

# Hochhäuser in Jena



Standortstudie zu  
vertikalen Bautypologien in der Innenstadt





# Hochhäuser in Jena

Standortstudie zu

vertikalen Bautypologien in der Innenstadt

	<b>Grußwort</b>	<b>2</b>
	<b>Zum Geleit</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Aufbau und Methodik</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Hochpunkte im städtischen Kontext</b>	<b>9</b>
3.1	Bauen in die Höhe	9
3.2	Begriffserläuterung	10
3.3	Chancen und Risiken für die Stadtentwicklung	10
<b>4.</b>	<b>Phase 1: Bestandsanalyse und Standortauswahl</b>	<b>13</b>
4.1	Eingrenzung des Betrachtungsbereiches	13
4.2	Stadtlandschaft	14
4.3	Erscheinungsbild und Stadtgefüge	22
4.4	Stadtfunktion	30
4.5	Bewertung der Stadtbereiche	32
4.6	Festlegung zu untersuchende Quartiere und Standorte	36
<b>5.</b>	<b>Kriterienkatalog zur Standortprüfung</b>	<b>39</b>
<b>6.</b>	<b>Phase 2: Standortprüfung</b>	<b>47</b>
6.1	Rahmenbedingungen	47
6.2	Quartiers- und Standortanalysen	51
<b>7.</b>	<b>Gruppenbildung und Ensemblewirkung</b>	<b>79</b>
<b>8.</b>	<b>Zusammenfassung und Fazit</b>	<b>85</b>
	Stadtraumvisualisierungen	
	Quellenverzeichnis und Impressum	

## Grußwort

Jena hat sich in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich entwickelt, und die Zeichen stehen weiter auf Wachstum. Doch das fordert Fläche. Diese ist im engen Tal der Saale limitiert und so liegt es nahe, nach Möglichkeiten des Bauens in die Höhe zu suchen.

Bereits im 20. Jahrhundert manifestierte sich Jenas Erfolg in einem innerstädtischen Hochhauscluster, dem ältesten Deutschlands. Der Bau 15 von Friedrich Pützer, mit seinen elf Geschossen 42 Meter hoch, folgt praktisch zeitgleich den amerikanischen Vorbildern, die zunehmend die historisierende Verkleidung ablegten und sich ganz technisch-konstruktivistisch gaben. Das damalige Hauptwerk der Carl-Zeiss-AG erhielt 1936 ein weiteres Hochhaus mit 15 Etagen, 66 Meter hoch. Die städtebaulich markante Werkanlage schloss der selten gebaute Typus eines um die Ecke gezogenen Mittelgangbaus nach Nordosten zum Johannisplatz hin ab mit einer ähnlichen Größe. Als Machtsymbol in die dafür in Teilen abgerissene mittelalterliche Altstadt ab 1970 gestellt folgte schließlich das Universitätshochhaus, der heutige JenTower, mit 31 Etagen und einer Höhe von 134 Metern seither die Jenaer Stadtsilhouette dominierend. Seine widersprüchliche Geschichte und die des Jenaer Hochhausbaus insgesamt dokumentiert das als Grundlagenwerk sehr zu empfehlende Buch „Der Turm von Jena – Architektur und Zeichen“ eindrucksvoll, 1999 herausgegeben vom Kunsthistorischen Seminar der Friedrich-Schiller-Universität. Hochhäuser mögen für Innovation, Fortschritt und Entwicklung stehen, müssen jedoch sehr sorgfältig geplant werden – war es doch eines der ersten Hochhäuser New Yorks, dessen massive Beschattung der Umgebung Anlass zur Schaffung des „Zoning Law“ von 1916 gab, dazu übrigens auch Vorarbeiten anderer Städte wie etwa der hervorragenden Dresdner Bauordnung von 1905 nutzend.



Ziel der nun als Broschüre vorliegenden Untersuchung ist es, nach sorgfältiger Prüfung eine städtebauliche Einfügung weiterer Hochhäuser zu ermöglichen. Nicht alle Standorte waren geeignet, doch ergeben sich für den Bau innerstädtischer Wohn- und Bürohochhäuser für die nächsten Dekaden nun ausreichende Perspektiven.

Es ist meine Überzeugung, dass einige neue Vertikalakzente, möglichst innovativ und ästhetisch anspruchsvoll gestaltet, den bestehenden Hochhauscluster ergänzen, besser einbinden und die Marke „Lichtstadt Jena“ eindrucksvoll veranschaulichen. Planung und Bau schlanker hoher Häuser bereichern Jenas vielfältige städtebaulichen Strukturen und können so auch zu Symbolen des Aufblühens unserer Stadt werden. Ich wünsche allen eine fruchtbringende Lektüre der hier dargestellten städtebaulichen Perspektiven und Jena engagierte Investoren, die bereit sind, mit ihren Bauten die mit dieser Vision aufgezeigten Möglichkeiten Wirklichkeit werden zu lassen.

Dr. Albrecht Schröter  
Oberbürgermeister

## Zum Geleit

Die weitere bauliche Vervollkommnung der Jenaer Innenstadt rief bereits vor einigen Jahren die Frage auf den Plan, ob nicht auch Hochhäuser geeignet sein könnten, gleich eine ganze Fülle von Problemen zu lösen und Perspektiven aufzuzeigen: Behebung drückender Raumnot, gewünschte städtische Dichte bei gleichzeitiger Belassung von genug Fläche für Freiraum und Verkehrswege, Schaffung von zeitgenössischer Identität und Unverwechselbarkeit, Zeichen des beispiellosen Aufbruchs nach der Wende 1989. Die Höhenentwicklung ist aber in der gewachsenen Struktur der Kernstadt, in Sichtachsen und den vorhandenen topografischen Besonderheiten sensibel zu beurteilen.

Und so entwickelte sich über mehrere Stufen aus dem städtebaulichen Wettbewerb für den Inselplatz, den Wick und Partner, Stuttgart, gewonnen hatten, zunächst ein Rahmenplan, der schließlich in einen Bebauungsplan mündete. Weitere Raumansprüche seit der Entscheidung für den Bau eines Campus für die Friedrich-Schiller-Universität führten zur Prüfung, ob nicht eines oder mehrere Hochhäuser hier bzw. generell in der östlichen Innenstadt möglich seien. Ergänzt wurde die Untersuchung parallel zu den laufenden städtebaulichen Entwicklungen zur Konversion des Bachstraßenareals hin zu einem gemischtgenutzten innerstädtischen Quartier und dem dank umfassenden Bürgerengagements möglich gewordenen Rahmenplan Stadtmitte / Eichplatzareal.

Die Studie folgt hinsichtlich ihrer Systematik vergleichbaren Gutachten in Stuttgart, Köln, Düsseldorf, Rostock, München oder Zürich. Zunächst wurden die Untersuchungsräume definiert, Anforderungen und Prüfkriterien definiert und erläutert. Fragen der kompositorischen Einordnung in die Landschaft und das Stadtbild prüfte man von den wichtigsten Blick- und Erlebnisorten aus. Doch nicht nur die Fernwirkung, auch die Einflüsse auf das engere städtebaulich-räumliche Umfeld wurden in die Betrachtung einbezogen. Nutzungs- und Erschließungsfragen



spielten bei der Auswahl eine ebenso wichtige Rolle wie erste Vorabschätzungen hinsichtlich stadtklimatologischer, ökologischer und nachbarschaftlicher Faktoren. Nicht alle Standorte erwiesen sich nach alledem als geeignet, was ebenfalls eine wichtige Aussage ist.

Die sehr positive Aufnahme der durch Wick & Partner, Stuttgart, angefertigten und durch die Stadtentwicklung | Stadtplanung betreuten Studie durch die politischen Gremien der Stadt im Jahre 2016 ebnet nun den Weg, für konkrete Hochhausprojekte in engmaschigere Untersuchungen und Nachweise einzusteigen. Dafür ist die Standortstudie zu vertikalen Bautypologien in der Innenstadt eine wertvolle Grundlage, die am Bau interessierten Investoren, Entscheidungsträgern und der weiteren Entwicklung Jenas verbundenen Öffentlichkeit hiermit an die Hand gegeben wird.

Denis Peisker  
Dezernent Stadtentwicklung und Umwelt



## 1. Anlass und Ziel

Jena stellt ein sich dynamisch entwickelndes urbanes Zentrum dar, in welchem der Innenstadt besonderes Gewicht zukommt. Zum Stadtbild Jenas gehören neben den prägenden kirchlichen Bauten in die Höhe strebende Gebäude, in denen sich technische Möglichkeiten und Ausdrucksformen des industriellen Zeitalters widerspiegeln. Das erste Hochhaus Deutschlands, dessen Ästhetik zeitgleichen amerikanischen Hochhäusern folgt und damit die Schönheit der Konstruktion zeigt, ist der Bau 15 von Friedrich Pützer im ehemaligen Zeiss-Hauptwerk. Praktisch jedes folgende Jahrzehnt brachte wieder nach vorne gerichtete Hochhäuser hervor – zuletzt das damalige Universitätshochhaus, der heutige JenTower von 1970, Wahrzeichen und Stadtkrone.

Der städtebauliche Entwicklungsdruck, der Wunsch nach zeitgemäßem und repräsentativem Ausdruck der Bauten und die knappe Flächenverfügbarkeit stellen nun die Frage nach Möglichkeiten der weiteren hochbaulichen Entwicklung der Innenstadt, insbesondere im Areal des Inselplatzes und seiner direkten Umgebung.

Unverwechselbarkeit und Identität des Stadtbildes beruhen im Wesentlichen auf der Kontinuität des räumlichen Maßstabes, der Silhouette der Stadt, ihrer topografischen Gliederung und dem Kontext von Stadt- und Landschaftsraum. Mit der weiteren Entwicklung der Innenstadt stellen sich daher grundsätzliche Fragen zur Verträglichkeit von Interventionen in bestehende Strukturen, zum Maß der baulichen Dichte sowie zur Typologie und Höhenentwicklung der neu gebauten oder ergänzten Stadtbausteine. Insbesondere die bauliche Höhenentwicklung stellt einen besonders sensiblen Aspekt der Stadtentwicklung dar und erfordert eine sorgfältige Auseinandersetzung mit diesem Thema.

Ausgangspunkt der Betrachtung zu Hochpunkten in Jena ist das Bauerwartungsgebiet Inselplatz am Rand der Jenaer Altstadt. Mit dem aus dem Entwicklungskonzept für die Bebauung des Inselplatzes entwickelten Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept vor. Er definiert unter Beibehaltung einer hohen Bebauungsflexibilität und wichtiger Sicht- sowie historischer Wegeverbindungen die stadträumlichen und nutzungsbezogenen Vorgaben für die sich anschließenden Phasen hochbaulicher Wettbewerb, Freiraumgestaltung und Bauleitplanung. Hierzu zählt auch eine einheitliche Höhenfestlegung mit einzelnen ausgewählten Quartiersdominanten.

Da größere Gebäudehöhen über den Nahbereich des Quartiers Inselplatz hinaus wirksam werden, sollte ein Konzept entwickelt werden, das als Instrument sowohl für die Beurteilung von hohen Gebäuden dienen und auf Vorhaben der südlichen und östlichen Innenstadt übertragbar und anwendbar sein sollte. Es prüft und schlägt Standort- und Entwicklungsbereiche für städtebauliche Hochpunkte in der Jenaer Innenstadt vor.



## 2. Aufbau und Methodik

Die Methodik der Studie folgt einem einfachen Prinzip. Zunächst wird ein Betrachtungsbereich (hierzu Ziffer 4.1) aufgrund von bestimmten Kriterien festgelegt, welcher weiter in kleinere Gebiete mit vergleichbarer Morphologie und ähnlichen Standorteigenschaften / Rahmenbedingungen eingeteilt wird. Hieraus und aus den unterschiedlichen Analysethemen wird eine Prüfzone mit näher zu untersuchenden Standorten für die Errichtung von Hochpunkten definiert. Aufgrund von baulich-strukturellen Entwicklungen (Brachflächen, Konversionen) in der Innenstadt Jena bestehen drei Entwicklungsbereiche, sogenannte Prüfquartiere, die wie die Standorte in der Prüfzone detaillierter analysiert und auf ihre Eignung als Hochhausstandort bewertet werden.

Damit werden innerhalb des Betrachtungsbereiches der erweiterten Innenstadt Jena potenzielle Standorte ermittelt, analysiert und ein möglicher städtebaulicher Rahmen konzipiert. Ziel ist es dabei nicht, einen konkreten Baukörper vorzugeben, sondern Standort und Richtkubatur der Hochpunkte als Orientierungshilfe für künftige Quartiersentwicklungen vorzuschlagen.

Im Bewusstsein, dass Hochhausprojekte neben stadträumlichen Aspekten häufig starken Interessen ihrer Bauherren (Image) sowie Standorteinschätzungen der Investoren und der künftigen Nutzer (Adressbildung) unterliegen, wurden zudem allgemeine Kriterien für die Standorteignung in Bezug auf Hochpunkte erarbeitet. Dieser Kriterienkatalog ist als Instrument für die Beurteilung von hohen Gebäuden auch auf andere als die bisher dargestellten Standorte anwendbar.

Die vorliegende Untersuchung ist nicht abschließend. Sie dient als Orientierung und Entwicklungshilfe in Bezug auf die Höhenentwicklung in der erweiterten Innenstadt Jena.



