

# Stadtrat Jena

## Beschlussvorlage Nr. 22/1322-BV



**Einreicher:**  
Oberbürgermeister

- öffentlich -

Jena, 16.02.2022

<b>Sitzung/Gremium</b>	<b>am:</b>
<b>Dienstberatung Oberbürgermeister</b>	<b>01.03.2022</b>
<b>Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss</b>	<b>17.03.2022</b>
<b>Stadtrat der Stadt Jena</b>	<b>23.03.2022</b>

### 1. Betreff:

**Bestätigung des Projektantrags „Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel“ – Umsetzung des Garagenentwicklungskonzeptes von 2016**

### 2. Verfasser:

Herr Christian Gerlitz  
Bürgermeister und Dezernent für Stadtentwicklung und Umwelt

### 3. Vorliegende Beschlüsse zum Sachverhalt:

Nr. 16/0928-BV (24.08.2016)      Zukünftige Entwicklung der Garagenstandorte auf  
Grundstücken der Stadt Jena

### 4. Aufhebung von Beschlüssen: keine

### 5. Gesetzliche Grundlagen: BGB, BauGB, ThürKO, SchuldRAnpG, BNatSchG

### 6. Mitwirkung / Beratung:    FD Stadtentwicklung, KIJ, FD M, FD U

### 7. Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt: ( in EUR )      ja    nein

Haushalt Stadt Jena       Wirtschaftsplan

Zuständiger Teilplan:	T3	Bezeichnung:	Dezernat 3
Produkt:	51.1.1.080.0.	Bezeichnung:	Basis-/ Verrechnungsleistung Stadtentwicklung (L)

SK / USK:                      61080.98503 und 98.504

Gesamtkosten der Maßnahme: (€)	Maßnahmebezogene Einnahmen: (€)	Eigenanteil: (€)	Jährliche Folgekosten: (€)
837.000,00 €	753.000,00 €	83.700,00 €	ca. 4.000,00 €

Die für die Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel / Maßnahmebezogenen Einnahmen

- sind im Haushalt beim Produkt veranschlagt bzw. stehen im Budget zur Verfügung.
- in Höhe von ..... **nicht** zur Verfügung.

**8. Auswirkungen auf das Klima:**

nicht klimarelevant

Prüfung erfolgt zu späterem Zeitpunkt\*

überwiegend negative

Prüfung ist bereits erfolgt im Rahmen der BV-Nr.:\*.....

weitgehend klimaneutral

überwiegend positive

Prüfung ist nicht mehr möglich\*

\* Erläuterung erfolgt in der Begründung der Beschlussvorlage

**9. Bürgerbeteiligung:** keine

**10. Realisierungstermin:** bis 2024

**11. Anlagen:**

Anlage 1 Projektantrag vom 15.11.2021 ohne Anlagen

Anlage 2 Zuwendungsbescheid vom 16.12.2021 ohne Anlagen

\_\_\_\_\_  
**Unterschrift**

## Der Stadtrat beschließt:

001 Der Oberbürgermeister wird beauftragt, das Projekt entsprechend des Fördermittelantrages vom 15.11.2021 und des Zuwendungsbescheids vom 16.12.2021 umzusetzen.

## Begründung:

### Umsetzung Garagenentwicklungskonzept

Am 26.10.2016 hat der Stadtrat der Stadt Jena mit Beschlus-Nr. 16/0928-BV die Garagenentwicklungskonzeption beschlossen. Ziel war es, sowohl für die Garagennutzer als auch für die Stadt Jena als Grundstückseigentümer Planungssicherheit herbei zu führen. Zum einen, um dringend notwendige Flächen zur Wohnbebauung und Gewerbeansiedlung zu generieren, zum anderen aber auch, um die Voraussetzungen zu schaffen, durch welche eine nachhaltigere Entwicklung der Standorte möglich wird. Zu diesem Zweck wurden die Standorte in drei Entwicklungskategorien eingruppiert. Alle Anlagen wurden nachdem Beschluss über ihre jeweiligen Eingruppierungen informiert.

