war für Jena eine geringe Bautätigkeit charakteristisch. Aufgrund der starken Tallage der Stadt und der naturschutzfachlichen Restriktionen waren im Stadtkern kaum noch Wohnbauflächen verfügbar bzw. konnten diese nur sehr aufwändig erschlossen werden. Lediglich in den eingemeindeten ländlichen Ortsteilen bestand die Möglichkeit einer großflächigeren und preiswerteren Wohnbauflächenerschließung. Auch aufgrund der hohen Erschließungskosten gehören die Grundstückspreise zu den Spitzenpreisen unter den ostdeutschen Großstädten. Folge war eine starke Abwanderung der einkommensschwächeren Haushalte in das preisgünstigere Umland.

Bereits 2001 wurde mit der Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes die Problematik ausreichender Flächen erörtert und 2003 mit der Studie „Wohnbauflächenentwicklung in Jena bis 2015“ eine Grundlage für eine nachfragegerechte Wohnbauflächenpolitik geschaffen, die auch im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurde. 2008 erfolgte durch Erstellung des Baulandkatasters eine Erfassung und Kartierung der Baupotenziale in den Baulücken im bebauten Zusammenhang sowie deren quantitative und qualitative Bewertung. Zur besseren Abschätzung zukünftiger Strategien zur Wohnbauflächenentwicklung wurden 2010 Gespräche mit den großen Wohnungsunternehmen und Projektentwicklern in Jena geführt und eine Befragung der Eigentümer von Baulückengrundstücken durchgeführt. Anschließend wurden die Flächenpotenziale auf den ausgewiesenen Neubauf Flächen und in den Baulücken in Bezug auf deren Verfügbarkeit und

zeitliche Mobilisierbarkeit für kleinteilige Bebauung bzw. mehrgeschossigen Wohnungsbau bewertet sowie der zu erwartenden Nachfrageentwicklung gegenübergestellt.

Durch die gezielte Wohnbauflächenentwicklung ist es gelungen, die Stadt-Umland-Wandlung abzuschwächen und die Neubaunachfrage innerhalb der Stadtgrenzen zu befriedigen. Seit 2000 wurden in der Stadt rund 4 000 Wohnungen neu geschaffen – jede dritte Thüringer Wohnung in Mehrfamilienhäusern wird derzeit in Jena errichtet. Auch das aktuelle Neubauniveau im kleinteiligen Segment ist in Jena höher als in den umliegenden Kreisen oder im Thüringer Durchschnitt. Laut der Ergebnisse der Wohnbauflächenbewertung steht mittelfristig (bis 2015) in Jena ein Flächenpotenzial von bis zu 500 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern zur Verfügung. Mehr als 90% sind dabei dem niedrig- bis mittelpreisigen Segment zuzuordnen. Weitere bis zu 900 Wohneinheiten sind im mehrgeschossigen Wohnungsbau möglich. Somit ist vor dem Hintergrund der zu erwartenden Nachfrage zunächst ein ausreichendes Flächenangebot vorhanden. Die aktuelle Strategie der Stadt geht jedoch darüber hinaus. Durch eine offensive, angebotsorientierte Wohnungspolitik soll ein stärkerer Entwicklungsimpuls gegeben werden. Hierzu wird mittel- bis langfristig sowohl eine stärkere Mobilisierung der vorhandenen Flächen, insbesondere der Baulücken, als auch eine weitere Flächenerschließung angestrebt.

... durch konkurrenzfähigen Hochschulstandort

Der demografische Wandel in Deutschland, insbesondere der ostdeutsche Geburtenknick der 1990er Jahre und seine möglichen Folgen im Bildungsbereich, sind längst bekannt. Aufgrund der starken Abhängigkeit der Einwohnerentwicklung Jenas vom studentischen Zuzug werden seit 2004 Studierende als wichtige Nachfragegruppe in Bezug auf ihre Sozialstruktur und deren Entwicklung sowie ihr Wohnverhalten untersucht. Darauf basierend wurden Zukunftsszenarien hinsichtlich der Konsequenzen für die Wohnungsnachfrage erstellt.