Abb. 2 Hochpunktsilhouette Innenstadt Jena



PHYLETISCHES MUSEUM

INTERSHOP

### 3. Hochpunkte im städtischen Kontext

#### 3.1 Bauen in die Höhe

Die Auseinandersetzung mit dem Bauen in die „Höhe“ geht zurück bis zum Beginn der menschlichen Bautätigkeit.

Ob zur besseren Übersicht zur Jagd, als Befestigungsanlagen im Verteidigungsfall im Altertum oder als Tempelanlagen der Hochkulturen Mesopotamiens besteht das Streben nach baulicher Höhe seit Jahrtausenden.

Bis zum Ende des 19. Jahrhunderts bildeten Hochpunkte im Stadtbild der europäischen Stadt vor allem die Türme sakraler Bauten und Verteidigungstürme der Stadtbefestigungen.

Aber bereits im Mittelalter haben reiche italienische Bürger versucht, sich mit Wohntürmen über das Stadtbild zu erheben und mit der Höhe dieser „Geschlechtertürme“ die Macht der jeweiligen Familie zu demonstrieren. Der hohe, kubische Campanile des Doms von Florenz von Giotto gilt statisch-konstruktiv als erstes Hochhaus des Abendlandes.

Ausschlaggebend für die Entwicklung des modernen Hochhauses waren der technische Fortschritt im Skelettbau und die Erfindung des Fahrstuhles. Sie ermöglichten die bauliche Realisierung und Funktionalität unterschiedlicher Nutzung auf vielen Geschossen.

Insbesondere in Chicago war damit eine Entwicklung begonnen worden, die das Bild einiger Stadtzentren als sogenannte Skyline, eine dichtgedrängte Hochhauskulisse, bis heute prägt. Amerikanische Städte nahmen somit die im mittelalterlichen Europa begonnene Ausbildung einer Stadtkrone wieder auf, um sie ins Monumental-Triumphale zu überhöhen. In dieser Hinsicht sind die Downtowns amerikansicher Städte seither eine Steigerung der Idee europäischer Städte, ihre Zentralität durch eine hierarchische Höhenstaffelung zu betonen.

Als erstes solitäres Hochhaus Deutschlands, das seine Erscheinung nicht als Turm oder anderes Bildzeichen – wie die ältere Dresdner Tabakmoschee „Yenidze“ von 1909 – verbirgt, ist das 1915 bis 1916 nach Plänen des Architekten Friedrich Pützer in Verbindung mit dem straßenbegleitenden Bau 15 errichtete Turmhaus der Carl-Zeiss-AG, Zeugnis der Hochhausgeschichte und stadtbildprägend für die Innenstadt Jenas. Es erreicht mit elf Geschossen eine Höhe von ca. 42 Metern. Mit seinen Fassaden rasterartig angeordneter Fenster und den Rücksprüngen in den oberen Geschossen scheint es von zeitgleichen amerikanischen Vorbildern inspiriert.

In den europäischen Städten sind Hochhausstandorte überwiegend außerhalb der überkommenen historischen Stadtkerne, oftmals solitär und räumlich dispers entstanden. Auch die dezentrale Verteilung hat wesentlichen Einfluss auf das Stadtbild, insbesondere im Bedeutungszusammenspiel der „Stadtkrone“ historischer Kerne und ihrer umliegenden Stadtlandschaft.



Abb. 4 Hochhaus als charaktervolle Dominante

Abb. 3 JenTower im städtischen Kontext



Abb. 5 Silhouette durch Hochhaus bereichert



Abb. 6 Hochhausbau als Spiegel der Baustilgeschichte

### 3.2 Begriffserläuterung

#### Was ist ein Hochpunkt?

Als Hochpunkte können alle Bauten bezeichnet werden, die sich von ihrer benachbarten Umgebung merklich in der Höhe abheben (Türme u.a.).

#### Was ist ein Hochhaus?

Hochhäuser sind vertikal organisierte Gebäude mit einer Vielzahl an Geschossen.

Diese Typologie ist in der Thüringer Bauordnung nach § 2 Abs. 4 als Sonderbau definiert. Sie haben eine Höhe von mehr als 22m. Die Höhe wird nach dem Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, definiert.

#### Formen von Hochhäusern

Punkthochhaus mit quadratischem, asymmetrischem, ovalem oder rundem Grundriss.

Scheibenhochhaus mit langgestrecktem, rechteckigem, asymmetrischem oder abgerundetem Grundriss.

#### Arten / Nutzung von Hochhäusern

- reine Bürohochhäuser
- reine Wohnhochhäuser
- Nutzungsmischung: Handel, Büro, Wohnen, temporäres Wohnen (Hotel), soziale Infrastruktur, medizinische Einrichtungen, Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie u.a., i.d.R. horizontal geschichtet

### 3.3 Chancen und Risiken für die Stadtentwicklung

#### Mögliche Chancen

##### Stadtbild

- Hochpunkt als Wahrzeichen und Aushängeschild einer Stadt > Identität stiftend
- Ensemble von Hochpunkten als stadtbildprägende Silhouette
- Markierung von wichtigen Orten, z.B. Stadteingängen > Adressbildung, städtebauliche Bedeutung
- Hochpunkt als Blickfang oder Wegbegleitung, Bereicherung des Stadtbildes, „Landmarke“

##### Stadtraum

- raumwirksames Gestaltungsmittel: Dramatisierung / Akzentuierung städtebaulich-räumlicher Situationen durch neuen Höhenmaßstab
- hohe Besucherfrequenz zur Belebung von Stadtteilen und Stadtvierteln > Synergieeffekt (Vorteil in Gebieten mit verschiedenen Nutzungen)
- Entwicklung von Quartieren
- Neuordnung von Gebieten durch Hochpunkt als Anstoß, Ausstrahlung auf andere Gebiete > Synergieeffekt / Initialprojekt

##### Ökologie

- Innenentwicklung > Beitrag zur Flächeneinsparung und zur städtischen Dichte
- intensivere Ausnutzung von städtischen Infrastrukturen
- Beitrag zur „Stadt der kurzen Wege“, bei integriertem Standort für vorrangige ÖPNV-Erschließung prädestiniert



Abb. 7 Bauform Hochhaus auch gewerblich nutzbar

#### Nutzung

- Vergrößern von Nutzungsangebot und -mischung
- Intensivierung des städtischen Erlebnisses

#### Mögliche Risiken

##### Stadtbild

- Beeinträchtigung des Stadtbildes durch ungeeignete Standortwahl bzw. Architektursprache
- Verdecken oder Beeinträchtigen von bestehenden Stadtmarken durch einen neuen Hochpunkt
- Unterbrechung von bisherigen Sichtbeziehungen

##### Stadtraum

- Trennung von Stadtteilen
- Verschattung von umliegenden Bereichen (abhängig von der Dichte der Umgebung)
- Beeinträchtigen von wichtigen Sichtfeldern aus Straßenzügen heraus

##### Ökologie / Klima

- Barrierewirkung (Durchlüftung der Stadt wird ggf. behindert)
- höherer Energieverbrauch (verstärkte künstliche Belichtung und Belüftung)
- mögliche Mehrbelastung des Bodens / Wasserhaushaltes durch tiefere Bauten / Gründung
- höhere Schadstoff- und Lärmbelastung durch höheren Besucherverkehr
- geringer Abstand zu Nachbargebäuden > ggf. Bedrängung derselben
- Windfelder



Abb. 8 Vielfältige Dachgartennutzung von Hochhäusern

#### Nutzung

- Beeinträchtigung (Störung, Verdrängung) der umliegenden Nutzung (je nach Nutzung des Gebäudes)
- gegenseitige Verschattung von eng stehenden Hochhäusern

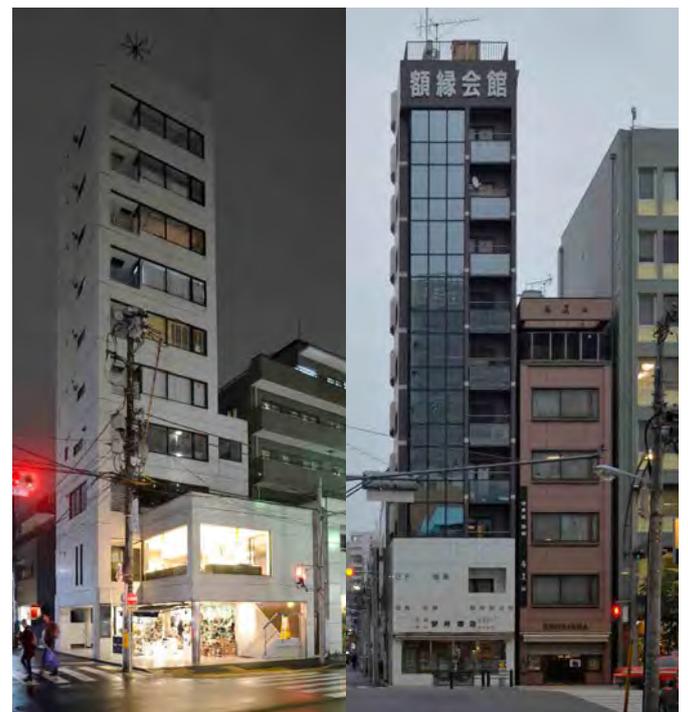


Abb. 9 Schlanke Hochhaustypologie in Tokyo



## 4. Phase 1: Bestandsanalyse und Standortauswahl

### Der Stadtraum Innenstadt Jena

#### 4.1 Eingrenzung des Betrachtungsbereiches

Der Betrachtungsbereich ergibt sich aus begrenzenden Elementen der Topografie, der Stadtmorphologie und des Verkehrs. Im Osten wird das Gebiet durch die Saale und ihre Aue, sowie durch den Bahndamm begrenzt. Im Süden limitiert die Verengung des Stadtraumes (Bahndamm und Hangfuß). Der Westen wird begrenzt von der Bahnlinie in Richtung Weimar sowie der sich auflockernden Morphologie und dem Geländeanstieg. Die durchgehende Nollendorfer Straße im Norden bildet die Trennung zwischen den vorstädtischen Gebieten und dem Innenstadtbereich. Die nördliche Grenze wird neben der Nollendorfer Straße durch den Hangfuß sowie die dort verlaufende B 7 gebildet.