Im Beschlusspunkt 003 wurde folgendes für die Kategorie 2 beschlossen: *„Die Garagenstandorte der Kategorie 2 (40 Standorte mit 812 Garagen → entspricht ca. 36% des Gesamtbestandes) werden mittelfristig, in 3 bis 5 Jahren, hinsichtlich ihrer Zukunftsperspektive neu bewertet. Bis zu dieser erneuten Prüfung bleiben die Anlagen in ihrer aktuellen Form, je nach Standort, zunächst bis 2019, 2020 bzw. 2021 erhalten.“*

In der Begründung wurden neben anderen Anlagen bereits konkrete Anlagen aus **natur- oder hochwasserschutzfachlichen** Gründen mit einer **Rückbau- und Renaturierungsperspektive** versehen. Für diese heißt es ebenfalls in der Begründung zum Beschluss: *„In wie weit eine solche Umnutzung realisierbar ist, muss innerhalb der nächsten Jahre durch die entsprechend fachlich zuständigen Stellen des Dezernates für Stadtentwicklung und Umwelt geprüft werden.“*

Nachdem alle Anlagen zunächst entsprechend ihrer jeweiligen Zukunftsperspektiven mittelfristig erhalten blieben, fanden diese Umnutzungsüberprüfungen zwischen Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt und KIJ statt. Für einige dieser Anlagen galt es, eine Entscheidung zwischen Rückbau und Renaturierung aus fachlichen Gründen und dem Erhalt der Garagen zu treffen, die zu Gunsten des Klima- und Hochwasserschutz abgewogen wurde. Für die fünf hier im Projekt betroffenen Garagenanlagen wurden **Renaturierungsperspektiven von 2020 bis 2023** festgelegt.

### Förderprogramm

Mit dem **Bundesprogramm zur "Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel"** ergab sich für die Stadt Jena eine Fördermöglichkeit diese Garagenanlagen rückzubauen, um die Flächen anschließend zu renaturieren.

Mit dem Bundesprogramm sollen konzeptionelle und investive Projekte mit hoher Wirksamkeit für Klimaschutz (CO<sub>2</sub>-Minderung) und Klimaanpassung, mit hoher fachlicher Qualität, mit überdurchschnittlichem Investitionsvolumen oder mit hohem Innovationspotenzial gefördert werden. Die Investitionen sollen einen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Minderung und/oder zur Verbesserung des Klimas in urbanen Räumen leisten. Die öffentliche Zugänglichkeit ist daneben eine wesentliche Voraussetzung. Die Bundesmittel aus dem Sondervermögen "Energie- und Klimafonds" werden im Haushaltsjahr 2021 bewilligt und stehen in den Jahren 2021 bis 2024 zur Verfügung.

Eine Anmeldung für das Förderprogramm musste im Juli 2020 sehr kurzfristig durch einen Bundestagsabgeordneten erfolgen. Diese Art der Fördermittelanmeldung ist sehr ungewöhnlich. Der Hinweis, dass es dieses Programm zur Förderung von Maßnahmen zur Kli-

maanpassung und Modernisierung in urbanen Räumen gibt, wurde der Stadtverwaltung durch einen lokalen Politiker mitgeteilt. Aufgrund der Kurzfristigkeit für die Erarbeitung des ersten Projektantrages stand in der Sommerpause nur sehr wenig Zeit zur Verfügung. Da gerade das Konzept zu den „Grünen Klimaoasen im urbanen Stadtraum Jena“ erarbeitet wurde, wurde die bauliche Realisierung von drei Klimaoasen vorgeschlagen. Hierfür wurden entsprechende Haushaltsstellen geschaffen.

Über den damaligen Bundestagsabgeordneten Johannes Selle erfolgte die Bewerbung mittels einer Projektskizze für dieses Programm. Im Dezember 2020 wurde bestätigt, dass eine Beantragung - mit einer geringeren Gesamtförderhöhe - erfolgen darf. Der Antrag mit einer Reduzierung auf nur noch zwei Klimaoasen wurde im Februar 2021 beim BBSR eingereicht.

Im Rahmen der Prüfung des Antrages fand unter anderem ein Koordinierungsgespräch vor Ort in Jena statt. Hier stellte sich heraus, dass das Projekt „Grüne Klimaoasen im urbanen Stadtraum Jena“ durch den Fördermittelgeber zwar hochgelobt wird und auch als Zielrichtung weiter verfolgt werden soll, aber mit den konkreten Fördermitteln stärker in Richtung Entsiegelung von Flächen gegangen werden soll. Da die Förderung einen hervorragenden Fördersatz von 90 % hat und die Stadt Jena das Ziel verfolgt, Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung umzusetzen, wurde dann die Umsetzung von Teilprojekten des Garagenentwicklungskonzeptes vorgeschlagen, die als Zukunftsperspektive die Renaturierung haben.