In den Entwicklungsszenarien wurde neben demografischen Aspekten auch der Einfluss weiterer Variablen berücksichtigt. Als eine mögliche Strategie, die Folgen des ostdeutschen Geburtenknicks abzufedern, wurde eine Steigerung der Konkurrenzfähigkeit der Hochschulen Jenas und ein verstärktes Marketing auch in den westdeutschen Bundesländern empfohlen. Ziel war, das Potenzial an Studienanfängerinnen und -anfängern stärker zu nutzen und ei-

nen stärkeren überregionalen Einzugsbereich zu generieren. Dies beinhaltet sowohl eine qualitative Verbesserung des Studienangebots (Fächerkombination, Qualität der Lehre und Forschung, Betreuungsverhältnis, Ausstattung der Hochschulen) als auch der außeruniversitären Angebote in den Bereichen Wohnen, Freizeit und Studentenjobs.

Dies sind nur einige erfolgreiche Strategien, die bereits deutliche Ergebnisse zeigen, um die kommunalpolitische Beeinflussbarkeit der Bevölkerungszahl zu verdeutlichen. Die Aktivitäten der Stadtverwaltung, der Verbände und Organisationen sowie weiterer Akteure vor Ort und insbesondere eine gute Vernetzung und Kooperation zwischen all diesen beziehen sich auch auf weitere Bereiche. Dazu zählen beispielsweise Stärkung wirtschaftlicher Standortqualitäten, Entwicklung von Gewerbeflächen und Schaffung neuer Arbeitsplätze; zielgruppenorientierte Wohnungsbestandentwicklung, Steigerung der Familienfreundlichkeit in den Quartieren; stetige Optimierung der Bildungslandschaft und Kinderbetreuung.

3 Zukünftige städtebauliche und wohnungspolitische Strategien

Die positiven Trends sollen auch weiterhin erhalten werden. Das übergeordnete Ziel bleibt dabei, die Stadt Jena als Wohn- und Lebensstandort zu stärken und allen Bürgerinnen und Bürgern entsprechend ihren Wünschen, Bedürfnissen und materiellen Möglichkeiten einen adäquaten Wohnraum zu ermöglichen. Hierfür ist jedoch eine kontinuierliche Berücksichtigung der sich ändernden Nachfrageentwicklungstrends in der Stadtentwicklung und Wohnungspolitik erforderlich. Vor dem Hintergrund der dargestellten Trends auf dem Woh-

nungsmarkt wird in Jena derzeit ein Paradigmenwechsel angestrebt, der eine weitere Qualifizierung des Wohnungsangebots mit sich bringen soll. Dieser wird im Folgenden in seinen wichtigsten Zügen kurz skizziert.

Innerstädtisches Wohnen und kompakte urbane Bauweisen

Die aktuelle Nachfrage richtet sich stärker auf urbanere, höherwertige Wohnformen in innerstädtischen Lagen. Gewünscht wird die Verbindung des städtischen Wohnens mit einem ruhigen, grünen und privaten Wohnumfeld. Daher soll die Kernstadt in ihrer Funktion als Wohnstandort und in ihrer städtebaulichen Qualität gestärkt werden. Um die hochwertigen innerstädtischen Bauflächen möglichst intensiv zu nutzen, werden eine flächensparende Siedlungsentwicklung verfolgt und qualifizierte Nachverdichtungen im Kernbereich gegenüber randstädtischen Erweiterungen bevorzugt. Hierzu ist kurz- bis mittelfristig eine stärkere Mobilisierung der vorhandenen Flächenpotenziale erforderlich, insbesondere durch Neuausweisung von weiteren innenstadtnahen Wohnbaugebieten.

Angestrebt werden eine angemessene städtische Dichte, kompakte Bauweisen, mehr Urbanität und Nutzungsmischung. Das neue urbane Wohnen muss kompakteres Bauen mit mehr Wohn-, Nutz- und Grünqualität verbinden. Wichtig ist eine abgestufte Freiraumzuordnung (öffentlich, halb-öffentlich, privat), die eine gesicherte Privatheit, aber auch gemeinschaftlich nutzbare Freiraumflächen ermöglicht. Stärkere Quartiersbildung, stabile Nachbarschaften sowie Mehrgenerationenwohnformen steigern die Wohnzufriedenheit und ermöglichen gegenseitige Unterstützung.