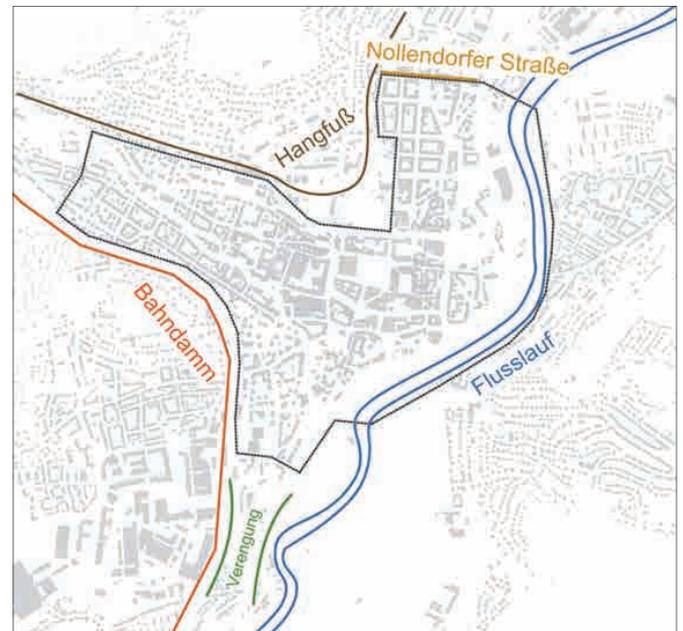


Abb. 11 Eingrenzung des Betrachtungsbereiches

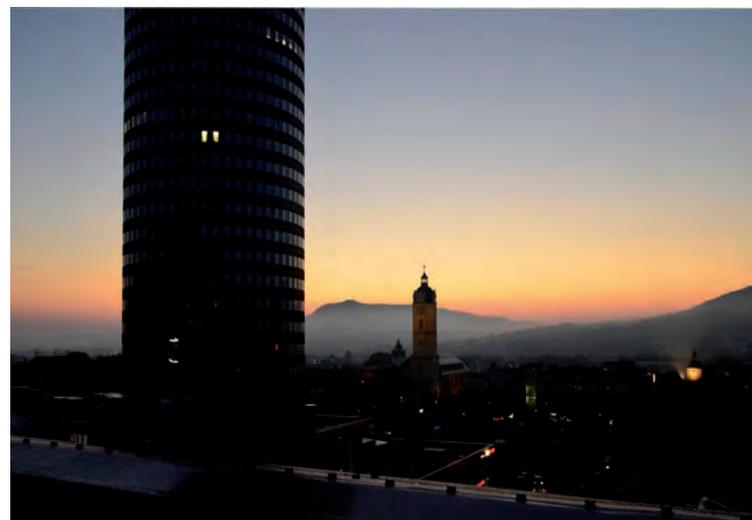
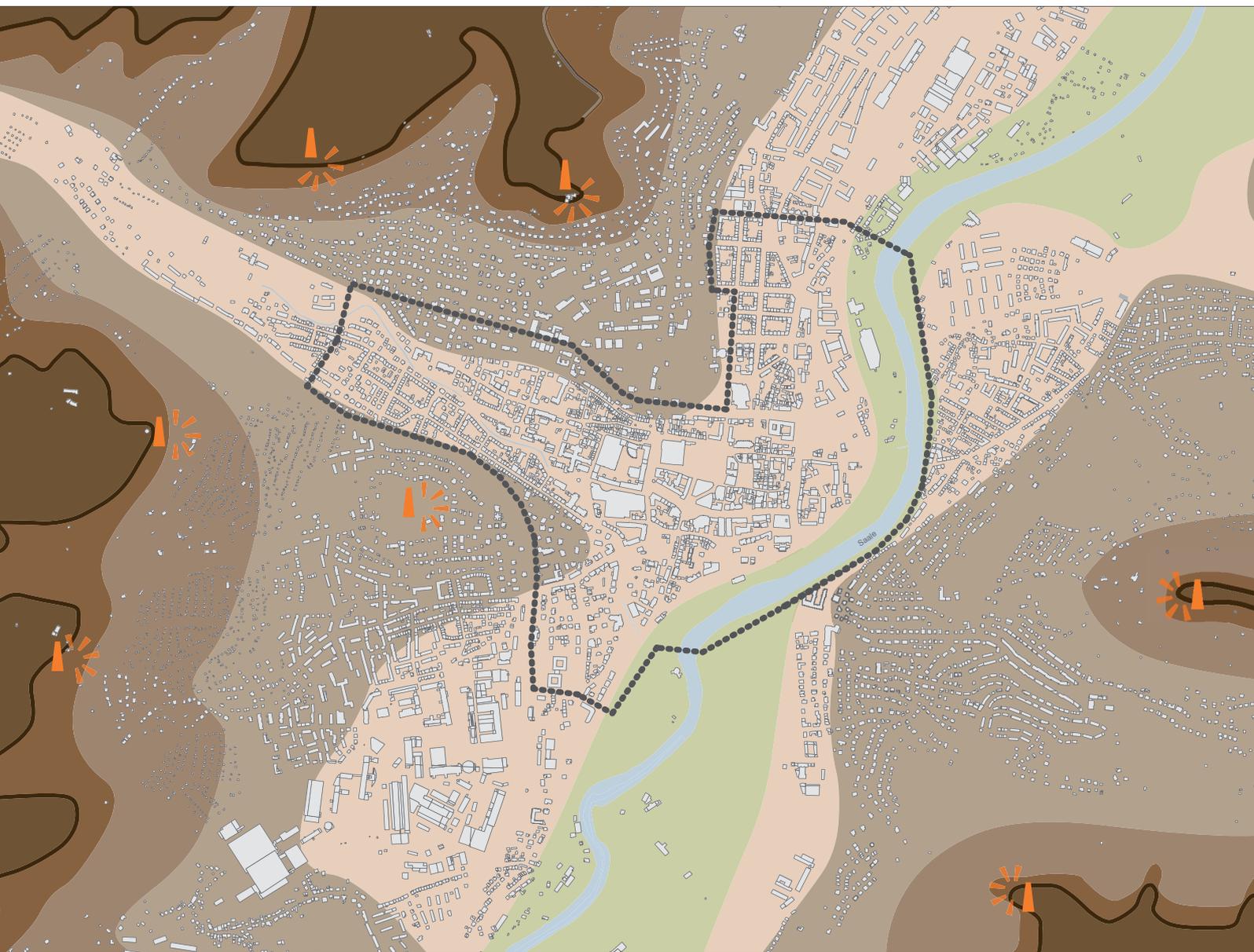


Abb. 10 Luftbild Zentrum Jena



## Plan 1 Topografie

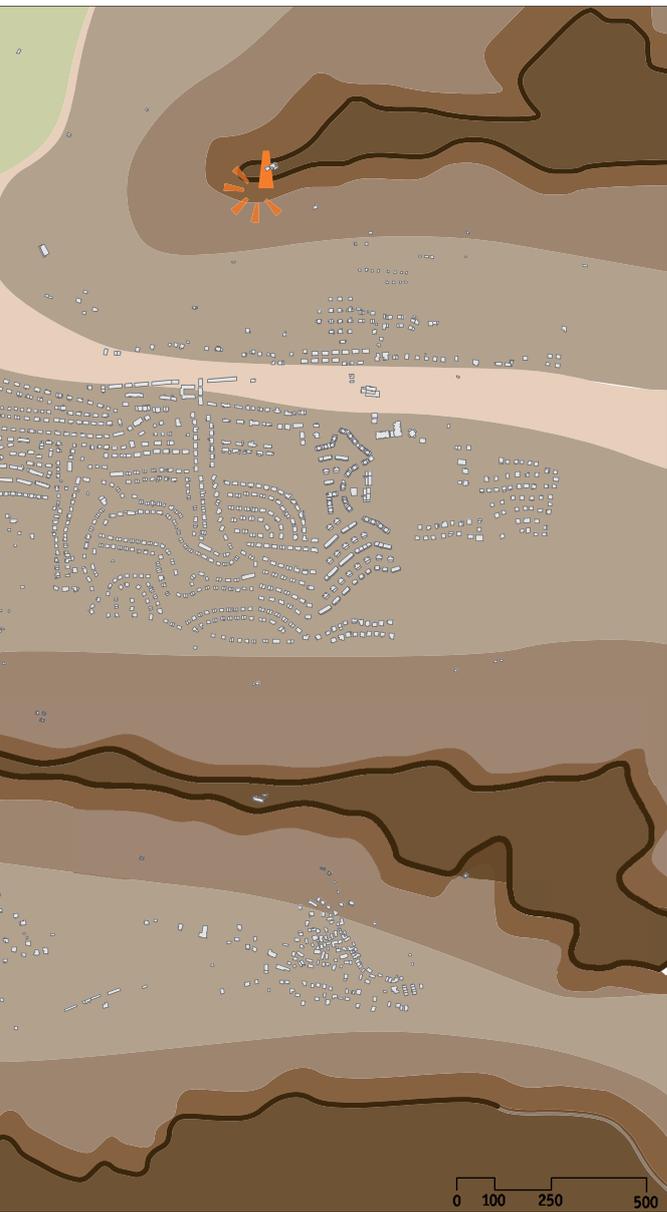
### 4.2 Stadtlandschaft

#### Topografie + Morphologie (Plan 1 + 2)

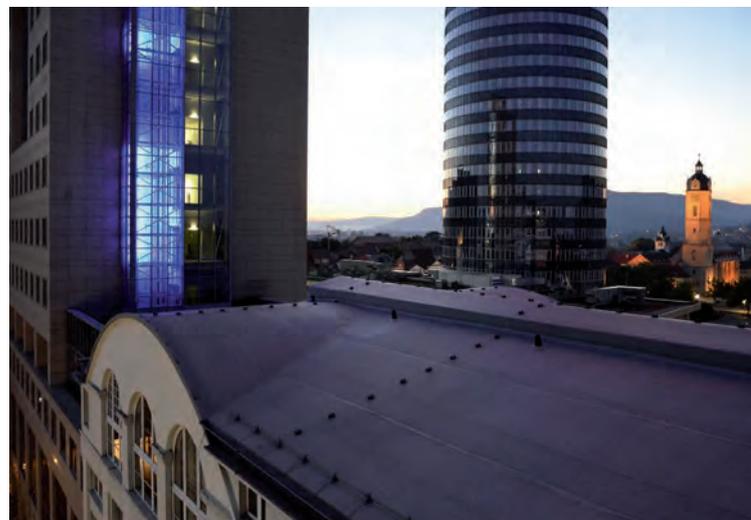
Jena wird charakterisiert durch eine spezifische Topografie, die sich auf das Stadtbild auswirkt. Die Stadt liegt im Saaletal und ist im Osten sowie im Westen eingerahmt von Erhebungen. Die Saale durchfließt die Stadt von Süden nach Norden und nimmt weitere Nebentäler auf. Dazwischen blieben markante Reste der das Thüringer Becken umschließende Kalkplatte stehen. Der Fluss bietet mit seinen Auen großzügige Frei- und Grünräume in der Stadt, vor allem in deren Süden.

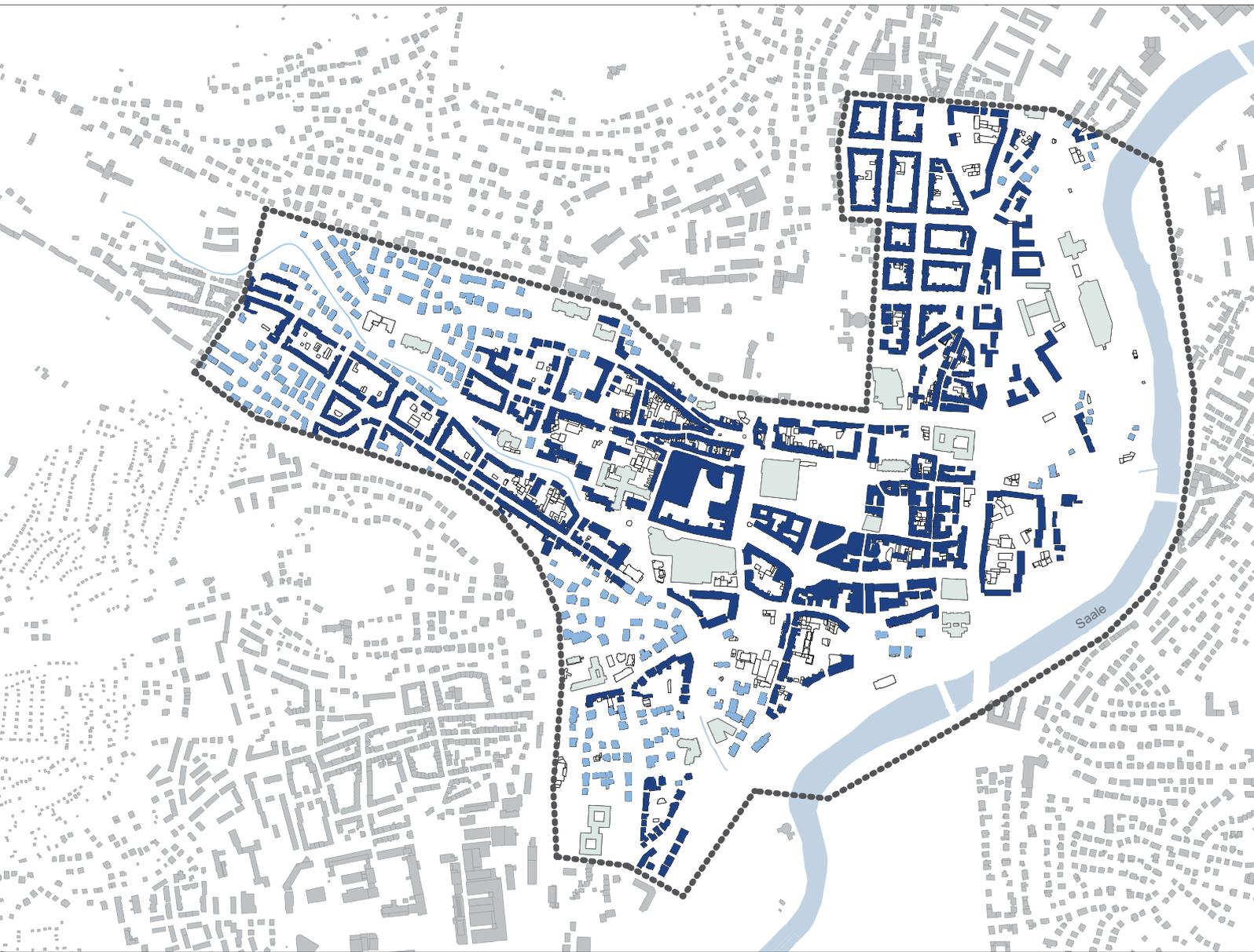
Die Topografie wirkt sich auf die Morphologie aus. Während die Hanglagen durch Einzelbauten geprägt sind, finden sich bereits entlang der Übergänge zu den flachen / ebenen Tallagen offene Blockrandstrukturen, welche sich immer weiter verdichten

und teils zu geschlossenen Strukturen entwickeln. Diese charakterisieren den Betrachtungsbereich vor allem im Norden und Westen. Die Innenstadt ist mit Ausnahme einiger größerer Brachflächen verdichtet und kleinteilig strukturiert mit vereinzelt Solitärbausteinen, wie dem JenTower. In Richtung Saale entwickelt sich die Morphologie hin zu großmaßstäblicheren Strukturen. Diese werden teils von Gewerbe als auch von Wohnen und Handel gebildet. Östlich der Saale lockert sich die Bebauung schnell weiter auf bis hin zu den Einzelgebäuden, vom Hangfuß in die Hanglagen aufsteigend.