Mit diesen neuen Zielen wurde dann der finale Zuwendungsantrag in bereits intensiv vorabgestimmter Qualität am 15.11.2021 gestellt. So konnte recht schnell der Zuwendungsbescheid dann am 16.12.2021 erfolgen. Im Zuwendungsbescheid erfolgte die **Beauftragung**, dass ein **Stadtratsbeschluss** den Nachweis über die Durchführung des Projektes sowie die benötigten Eigenmittel bis zum 15.02.2022 vorzulegen ist. Diese Frist wurde auf Antrag bis zum 05.05.2022 verlängert. Die Eigenmittel sind bereits im Beschluss-Nr. 21/0781-BV „Haushaltsplan 2021/2022 der Stadt Jena“ beschlossen. Hier noch mit den Untersachkonten für die ursprünglich geplanten Klimaoasen, die Haushaltsstellen würden entsprechend umbenannt werden. Nun soll dieser Beschluss zur grundsätzlichen Bestätigung der Durchführung gefasst werden.

### **Ziele der Maßnahmen**

#### ***Im Wehrt (Lobeda, Flur 6, Flurstück 56/1, 20 Garagen)***

Für diese Garagenanlage wurde im Garagenentwicklungskonzept als Entwicklungsperspektive mittelfristiger Erhalt zunächst bis 2019 und Renaturierungsperspektive festgelegt. Gründe hierfür waren insbesondere die Lage im Außenbereich und im Überschwemmungsgebiet sowie die naheliegenden Biotop wie den nördlich und westlich angrenzenden Weiden-Auwald und das östlich angrenzende Biotop Streuobstwiese. 2019 wurde erneut bewertet und eine Renaturierungsperspektive ab 2020 festgelegt.

Durch den Rückbau an dieser Stelle können neben der Entsiegelung und Verbesserung als solches Biotop vernetzt werden und erweiterte Funktionen für die Naherholung angeboten werden.

#### ***An der Kläranlage (Lobeda, Flur 6, Flurstück 41/4, 155 Garagen)***

Für diese Garagenanlage wurde im Garagenentwicklungskonzept als Entwicklungsperspektive mittelfristiger Erhalt zunächst bis 2019 und Renaturierungsperspektive festgelegt. Gründe hierfür waren insbesondere die Lage im Außenbereich und im Überschwemmungsgebiet sowie die naheliegenden Biotop wie den nördlich und westlich angrenzenden Weiden-Auwald und das östlich angrenzende Biotop Streuobstwiese. 2019 wurde erneut bewertet und eine Renaturierungsperspektive ab 2023 festgelegt.

In der Gesamtheit wird durch diese Maßnahme wesentlich das Potential der Saaleaue als natürlicher Retentionsraum der Saale verbessert. Durch die Größe dieses Projekts wird auch die Quantität an Grünfläche wesentlich erhöht. Mit dem Projekt wird nicht nur die Qualität der Grünflächen erhöht sondern auch deren Eignung zum Aufenthalt. Dies besteht in enger inhaltlicher Verknüpfung zu den bestehenden Naherholungsmöglichkeiten um die Burgauer Brücke. Ziel ist es auch insbesondere die bestehenden Biotope zu vernetzen und so nicht nur kleinräumig die grüne Infrastruktur zu verbessern.

#### ***Am Rödigen (Maua, Flur 4, Flurstück 355/2 und 496/3, 25 Garagen)***

Für diese Garagenanlage wurde im Garagenentwicklungskonzept als Entwicklungsperspektive mittelfristiger Erhalt zunächst bis 2019 und Renaturierungsperspektive festgelegt. Gründe hierfür waren insbesondere die Lage im Außenbereich und im Wasserschutzgebiet III sowie das naheliegende Biotop „Hohlweg“ sowie der Gesamtzustand der Anlage. 2019 wurde erneut bewertet und eine Renaturierungsperspektive ab 2020 festgelegt.

Mit dem Rückbau der Garagen und der Entsiegelung der Fläche soll das bestehende Biotop „schluchtwaldartiger Laubgehölz“ fortgeführt werden und insgesamt ein naturnaher Zustand hergestellt werden. Entlang des vorhandenen Rad- und Wanderwegs sollen Aufenthalts- und Informationsmöglichkeiten geschaffen werden, um so die Naherholung zu verbessern, was zu einer Reduzierung von Verkehr führen soll.

#### ***Rutha/Hohlweg (Lobeda, Flur 4, Flurstück 13/3, 23 Garagen)***

Für diese Garagenanlage wurde im Garagenentwicklungskonzept als Entwicklungsperspektive mittelfristiger Erhalt zunächst bis 2019 und Renaturierungsperspektive festgelegt. Gründe hierfür waren insbesondere die Lage im Außenbereich sowie sowie das naheliegende Biotop „Hohlweg“. 2019 wurde erneut bewertet und eine Renaturierungsperspektive ab 2021 festgelegt.