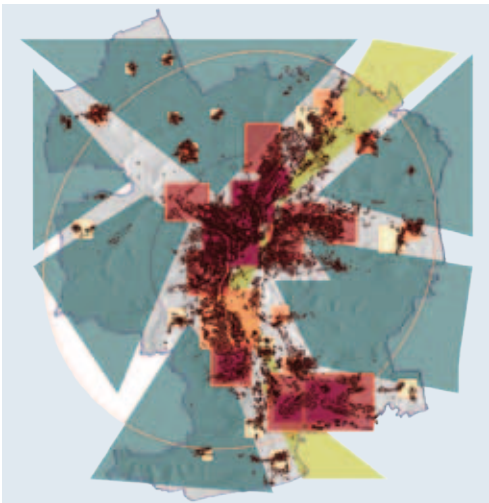
Qualifizierte Anpassungen und Ergänzungen im Bestand

Der Bestand bestimmt auch das zukünftige Wohnen, und zwar zu mehr als 90%. Deshalb sind Erhaltung und Entwicklung des Vorhandenen, Bauen im Bestand und qualifizierte Nachverdichtungen entscheidend. Erhaltungsinvestitionen sollen insbesondere in den Großsiedlungen vorrangig der Sicherung des preiswerten Wohnens dienen. Bauliche Ergänzungen erweitern das Wohnangebot und flexibilisieren es, indem etwa Räume für gewachsene Haushaltsgrößen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten hinzugefügt werden. Zu fast jedem vorhandenen Baustukturtyp lassen sich qualifizierte Ergänzungen realisieren, die die Wohngebiete bereichern. Dadurch kann



Jena-Nord

Foto: Matthias Lerm

Karte 12**Jena: Typologie neuer Baugebiete****Wohndauer 2008 mehr 20 Jahre Kategorie 5**

- Innerstädtische Lagen und Großsiedlungen
städtische mehrgeschossige Blockrand-
oder Zeilenbebauung, Lückenschließungen
- Innenstadtlagen, Randbereich der Großsiedlungen
kompakte mehrgeschossige Stadthausbebauung
- Vorstädtische Lagen, Dorfkerne
kleinteilige, verhältnismäßig kompakte
Bauformen wie Reihen-/Ketten-/Doppelhäuser
- Lagen in Vororten und Dörfern
Doppel- und Einzelhäuser

Quelle und Darstellung: Stadt Jena,
Fachbereich Stadtentwicklung/Stadtplanung

auch die vorhandene städtische Infrastruktur besser genutzt werden.

Bei der Baulückenbebauung und Nachverdichtung ist eine Differenzierung der Lagen hinsichtlich ihrer Zentralität zu beachten. Hierzu werden die in Karte 12 aufgeführten Typen empfohlen: Während für die innerstädtischen Lagen und Großsiedlungskerne ein hoher Grad an Zentralität und Verstärkung mit höherer Bebauungsdichte und Geschossigkeit charakteristisch ist, geht diese in deren Randbereichen in die noch relativ kompakte Stadthausbebauung über und wird in den Vorstädten und Dorfkerne durch eine kleinteilige straßenbegleitende Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den Randlagen aufgelöst.

Zeitgemäße Bauformen und energetische Standards

Zeitgemäße Antworten auf die nachgefragte Verbindung von städtischen Annehmlichkeiten mit freiraumbezogenem, bodennahem



„Nordlichter“ Jena

Quelle: Autor-Bildwerk Fotodesign, Foto: Michael Miltzow



Visualisierung „SONNENHOF“ Jena

Quelle: Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG

Wohnen und Nähe zur Natur sind verdichtete Bauformen mit hoher Außenraumqualität. Beispiele dafür sind Stadthaus-, Ketten- und Reihenhäuser, Gartenhof- und Atriumhäuser. Bei den Neubauprojekten ist dabei auch die verstärkte Nachfrage nach neuen familienunabhängigen Formen des gemeinschaftlichen Wohnens zu berücksichtigen. Dieser Trend setzt sich unabhängig vom Alter immer mehr durch, was in Form des Mehrgenerationenwohnens am besten zum Ausdruck kommt. Der zunehmende Wunsch der Hochaltrigen, möglichst lange in der eigenen Wohnung zu bleiben, setzt zudem die Realisierung von barrierefreien Wohnungen voraus. Neue alternative Bauformen wie Baugemeinschaften beinhalten veränderte Planungs- und Bauprozesse, erzeugen aber durch Beteiligung und Mitwirkung auch eine höhere soziale Bindung und Stabilität und erhöhen die Vielfalt im Quartier.