-  Aussichtsort
-  Stufe I - Saaleau
-  Stufe II - Tallage
-  Stufe III - Hangfuß / leichte Hanglage
-  Stufe IV - Stark ansteigende Hanglage
-  Stufe V - Steilhang
-  Stufe VI - Hochebene
-  prägende Landschaftskante
-  Betrachtungsbereich



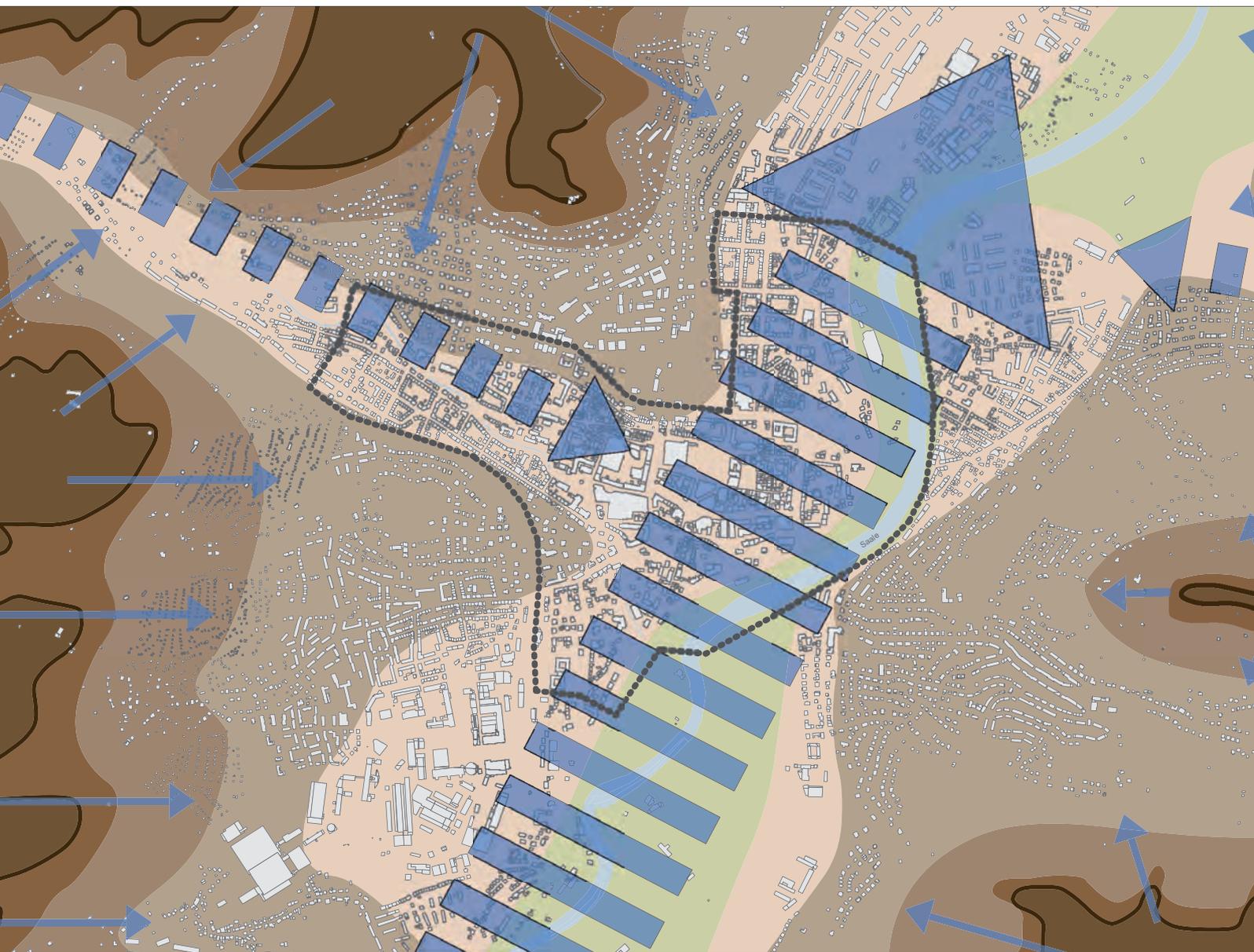


Plan 2 Morphologie



- Blockrandbebauung
- Einzelbebauung
- Solitärbauten
- Sonstige
- Betrachtungsbereich





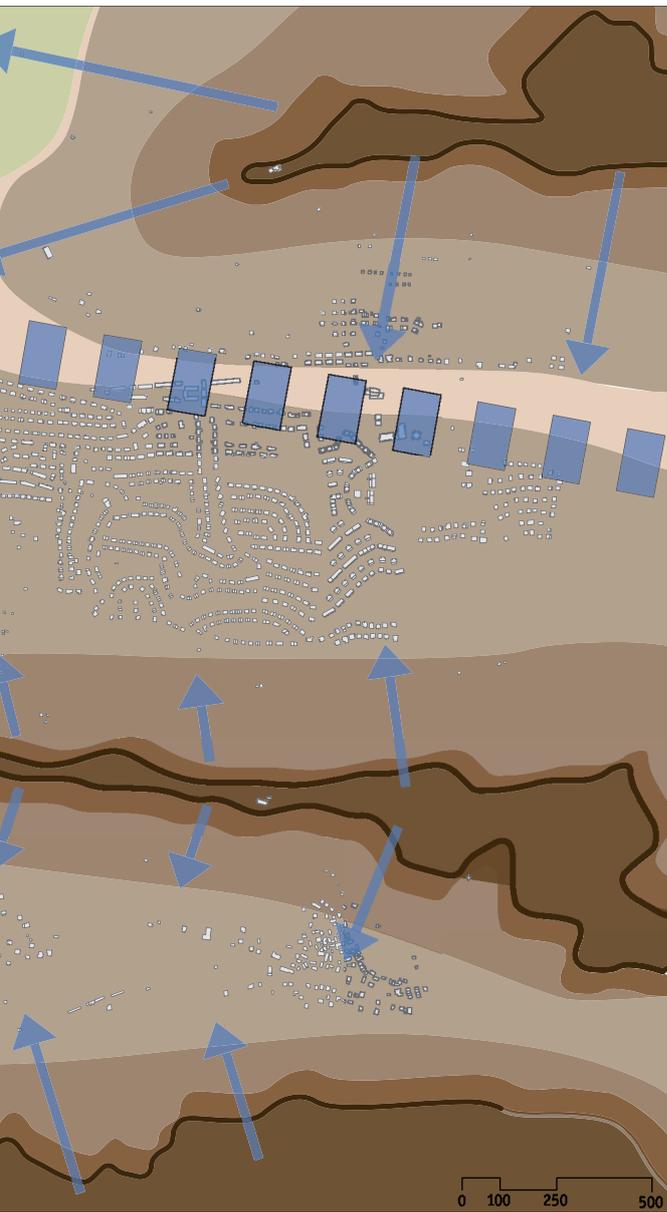
### Plan 3 Klima

#### Klima (Plan 3)

Die klimatische Bedeutung von Kaltluftströmen ist gerade in einer Stadt wie Jena bedingt durch ihre Tallage besonders groß. Die kalte Luft entsteht hauptsächlich an den unbebauten Hängen und auf den Ebenen, die vor allem in der ersten Hälfte der Nacht die Hänge hinabfließt. Sie schließen sich zu Kaltluftflüssen<sup>1</sup> zusammen und strömen die Seitentäler entlang in Richtung Saale. Dieses füllt sich von Süden in der zweiten Nachthälfte mit kalter Luft, so dass sich ein starker stabiler Kaltluftstrom (Talabwind) von Süd nach Nord einstellt, während sich die Strömungen aus den Seitentälern nach und nach abschwächen, indem sie sich mit dem Hauptstrom vereinigen. Die sich während des Tages aufheizende Stadt wird so nachts abgekühlt. Eine verstärkte, dichte und hohe Bebauung schwächt den in den ersten Nachtstunden entstehenden Luftfluss ab und verhindert so eine schnelle Abkühlung der Stadt.

Aufgrund der enormen Höhe und Mächtigkeit des Kaltluftstromes geht der Einfluss von baulichen Hindernissen im Laufe der Nacht jedoch stark zurück. Wegen der Emissionsbelastung vieler Seitentäler durch Straßen fließt zwar kalte Luft, jedoch nicht immer frische Luft in die Stadt.

*1 JENKAS-Quellenangabe: Stadt Jena: Handbuch Klimawandelgerechte Stadtentwicklung für Jena. Schriften zur Stadtentwicklung Nr. 3, 2012, S.20ff*



- ||▶ Kaltluftstrom durch das Saaletal, 2. Nachthälfte
- ▶ Kaltluftflüsse, Talabwinde, 1. Nachthälfte
- ▶ Kaltluftströme, Hangwinde, 1. Nachthälfte
- ▭ Betrachtungsbereich

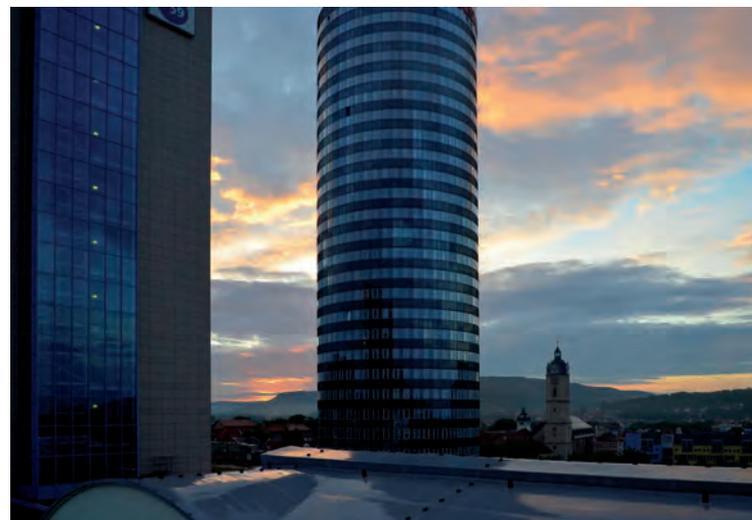




Abb. 12 Jena um 1750 n.Chr.

### Historische Entwicklung

Die erste Erwähnung Jenas geht u.a. zurück auf das 12. Jahrhundert. Die bis heute erhaltenen Stadttürme, Pulver- und Johannisturm, sind Zeugnisse der alten Umgrenzungsmauer. Innerhalb lag die historische, eng bebaute und besiedelte Kernaltstadt mit dem Marktplatz, dem alten Rathaus, dem Schloss, der Kirche St. Michael und dem Collegium Jenensis, ehemaliges Dominikanerkloster und Gründungsort der Universität.

Das Stadtbild von 1750 zeigt die ersten Achsen und größeren Strukturen, die sich außerhalb der Stadtmauer entwickelten und sich bis zum Jahr 1897 deutlich erweiterten. Einzelbauten, überwiegend vornehme Wohn- und Geschäftshäuser, entstanden an den Hängen, die ersten Blockrandstrukturen im Betrachtungsbereich sind bereits zu erkennen. Diese markanten Strukturen waren im ersten Drittel des 20. Jh. vollständig ausgebildet. Die Besiedelung der Hänge nahm bis zu



Abb. 13 Jena um 1897 n.Chr.

diesem Zeitpunkt deutlich zu. Der Status als bedeutender Industriestandort in Thüringen, unter anderem bedingt durch die Carl-Zeiss Werke, durch Schott und Jenapharm, hatte einen starken Anstieg der Bevölkerung zur Folge. Wohnbebauung sowie soziale Infrastruktur erweiterten die Stadtfläche enorm.

Durch Zerstörungen während der Kriegsjahre ging ein Teil der damals entstandenen Blockrandstrukturen verloren. Sie sind aber heute noch zu erahnen. Viele der Lücken wurden nicht mehr aufgefüllt, so dass heute Brachflächen und offene Baustrukturen die räumlichen Strukturen der Innenstadt fragmentarisch erscheinen lassen.

„ (...)Ebenso unentschiedene Raumverhältnisse kennzeichnen heute das Jenaer Stadtzentrum im Bereich des Universitätshochhauses bzw. des ihm vorgelagerten Platzes und des einst allseitig umbauten Marktes. Zwar markiert das mittelalterliche Rathaus notdürftig die Trennschwelle zwischen den beiden Plätzen, doch



Abb. 14 Otto Paetz: VEB Carl Zeiss Jena, 1956



Abb. 15 Jena um 1935 n.Chr.