Diese Anlage beinhaltet eine zusätzliche Grundstücksproblematik: Die Garagenanlage umfasst 41 Garagen und diese befinden sich nur zur Hälfte auf städtischen Grund. Hier muss sich also zusätzlich mit dem privaten Eigentümer abgestimmt werden.

Die Anlage befindet sich in einem Hohlweg, welcher von Nord-West nach Süd-Ost führt und auf einer Länge von etwa 170 m ca. 14 m an Höhe verliert und im weiteren geradlinigen und abschüssigen Verlauf bis zum Dorf Rutha führt. Vor allem mit Blick auf die Zunahme von Starkregenereignissen ist daher eine Entsiegelung hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit von besonderer Bedeutung. Inwieweit zusätzlich die Anlage von z.B. Versickerungsmulden sinnvoll ist, wird die weitere Planung aufzeigen. Grundsätzlich wird der Rückbau der Gebäude für eine Verbesserung der Qualität des vorhandenen Grüns beitragen. Durch neue Pflanzungen soll die Biodiversität gesteigert werden. Zusätzlich sollen am zu erhaltenden Weg Aufenthaltsmöglichkeiten in Form von Bänken oder Picknickmöglichkeiten geschaffen werden. Dies geschieht vor allem im Hinblick auf die Mitarbeiter des Gewerbegebietes JenA4, denen hier ein Aufenthalt im freien ermöglicht werden soll.

#### ***Am Steinbach (Löbstedt, Flur 1, Flurstück 63/3, 4 Garagen)***

Für diese Garagenanlage wurde im Garagenentwicklungskonzept als Entwicklungsperspektive mittelfristiger Erhalt zunächst bis 2019 und Renaturierungsperspektive festgelegt. Gründe hierfür waren insbesondere der unterdurchschnittliche Zustand der Garagen als städtebaulicher Missstand und eine angestrebte Integration der Fläche in die Grünanlage. 2019 wurde erneut bewertet und eine Neubewertung bis 2021 festgelegt. Die Neubewertung in 2021 hat ergeben, dass der Rückbau der Garagen im Zuge von Klimaanpassungsmaßnahmen forciert werden soll.

Hier werden lediglich vier Garagen rückgebaut, die quantitative Steigerung der Grünfläche ist daher nicht so hoch. Gesteigert werden soll vor allem die qualitative Ausstattung und die Schaffung eines durchgängigen Grünbereichs.

Nachdem Rückbau der Garagen und der versiegelten Erschließungsflächen werden also alle Flächen anschließend naturnah begrünt und mit gewissen, dem Ort angepassten Aufenthaltsqualitäten versehen. Diese urbanen Grünflächen werden dann ein breites Spektrum an **Ökosystemleistungen** für die Gesellschaft bereitstellen (z. B. Kühlung der innerstädtischer Bereiche, Verbesserung der Luftqualität, Pufferung und zeitverzögerter Abfluss von Niederschlägen bei Starkregenereignissen, Wohlfühloasen für Erholung und Freizeit, stadtoökologische Leistungen wie Schaffung von Habitaten). So wird ein Beitrag zur Verbesserung der örtlichen Klima- und Umweltbedingungen geleistet.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahme wird ein weiterer Baustein für ein multifunktionales Netzwerk von natürlichen und naturnahen Flächen erreicht, die sinnvoll das bestehende Netz der grünen Infrastruktur ergänzen wird.

### **Folgen des Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG)**

Die betroffenen Garagenanlagen befinden sich auf städtischen Flächen. Die Garagen selbst sind aber zumeist im Eigentum der Pächter. Das SchuldRAnpG regelt den Verbleib von Gebäuden auf fremden Boden (z. B. Garagen, Gartenhäuser). Das Gesetz betrifft DDR-Verträge zur Überlassung des Grundstückes (Pachtverträge), die bis zum 2. Oktober 1990 geschlossen wurden. Die Kosten des Rückbaus sind durch die Pächter gemäß der Regelungen des SchuldRAnpG (mit) zu tragen.

Hierin ist geregelt, dass Pächter, bei denen die Vertragsbeendigung bis zum 31.12.2022 erfolgt, sich mit 50 % an den **Kosten für den Rückbau beteiligen müssen**.

Bei einer späteren Vertragsbeendigung, nach dem 01.01.2023, ist der Nutzer gemäß den allgemeinen Regelungen des BGB verpflichtet, das Grundstück beräumt von allen Baulichkeiten herauszugeben. Dies bedeutet, er muss die **Beseitigung auf eigene Kosten** beauftragen und **durchführen**.

Deswegen soll die Vertragsbeendigung, insbesondere der großen Anlage „An der Kläranlage“, im Sinne der Pächter bis zum 31.12.2022 erfolgen, um so die private Beteiligung zu reduzieren.