Sparsamkeit und Energiekonzepte auf Grundlage erneuerbarer Energien sind gefragt. Besse-

re energetische Standards sind sowohl durch energiebewusstes Bauen als auch durch energetische Sanierung im Bestand zu erreichen. Durch anspruchsvolle Gestaltung und hohe Qualität ist eine möglichst lange Lebensdauer zu garantieren. Wirtschaftlichkeit und Ressourcenschonung sollen dabei auch durch eine effizientere Planung, einen optimierten Bauablauf sowie Rücklagen für künftige Instandhaltung- und Anpassungsinvestitionen verstärkt werden.

Bauliche Vorhaben und räumliche Strategien

Für eine zukunftsfähige und konkurrenzstarke Stadtentwicklung wird verstärkt auf eine offensive, angebotsorientierte Wohnungspolitik gesetzt, mit der neue Qualitäten und Wohnformen geschaffen werden (s. o.). Die Stadt Jena hat sich als Ziel gesetzt, 1 500 neue Wohnungen bis 2015 zu bauen. Die übergeordnete Aufgabe ist eine urbane Stadtentwicklung und flächensparende Siedlungsentwicklung mit Stärkung der Kernstadt. Der Schwerpunkt wird somit im mehrgeschossigen Wohnungsbau im mittel- bis höherpreisigen Segment gesehen.

Um die baulichen Potenziale sinnvoll nutzen zu können, muss eine Reihe verschiedener Strategien gleichzeitig begonnen werden. Hierzu gehören insbesondere eine verstärkte Mobilisierung der vorhandenen Flächen, das Schaffen planungsrechtlicher Voraussetzungen, Erschließung und Vorbereitung der Flächen, Neuausweisung weiterer innenstadtnaher Wohnbaugebiete und Bodenbevorratungspolitik. Für die Aufwertungsmaßnahmen im Bestand sind zudem intensive Abstimmungen mit den Wohnungseigentümern sowie kombinierte Quartiers- und Bestandsentwicklungskonzepte erforderlich.

Für Jena sind eine starke regionale Verflechtung und ein lebendiger Austausch mit den angrenzenden Gemeinden und Städten in den Bereichen Wirtschaft und Arbeitsmarkt charakteristisch. Gleichzeitig besteht jedoch nach wie vor eine Konkurrenz zu den benachbarten Wohnungsmärkten. Die Landkreise und die kreisangehörigen Gemeinden sind ihrerseits daran interessiert, ihre Einwohnerzahlen zu stabilisieren und stärkeren Zuzug junger Familien zu generieren. Die Stadt Jena punktet ihrerseits damit, dass sie Fachkräften der Industrie und Wissenschaft attraktive Arbeits- und Lebensverhältnisse und damit ein geeignetes Wohnumfeld anbieten kann. Hilfreich wäre eine verstärkte Kooperation mit dem Umland im Hinblick auf einen abgestimmten Woh-

nungsmarkt und in Bezug auf eine arbeitsteilige Nutzung von Infrastrukturen.

Sicherung preiswerten Wohnraums sowie studentischen Wohnens

Neue Wohnformen und Trends im Bauen dürfen jedoch den Nachfrage-Mainstream nicht beeinträchtigen, sondern müssen das Wohnungsangebot hinsichtlich des künftigen Bedarfs sinnvoll ergänzen. Eine wichtige Aufgabe der Wohnpolitik in Jena bleibt nach wie vor die Sicherung ausreichend preiswerten Wohnraums für die Teile der Bevölkerung, die nicht oder nur schwer in der Lage sind, sich eigenständig am Wohnungsmarkt zu versorgen. Dies widerspricht den neuen qualitativen Ansprüchen nicht, denn gute Wohnverhältnisse sind Ausdruck sozialer Sicherheit und sozialer Sicherung und steigern zudem die Konkurrenz- und Zukunftsfähigkeit der Stadt im Wettbewerb mit anderen Regionen.