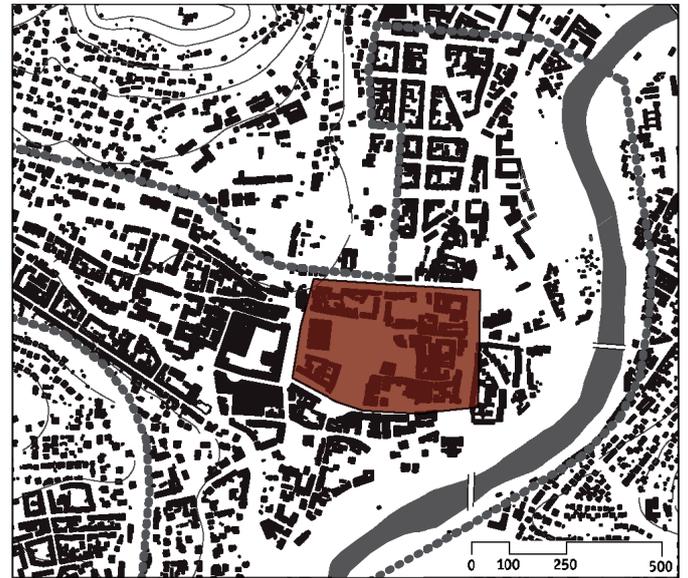


Abb. 17 Jena um 1990 n.Chr.

vermag es keine hinlängliche Zäsur zu setzen. Das riesenhaft aufragende Hochhaus und der überdimensionierte Platz, beide seit 1969 unter Aufgabe des einst vorhandenen alten Straßennetzes konzipiert, lassen die noch erhaltenen Reste der Jenaer Altstadt geradezu als Annex des neuen Turm-Platz-Ensembles erscheinen.“

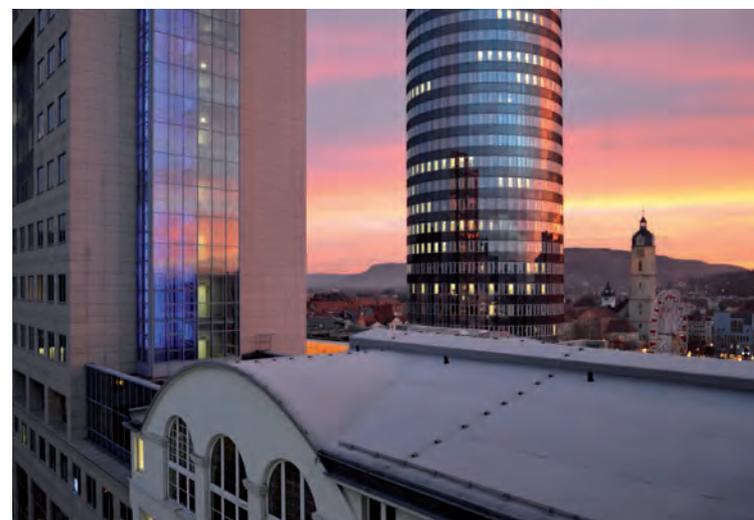
FN: Topfstedt, Thomas: Städtebau in der DDR 1955-1971, Kapitel „Das Verhältnis zum städtebaulichen Erbe“, VEB E.A. Seemann Verlag, Leipzig 1988, S. 56

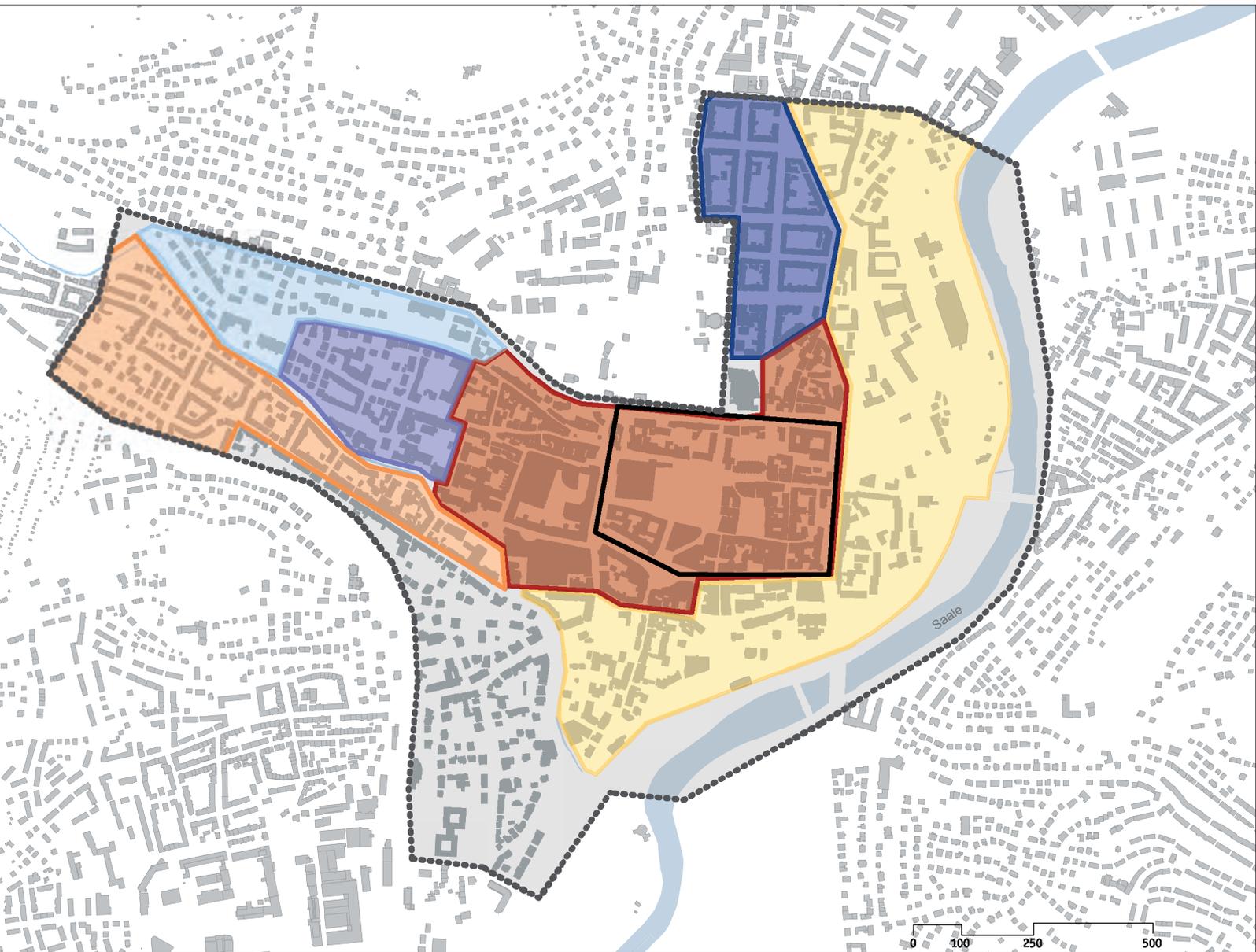
Der steigende Wohnraumbedarf führte in den mittleren Dekaden des 20. Jh. zu einer Entwicklung der Stadtbereiche, die außerhalb des Betrachtungsbereiches liegen. Innerhalb wurden lediglich einzelne frei, oder frei gewordene Flächen aufgefüllt, teilweise liegen jedoch auch Flächen bis heute brach oder sind untergenutzt. Sie bieten ein großes Potenzial für die städtebauliche Innenentwicklung.

- Kernaltstadt (Mittelalter)
- Betrachtungsbereich



Abb. 16 Jena im Jahr 1989





Plan 4 Stadtbereiche einheitlicher Baustruktur innerhalb des Betrachtungsbereiches

### 4.3 Erscheinungsbild und Stadtgefüge

#### Charakteristik von Stadtbereichen (Plan 4)

Die Plandarstellung zeigt unterschiedliche Stadtgebiete einheitlicher Charakteristik.

**Innenstadtbereich, kleinteilige Bebauungsstruktur**  
Der Innenstadtbereich mit kleinteiliger, dichter Bebauungsstruktur sowie Solitären und bereits bestehenden Hochpunkten gilt als in sich abgeschlossen.

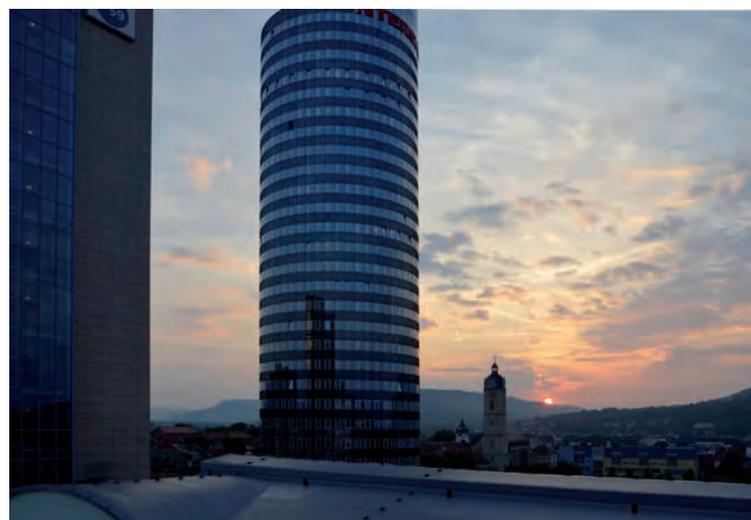
**Abgeschlossene Blockrandstruktur**  
Das nördlich des Stadtkernes liegende, denkmalgeschützte Ensemble „Damenviertel“ besteht aus einer klar abgeschlossenen Blockrandstruktur und gibt ihr definierte räumliche Kanten.

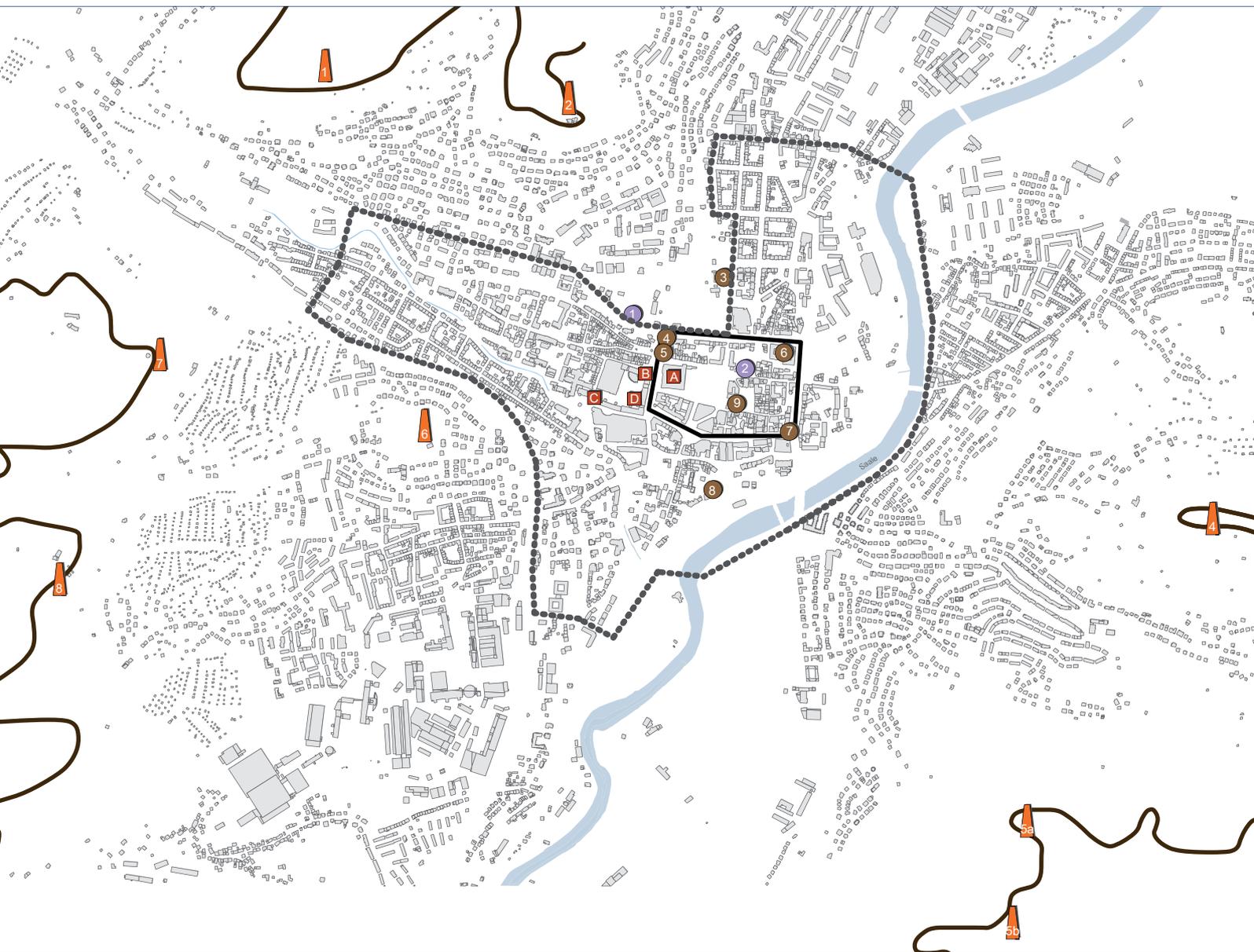
- Hangfuß, offene Blockrandstruktur**  
Die offene Blockstruktur sowie Solitärbauten liegen am Hangfuß des Landgrafen bzw. der Sonnenberge.
- Teils aufgelöste Reihen- und Blockrandstruktur**  
Charakteristisch sind im westlich der Altstadt gelegenen Bereich die prägenden, linear verlaufenden Raumkanten, die durch teils aufgelöste, aber dichte Reihen- und Blockrandstrukturen gebildet werden.
- Hanglage, überwiegend Einzelgebäude**  
Das Gebiet ist charakterisiert durch die Lage am Hang bzw. Hangfuß. Die Struktur besteht fast überwiegend aus Einzelgebäuden mit wenig Raumkanten.

- Innenstadtbereich, kleinteilige Bebauungsstruktur
- abgeschlossene Blockrandstruktur
- Hangfuß, offene Blockrandstruktur
- teils aufgelöste Reihen- und Blockrandstruktur
- Hanglage, überwiegend Einzelgebäude
- Hangfuß / Saaleaue, überwiegend Einzelgebäude
- durchmischte Bebauungsstruktur, fehlende räumliche Kanten, Brachflächen
- Kernaltstadt
- Betrachtungsbereich

**Hangfuß / Saaleaue, überwiegend Einzelgebäude**  
 Die Lage am Hangfuß lässt überwiegend Einzelhäuser zu. Eine klare Kante fehlt.

**Durchmischte Bebauungsstruktur, fehlende räumliche Kanten, Brachflächen**  
 Die Zone ist trotz ihrer zentralen Lage und dem sehr guten Verkehrsnetz ein Raum mit vielen fehlenden Raumkanten und Brachflächen. Die Bebauungsstruktur ist durchmischt.





## Plan 5 Stadt- und Landmarken

### Stadt- und Landmarken (Plan 5)

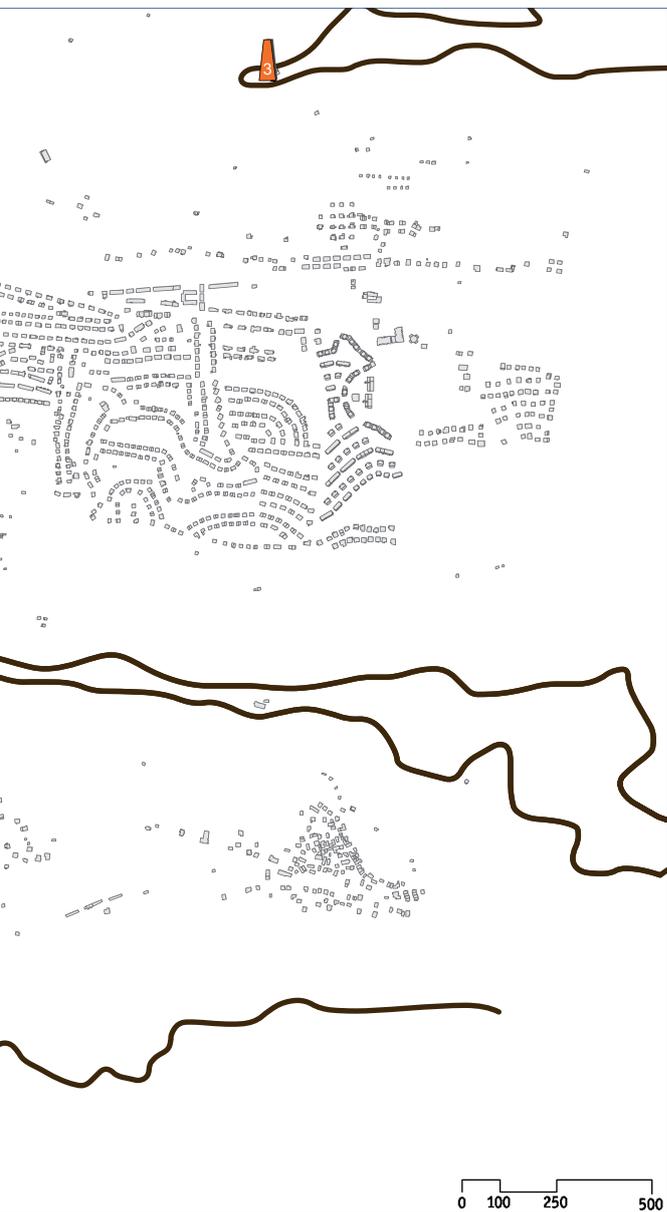
#### Landmarken

Die Kliffs, Steilhänge und Kuppen des Saale-Canyons, die der Erosion widerstanden haben, ergeben naturräumliche Landmarken, von denen aus man einen guten Blick auf das Stadtzentrum hat (Aussichtsorte). Diese Blicke werden teilweise durch Türme unterstützt, die einen Panoramablick über die Stadt Jena und die umliegende Landschaft ermöglichen. Die Innenstadt liegt auf ca. 143 m ü. NN.

- **Sonnenberge:** Es handelt sich um eine Erhebung von ca. 323 m ü. NN im Nord-Westen der Stadt mit Blick auf das Umland und das Stadtzentrum.
- **Landgrafen:** Der Landgrafen mit einer Höhe von 297 m ü. NN wird auch als Balkon von Jena bezeichnet. Er ist ein beliebtes

Ausflugziel – nicht zuletzt wegen seiner Ausflugsgaststätte, mit deren Panoramablick auf die Innenstadt.

- **Jenzig:** Der Höhenzug (ca. 385 m ü. NN) liegt im Nord-Osten der Stadt Jena. Eine längliche, senkrechte Hangkante bildet die markante Form, welche den Berg auszeichnet. Er ist ein Blickfang und von vielen offenen Stadt- und Straßenräumen sichtbar. Der Blick aus der Berggaststätte reicht vom Gembdenbachtal über das Stadtzentrum bis in das nördliche Umland.
- **Hausberg / Wilhelmshöhe:** Östlich des Jenaer Stadtzentrums gelegen erreicht die Bergkuppe eine Höhe von ca. 350 m ü. NN. Wanderwege sowie ein Restaurant bieten den direkten Blick auf die Stadt und das Zentrum.
- **Panoramaweg / Sophienhöhe:** Bei der Sophienhöhe handelt es sich um eine Erhebung im Süd-Osten der Stadt. Entlang der Panoramawege (mittlere und obere Horizontale) hat man einen guten Blick auf die Stadt und deren Silhouette.



 Kernaltstadt

 prägende Landschaftskante

#### Stadtmarken

 Kirchen

 historische Gebäude

- 1 Friedenskirche
- 2 Stadtkirche St. Michael
- 3 Zeiss-Planetarium
- 4 Pulverturm
- 5 Johannistor
- 6 Universität
- 7 Roter Turm
- 8 Volksbad
- 9 Historisches Rathaus

 Hochhäuser

- A JenTower
- B Bau 59
- C Ernst-Abbe-Hochhaus
- D Bau 15

#### Landmarken

-  1 Sonnenberge
- 2 Landgrafen
- 3 Jenzig
- 4 Wilhelmshöhe
- 5a Panoramaweg / Sophienhöhe
- 5b Kernberge, mittlere Horizontale
- 6 Friedensberg
- 7 Bismarckturm
- 8 Forstturm

- **Kernberge:** Die Kernberge (Sophienhöhe 366,5 m ü. NN, Hummelsberg 375 m ü. NN) liegen im Süd-Osten des Jenaer Stadtzentrums. Die Panoramawege bieten einen guten Blick auf die Innenstadt.
- **Friedensberg:** Der Friedensberg (Höhenlage 212 m ü. NN) unweit westlich des Stadtkernes bietet durch seine parkartige Gestaltung einen zentrumsnahen Naherholungsraum mit Blick über die Stadt Jena und die umliegende Landschaft im Norden und Süden. Ein Gefallenendenkmal bildet den Hochpunkt des Friedensberges.
- **Bismarckturm:** Der Bismarckturm, ein 1909 errichteter, 21 Meter hoher Rundturm aus Kalksteinquadern liegt auf 328 m ü. NN westlich des Stadtzentrums mit Blick auf die Innenstadt und umliegende Siedlungsflächen.
- **Forstturm:** Der Forstturm liegt im Süd-Westen des Stadtzentrums auf 348 m ü. NN. Zu Ehren der Gefallenen des Jenaer Bataillons im Deutsch-Französischen Krieg wurde er im Jahr

1874 als Kriegerdenkmal errichtet. Von ihm aus eröffnet sich ein Panoramablick über die Stadt und die umliegende Landschaft.





Abb. 18 Johannistor



Abb. 19 Volksbad



Abb. 20 Rathaus

### Historischer Gebäudebestand – Stadtmarken

Historische Ansichten der Stadt Jena zeigen bereits im Mittelalter eine Stadtsilhouette mit Türmen und Burgen, die durch die umliegenden natürlichen Erhebungen optisch ergänzt werden. Der Großteil der damaligen baulichen Anlagen ist aus dem Stadtbild verschwunden.

Als historische Hochpunkte treten in der Stadtsilhouette heute noch der Turm der Kirche St. Michael, der Turm der Universität sowie teilweise die Friedenskirche in Erscheinung.

- **Friedenskirche:** Das Kulturdenkmal mit seinem achteckigen Ostturm ist aufgrund der Lage am Hangfuß und der umliegenden Begrünung von den Landmarken aus sichtbar.
- **Kirche St. Michael:** Die im 14.-16. Jahrhundert entstandene gotische Kirche hebt sich durch den sandsteinfarbenen Turm mit schwarzem Dach in ihrer Erscheinung von den umliegenden Hochpunkten ab. Der Turm misst mit Barockhaube eine Höhe von ca. 75 Metern.
- **Zeiss-Planetarium:** Das Gebäude aus dem Jahr 1926 spielt für die Sichtanalyse aufgrund der geringen Höhe keine Rolle, bildet jedoch eine wichtige Stadtmarke im Stadtgrundriss.
- **Pulverturm:** Der fünfgeschossige Eckturm war Teil der Stadtbefestigung. Er bleibt aufgrund der geringen Höhe für die Sichtanalyse unberücksichtigt.
- **Johannistor:** Das westliche Stadttor der Altstadt fungiert heute als Aussichtsturm und ist der einzig erhaltene Torturm der Stadt. Mit seinen 33 Metern ist das Gebäude von den nördlich gelegenen Landmarken sichtbar.
- **Turm der Universität:** Das Universitätshauptgebäude am Standort des ehemaligen Schlosses ist gerade von den nördlichen Landmarken aus einsehbar. Der markant geformte Turm mit Uhrwerk ist jedoch aufgrund seines tief gelegenen Standortes aus anderen Richtungen meist durch umliegende

Gebäude verdeckt.

- **Roter Turm:** Das Gebäude bildete den südwestlichen Eckturm der Stadtbefestigung und wurde nach 1995 als viergeschossiger Backsteinbau wiederaufgebaut. Auffällig ist dieses Gebäude aufgrund seiner geringen Größe von den Landmarken aus nicht.
- **Volksbad:** Die ehemalige öffentliche Badeanstalt wurde von 1907-1909 errichtet. Durch den östlich gelegenen offenen Stadtraum (Saale und Saaleaue) kann das Gebäude von den Landmarken im Süd-Westen eingesehen werden.
- **Historisches Rathaus:** Das historische Gebäude mit seinem 1755 errichteten Turm ist ein wesentlicher historischer Bestandteil der Stadt, spielt für die Stadtsilhouette aber nur eine untergeordnete Rolle.

### Weitere bestehende Stadtmarken des 20. Jahrhunderts

Neben den historischen Türmen der Stadt wurden zu Beginn des 20. Jahrhunderts in der Innenstadt neue Höhenakzente gesetzt. Die Gebäude prägen das Stadtbild, gerade von den Stadteinfahrten und den Landmarken aus. Sie liegen alle innerhalb der Kernaltstadt. Neben dem Turm der Universität, dem Kirchturm von St. Michael sowie der Friedenskirche liegen die weiteren wichtigen Hochpunkte in direkter Nachbarschaft. Der JenTower steht als Solitärgebäude im Zentrum. Die weiteren Hochpunkte sind Teil einer Blockrandbebauung auf dem ehemaligen Gelände des Carl-Zeiss-Hauptwerkes. Mit ihnen wurde ein neues Zeitalter der Bebauung Jenas eingeleitet. Im Zuge des Erweiterungsdruckes der Firma Carl-Zeiss und der horizontalen Flächenbegrenzung wurden Produktionsstätten und Verwaltungsbauten des Unternehmens fortan in vertikale Richtung ausgedehnt. So entstand zunächst Bau 15. Es folgten das Ernst-Abbe-Hochhaus und später der sogenannte Bau 59. Bis zur Errichtung des heutigen JenTowers (Universitätshochhaus)



Abb. 21 Bau 15



Abb. 22 Ernst-Abbe-Hochhaus

im Jahr 1970 in der Altstadt Jenas waren die modernen vertikalen Akzente auf das Zeiss-Gelände fokussiert.

Folgende Hochpunkte entstanden während des 20. Jahrhunderts:

- **JenTower:** Der 1970 errichtete, 134 Meter hohe Turm mit insgesamt 31 Geschossen überragt als höchstes Gebäude Jenas die Stadt und ist somit von allen Landmarken aus sichtbar. Es prägt die Stadtsilhouette entscheidend und ist das städtebauliche Aushängeschild der Stadt. Die Büroflächen in den oberen Geschossen werden ergänzt durch die Handelsnutzungen des Einkaufszentrums „Neue Mitte Jena“ im Fuß des Gebäudes.
- **Bau 59:** Das Bürogebäude mit 16 Geschossen ist etwa 65 Meter hoch und liegt innerhalb einer Blockrandbebauung

mit einem Ensemble an Hochpunkten (Bau 15, Ernst-Abbe-Hochhaus). Es wurde zwischen 1959 und 1965 errichtet. Durch die unmittelbare Lage zum JenTower ist der Hochpunkt immer im Ensemble mit dem JenTower sichtbar.

- **Ernst-Abbe-Hochhaus:** Errichtet wurde das historische Hochhaus von 1934-1936. Das Kulturdenkmal und Verwaltungshochhaus war Sitz der Leitung der Firma Zeiss und ist mit einer Höhe von 66 Metern das zweithöchste Gebäude von Jena. Heute ist es Sitz der Hauptverwaltung der Jenoptik AG.
- **Bau 15:** Das Hochhaus im ehemaligen Zeiss-Hauptwerk wurde in den Jahren 1915-1917 errichtet. Die Hochhausscheibe ist 42 Meter hoch und besitzt 11 Stockwerke.