Ein wesentliches Element einer sozial verantwortlichen Wohnungspolitik ist der Erhalt des preiswerten Wohnraums im Bestand. Dementsprechend kommt den Großsiedlungen in Lobeda, Winzerla und in Jena-Nord auch zukünftig eine wichtige Versorgungsfunktion zu. Hierbei stellen Kooperationsverträge zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen ein wichtiges Instrument dar, um sozial stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten. Gegenstand solcher Kooperationsverträge kann insbesondere die Begründung oder Verlängerung von Belegungs- und Mietbindungen sein.

Wie oben ausführlich dargestellt, gehören Studentinnen und Studenten zu den wichtigsten Nachfragergruppen in Jena. Die Auswirkungen der Studierendenzahlen auf den Jenaer Wohnungsmarkt sind dabei so gravierend, dass sie nicht allein vom freien Wohnungsmarkt getragen werden können. Einerseits trägt die Konkurrenzsituation zwischen Studierenden und anderen Mieterinnen und Mietern zu einem Verdrängungswettbewerb auf dem Wohnungsmarkt bei. Andererseits führen die unsicheren Prognosen hinsichtlich der Entwicklung der Studierendenzahlen zu einer Investitionszurückhaltung auf dem privaten Wohnungsmarkt. Ziel muss eine Sicherung von guten Wohnbedingungen der Studierenden bei gleichzeitiger Minderung des Investitionsrisikos und Entspannung des Jenaer Wohnungsmarktes sein. Mit dem neuen Landesprogramm zur Schaffung studentischen Wohnraums ist ein Anfang gemacht. Aktuell werden in Jena vom Studentenwerk zwei Neubauprojekte in der Kernstadt realisiert, um dem kurzfristigen Nachfragean-

stieg und dem studentischen Wunsch nach zentrumsnaher Lage zu entsprechen.

Zielgruppenorientierte Wohnungspolitik und Städtebau

Aufbauend auf den bisherigen stadtplanerischen Strategien werden für die zukünftige Entwicklung eine noch stärkere Orientierung an den Zielgruppen und eine entsprechende Steuerung der Marktprozesse angestrebt. Hierbei ist eine altersgruppen- und haushaltsgrößen-spezifische Differenzierung der Zielgruppen jedoch nicht ausreichend. Denn wie bereits angesprochen, ist auch eine wohnkaufkraftabhängige Betrachtung der Nachfrage sowie Berücksichtigung der ausdifferenzierten Wohnstile erforderlich. Dies ist besonders wichtig, um die Potenziale für innerstädtisches und qualitätsvolles Wohnen zu ermitteln. Ziel ist es, über ein besseres Kennen der Nachfragestrukturen und -trends durch angemessene städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Steuerung der Marktprozesse zu einer intensiveren angebotsorientierten Wohnungspolitik und zu mehr qualitativ hochwertigem Städtebau zu gelangen.

Sicherung der langfristig stabilen Bevölkerungsentwicklung

Die Jenaer Erfahrung verdeutlicht, dass Städtewachstum im ostdeutschen Kontext kein Selbstläufer ist, sondern zu einem nicht unwesentlichen Teil Ergebnis gezielter kommunalpolitischer Maßnahmen. Dabei war das übergeordnete Ziel der dargestellten Strategien in Jena, eine langfristig stabile Einwohnerentwicklung zu halten. Erst durch das Zusammenspiel und eine gelungene Umsetzung mehrerer Maßnahmen konnte sukzessive ein Bevölkerungswachstum erreicht werden. Somit ist auch zukünftig eine stetige Beobachtung der Prozesse erforderlich. Ziel der Stadtentwicklungspolitik muss sein, demografische Risiken zu verringern und städtebauliche Chancen zur Stärkung der urbanen Qualitäten Jenas zu nutzen.