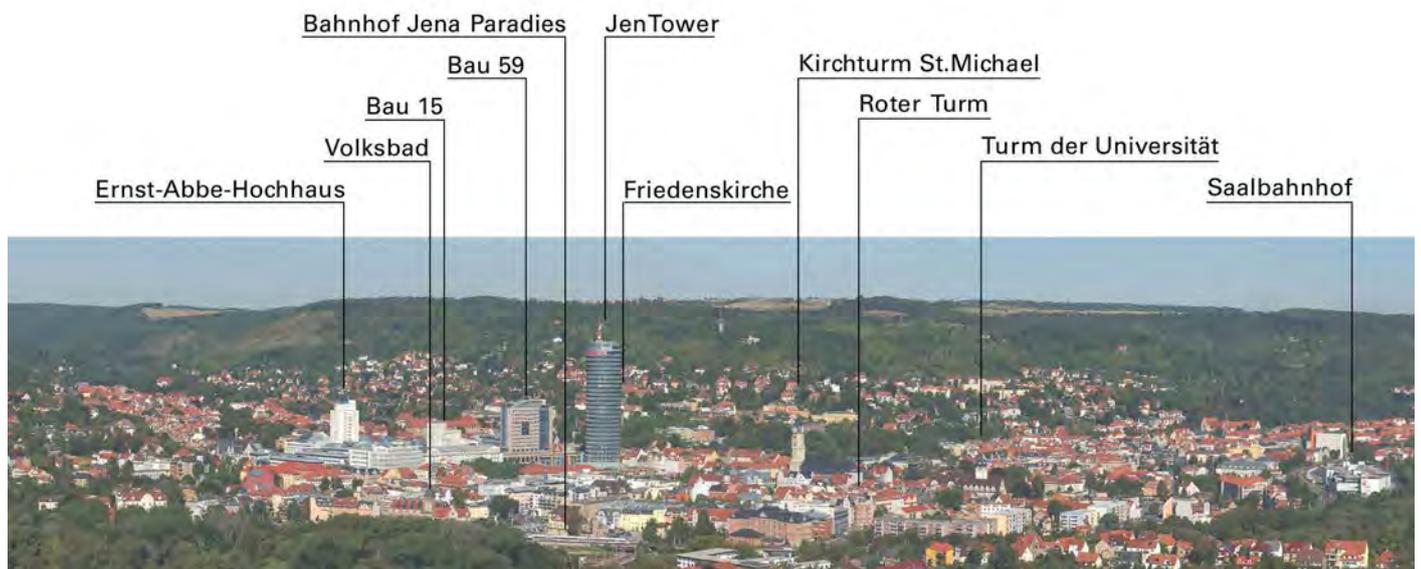
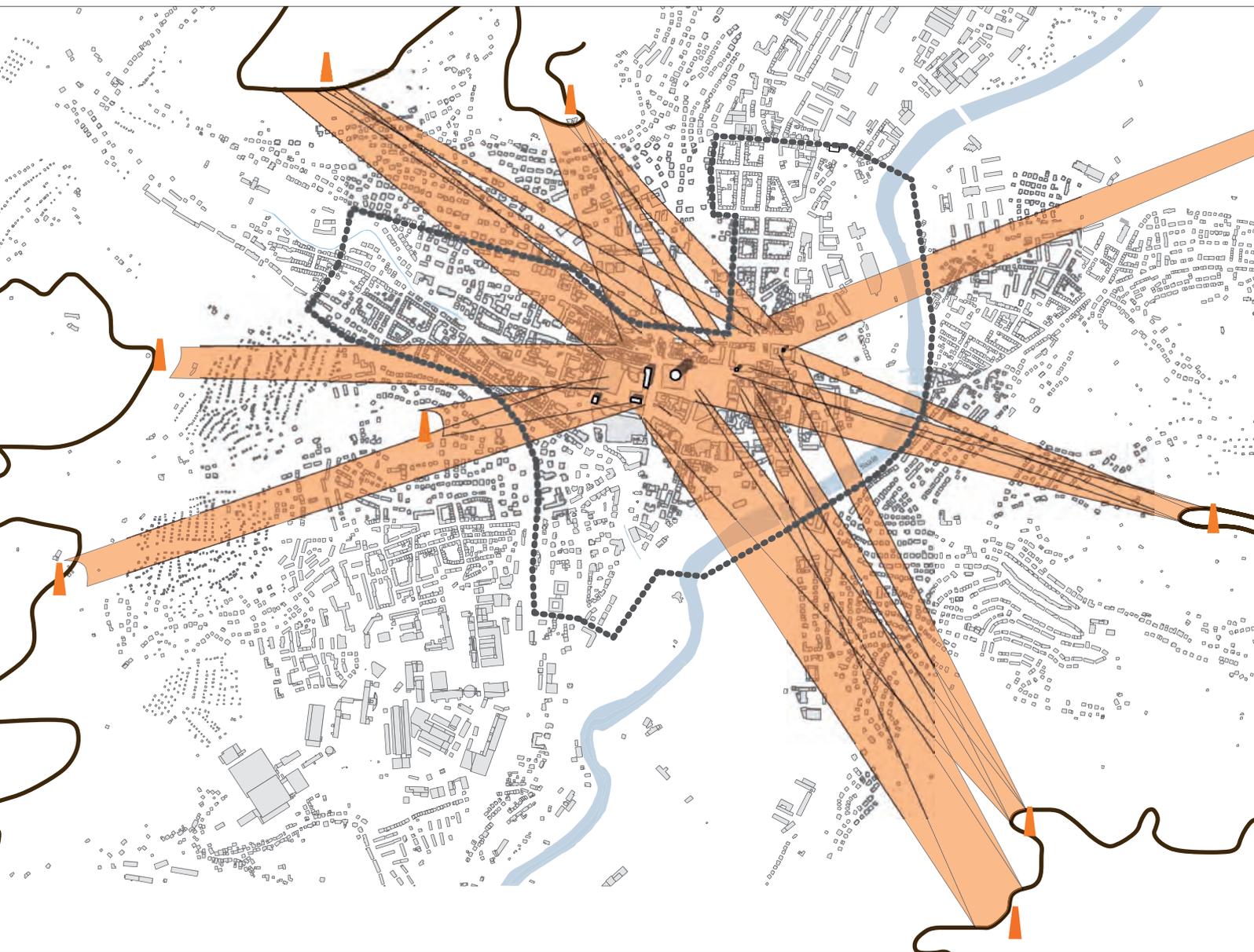


Abb. 23 Übersicht Stadtmarken und Hochpunkte der Innenstadt Jena



Plan 6 Blickbezüge, lineare Blickbeziehungen, Stadt- und Landmarken, Hochpunkte Altstadt Bestand

### Lineare Blickbeziehungen (Plan 6)

Die linearen Blickbeziehungen stellen die visuelle Bezüge zwischen den Aussichtsorten (Landmarken) und den bestehenden Hochpunkten (Stadtmarken), den Hochhäusern JenTower, Bau 15, Ernst-Abbe-Hochhaus, Bau 59 sowie den Kirchtürmen des Betrachtungsraumes dar. Weitere Hochpunkte innerhalb der Sichtkorridore haben durch Überschneidung, Verdeckung, Staffelung o.ä. keinen direkten Einfluss auf die bestehenden Sichtbezüge.

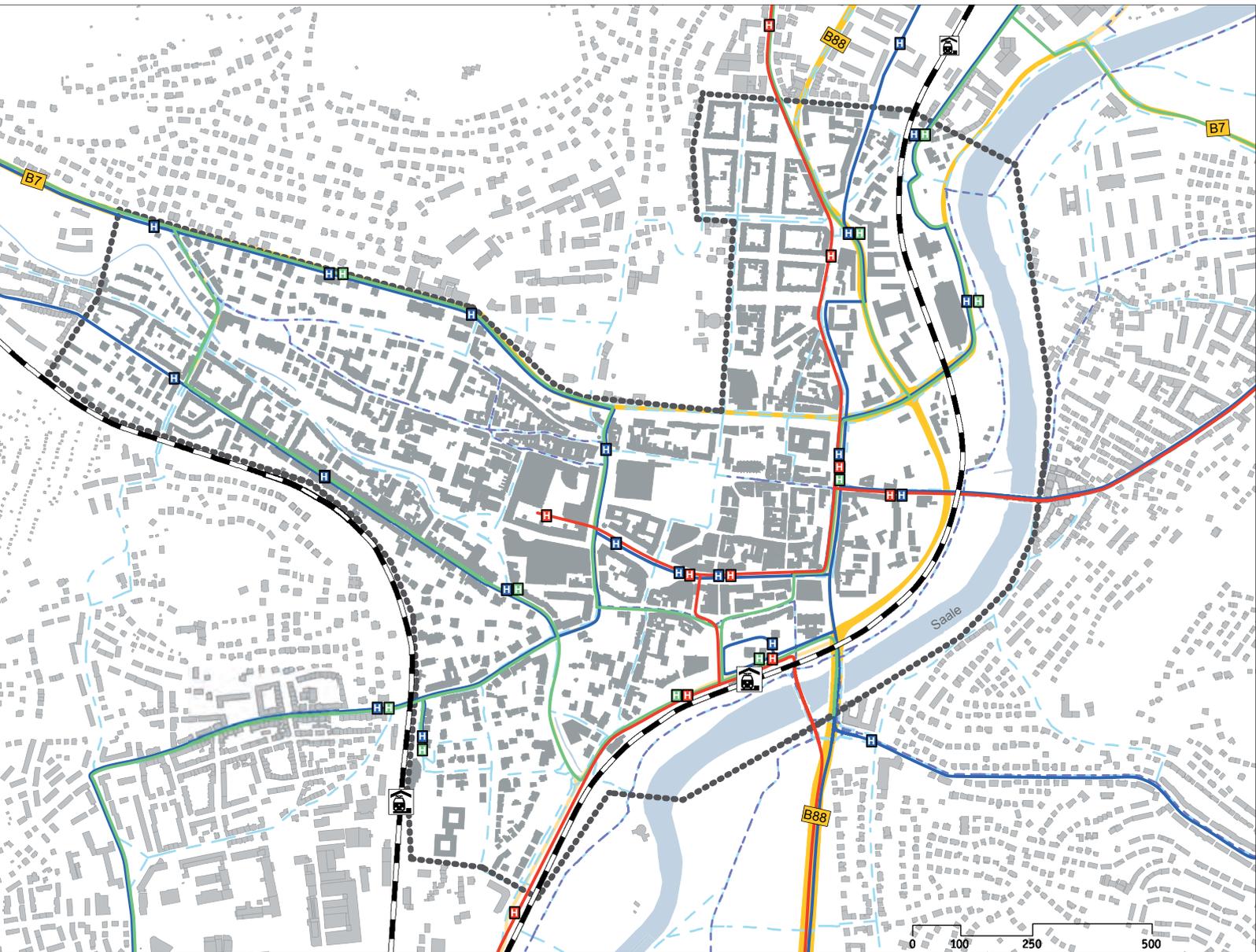
Die linearen Blickbeziehungen setzen am Aussichtsort entlang der durch die Topografie definierten Landschaftslinie an und sind auf die Hochpunkte mit einem Schutzpuffer ihres Einwirkungsbereiches ausgerichtet.

Temporäre Sichteinschränkungen am Aussichtsort durch Gehölze bleiben unberücksichtigt.



-  bestehender Hochpunkt
-  Aussichtsstandort / Panoramaweg
-  lineare Blickbeziehung
-  Betrachtungsbereich





Plan 7 Verkehr und ÖPNV

## 4.4 Stadtfunktion

### Nutzungsschwerpunkte

(Einteilung der Stadtbereiche siehe Ziffer 4.3. / Plan 4)

#### **Innenstadtbereich, kleinteilige Bebauungsstruktur**

Der Innenstadtbereich ist geprägt durch einen hohen Anteil an gemischten Nutzungen. In den Erdgeschosszonen befinden sich überwiegend Einzelhandels- / oder Dienstleistungsbetriebe sowie Gastronomiebetriebe, in den oberen Etagen verstärkt Büros und Verwaltungen. Das Firmengelände der Carl-Zeiss-AG nimmt einen großen Teil des Innenstadtbereiches ein.

#### **Abgeschlossene Blockrandstruktur**

Der nördlich der Innenstadt liegende Bereich dient überwiegend dem Wohnen. Vereinzelt sind kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in den Erdgeschosszonen zu finden.

#### **Hangfuß, offene Blockrandstruktur**

Der Stadtbereich westlich der Altstadt ist sowohl Wohnstandort als auch Standort des Klinikums und weiterer größerer Einrichtungen wie Bildungseinrichtungen und Verwaltungsgebäude.

#### **Teils aufgelöste Reihen- und Blockrandstruktur / Hanglage, überwiegend Einzelgebäude**

In beiden Bereichen wird überwiegend gewohnt. Kleinere gewerbliche Einheiten lockern die Struktur auf.

-  Bundesstraße
-  Haupterschließungsstraße
-  Bahnhof
-  Bahnlinie
-  Stadtbahn, Haltestelle
-  Regionalbus, Haltestelle
-  Stadtbus, Haltestelle
-  Radwegenetz touristisch
-  Radwegenetz
-  Betrachtungsbereich

#### **Hangfuß / Saaleaue, überwiegend Einzelgebäude**

Neben öffentlichen Einrichtungen wie das Amtsgericht sowie gewerblichen Einrichtungen unterschiedlicher Größe wird im südlich der Innenstadt liegenden Bereich verstärkt gewohnt.

#### **Durchmischte Bebauungsstruktur, fehlende räumliche Kanten, Brachflächen**

Ebenso wie die Baustruktur ist die Nutzungsstruktur stark heterogen. Neben vielfältiger Gewerbeeinrichtungen unterschiedlicher Größe, öffentlichen Einrichtungen wie das Volksbad und weitere Verwaltungseinrichtungen ist das Wohnen eher untergeordnet.

### **Verkehr und ÖPNV (Plan 7)**

Die Stadt Jena ist gut an die überregionalen Netze des motorisierten Straßenverkehrs angebunden. Im Süden außerhalb des Betrachtungsbereiches verläuft die Autobahn 4. Die Bundesstraßen 7 von Ost nach West sowie die 88 von Süd nach Nord kreuzen die Stadt und treffen im Zentrum aufeinander.

Insgesamt drei Bahnhöfe liegen zentrumsnah innerhalb der Stadt. West- und Saalbahnhof werden heute durch Regionalbahnen und Regionalexpressen angefahren, der Bahnhof Jena Paradies hingegen wird voraussichtlich bis 2017 auch durch den ICE-Zugverkehr bedient.

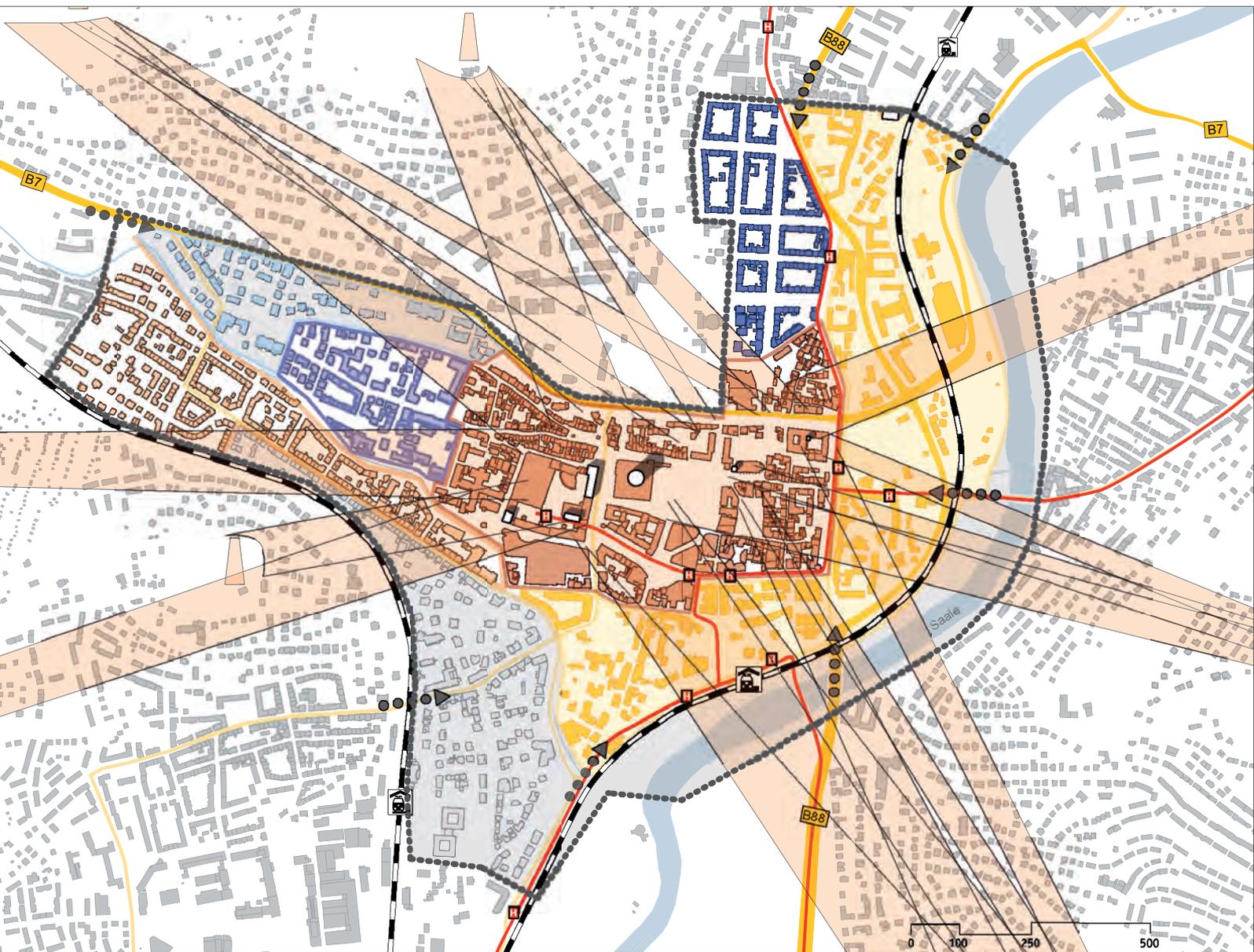
Das Jenaer ÖPNV-Netz ist gut ausgebaut und erschließt auch die weiter entfernten Stadtteile im Süden und Norden. Auch die Stadtteile östlich der Saale sind gut durch Bus und Bahnen erreichbar. Westlich der Altstadt verkehrt keine Straßenbahn.

Hier verkehren ausschließlich der JeNah Busverkehr sowie Überlandbuslinien.

Das Radwegenetz Jenas erstreckt sich durch die Innenstadt weiter in entfernte Stadtteile. Der Saale-Radweg und der Fernradweg Thüringer Stadtkette stellen überregionale Verknüpfungen dar.

Jena ist eine herausragend stark durch den Fußgängerverkehr geprägte Stadt. An den täglichen Wegen haben Fußgänger einen Anteil von 40% (Zählung 2015).





Plan 8 Stadtstruktur und Erschließung

#### 4.5 Bewertung der Stadtbereiche (Plan 8)

Innerhalb des Betrachtungsbereiches sind differenzierte städtebauliche Strukturen und Erschließungsstrukturen erkennbar, die eine unterschiedliche Eignung für die Errichtung von Hochpunkten ergeben.

Es können Stadtgebiete definiert werden, die in ihrer Gesamtheit betrachtet für Hochpunkte weniger geeignet erscheinen. Gründe hierfür liegen in ihrer baulichen Struktur, der Lage zum bestehenden Hochpunktensemble, der Erschließung durch ÖPNV und motorisierten Individualverkehr, der Lage an Stadt- und Eingängen und der topografischen Gegebenheiten sowie den bestehenden Nutzungen.

#### Gesamtstadt / Stadtraum / Stadtstruktur

Besonders hohes Potenzial für Hochpunkte in Jena haben Standorte an Städteingängen der B 88 und der B 7 sowie Hauptverkehrsachsen. Hochpunkte sind dort alleine oder in der Anordnung mit weiteren Gebäuden in der Lage Tore zur Stadt baulich-räumlich zu formulieren. Hierbei wirken sich Städteingänge mit zusätzlichem Blick auf das bestehende Hochpunktensemble besonders positiv auf eine Eignung aus. Weniger geeignet sind diesbezüglich Gebiete, die nur schlecht bzw. im Vergleich weniger durch Hauptverkehrsachsen / die Bundesstraßen 7 und 88 erschlossen sind (östlicher Betrachtungsbereich).

Um ein hohes Kfz-Aufkommen und die damit verbundenen Belastungen für Umwelt und Nachbarschaft zu vermeiden, ist ein gut ausgebautes ÖPNV-Netz mit regelmäßiger kurzer Taktung

-  Innenstadtbereich, kleinteilige Bebauungsstruktur
-  abgeschlossene Blockrandstruktur
-  Hangfuß, offene Blockrandstruktur
-  teils aufgelöste Reihen- und Blockrandstruktur
-  Hanglage, überwiegend Einzelgebäude
-  Hangfuß / Saaleaue, überwiegend Einzelgebäude
-  durchmischte Bebauungsstruktur, fehlende räumliche Kanten, Brachflächen
-  Betrachtungsbereich

-  wichtige Innenstadtzufahrten
-  Bundesstraße
-  Haupterschließungsstraße
-  Bahnhof
-  Bahnlinie
-  Stadtbahn, Haltestelle
-  bestehender Hochpunkt
-  lineare Blickbeziehung

notwendig. Auch hier ist der östliche Bereich des Betrachtungsbereiches durch eine hohe Dichte an Stadtbahn- und Buslinien im Vorteil gegenüber dem westlichen Betrachtungsbereich. Bahnhöfe wie Jena Paradies, der Saalbahnhof oder der Bahnhof Jena West liegen in fußläufiger Entfernung voneinander und zum Stadtzentrum und sind durch den ÖPNV gut zu erreichen.

Bei der Auswahl geeigneter Hochpunktstandorte ist die bestehende Identität und ein möglicher Verlust oder eine mögliche Störung der Identität durch Hochpunkte ein wichtiges Kriterium. Stark heterogene Strukturen mit Baulücken und Brachen im Osten des Betrachtungsbereiches eignen sich daher eher als die westlich gelegenen Bereiche mit teils homogener Struktur.

In topografisch bewegten Stadtbereichen (Lage am Hang bzw. Hangfuß) im süd- und nordwestlichen Teil der Innenstadt ist bei der Standortwahl der Schutz der bestehenden Hochpunkte und des Ensembles aufgrund der Höhenentwicklung zu beachten. Eine Eignung für Hochpunkte ist hier nur bedingt vorhanden (siehe auch Ziffer 6).

Im Naturraum der Saaleaue werden Hochpunkte sowohl aus ökologischen Gründen als auch wegen der Gefahr von Hochwasser ausgeschlossen.

### Eignung der Stadtbereiche

 **Innenstadtbereich, kleinteilige Bebauungsstruktur**  
Das bestehende Hochpunktensemble charakterisiert den Innenstadtbereich mit seiner heterogenen gemischten Nutzungsstruktur. Weitere Hochpunkte verdichten diese nach.

Bislang unbebaute Bereiche ermöglichen eine bauliche Entwicklung, die das Umfeld auch in ihrer Identität stärkt oder aufgrund der Größe der Fläche eine eigene Gebietscharakteristik entwickeln kann. Die Entwicklung von Hochpunkten erweitert das bestehende Ensemble im zentralen Innenstadtbereich.

Der Innenstadtbereich ist optimal an den ÖPNV angebunden. Bahnhöfe wie Jena Paradies, der Saalbahnhof oder der Bahnhof Jena West liegen in fußläufiger Entfernung bzw. sind durch den ÖPNV gut zu erreichen.

### Abgeschlossene Blockrandstruktur

Das räumlich homogene und in sich abgeschlossene Wohngebiet nördlich der Altstadt, bestehend aus charakteristischen Blockrandstrukturen, eignet sich aufgrund von möglichen Nutzungskonflikten weniger für die Errichtung von Hochpunkten. Die dichte bauliche Struktur erschwert einen Hochpunktstandort an der Stadteinfahrt der B 88.

Die Anbindung an den ÖPNV ist gut, jedoch ist ein verstärkter Individualverkehr durch Hochpunkte als nachteilig für den gesamten Bereich zu sehen.

### Hangfuß, offene Blockrandstruktur

Der Bereich stellt eine Fortführung des Innenstadtbereiches dar. Die Nutzungsmischung ist jedoch deutlich geringer und die baulichen Strukturen offener. Das große Potenzial liegt in der Innenentwicklung des Bereiches. Großflächige, innerstädtische Flächen in der Bachstraße / Semmelweisstraße können eine Umstrukturierung erfahren. Dies ermöglicht eine bauliche Entwicklung, die das Umfeld auch in seiner

Identität stärkt oder die der Fläche eine eigene Gebietscharakteristik verleihen kann. Die Einbeziehung von Bestandsgebäuden ist hierbei nicht ausgeschlossen.

Die Entwicklung von Hochpunkten erweitert das bestehende Ensemble von Westen.

Teilbereiche liegen am Hangfuß. Hier ist auf die Höhenentwicklung zu achten.

In Bezug auf die Anbindung an den ÖPNV sowie an Haupterschließungsstraßen ist der Bereich im Vergleich zum östlichen Teilbereich weniger gut erschlossen. Die Eignung für Hochpunkte nimmt daher mit zunehmender Entfernung zum Innenstadtbereich ab.

#### **Teils aufgelöste Reihen- und Blockrandstruktur**

Das räumlich eher homogene und durch das Wohnen geprägte Gebiet am südwestlichen Rand des Betrachtungsbereiches eignet sich aufgrund von möglichen Nutzungskonflikten weniger für die Errichtung von Hochpunkten.

Hinsichtlich der Lage an Stadteinfahrten und Haupterschließungsstraßen sowie bei der Anbindung an den ÖPNV ist das Gebiet im Vergleich zur östlichen Hälfte des Betrachtungsbereiches weniger geeignet. Der durch Hochpunkte verursachte Individualverkehr kann sich nachteilig auf den Bereich auswirken.

#### **Hanglage, überwiegend Einzelgebäude**

Durch eine geringe Nutzungsmischung und die bauliche Struktur, bestehend aus kleinteiligen Einzelgebäuden, eignet sich der nord-östlich liegende Bereich am Hang trotz Lage an der Stadteinfahrt der B 7 weniger als Hochpunktstandort.

Das ÖPNV-Netz ist im Vergleich weniger dicht, so dass mit verstärktem Individualverkehr gerechnet werden muss, der sich nachteilig auf den Bereich auswirken kann.

#### **Hangfuß / Saaleaue, überwiegend Einzelgebäude**

Die bauliche Struktur, bestehend aus Einzelgebäuden, sowie die Lage am Hang / Hangfuß sind für Hochpunktstandorte weniger geeignet.

Im Vergleich zum östlichen Betrachtungsbereich ist die Lage an Stadteingängen an Hauptverkehrsstraßen untergeordnet zu sehen. Eine gute fußläufige Anbindung an den ÖPNV ist im Vergleich zu anderen Bereichen nicht vorhanden, sodass mit verstärktem Individualverkehr gerechnet werden muss, der sich nachteilig auf den Bereich auswirken kann.

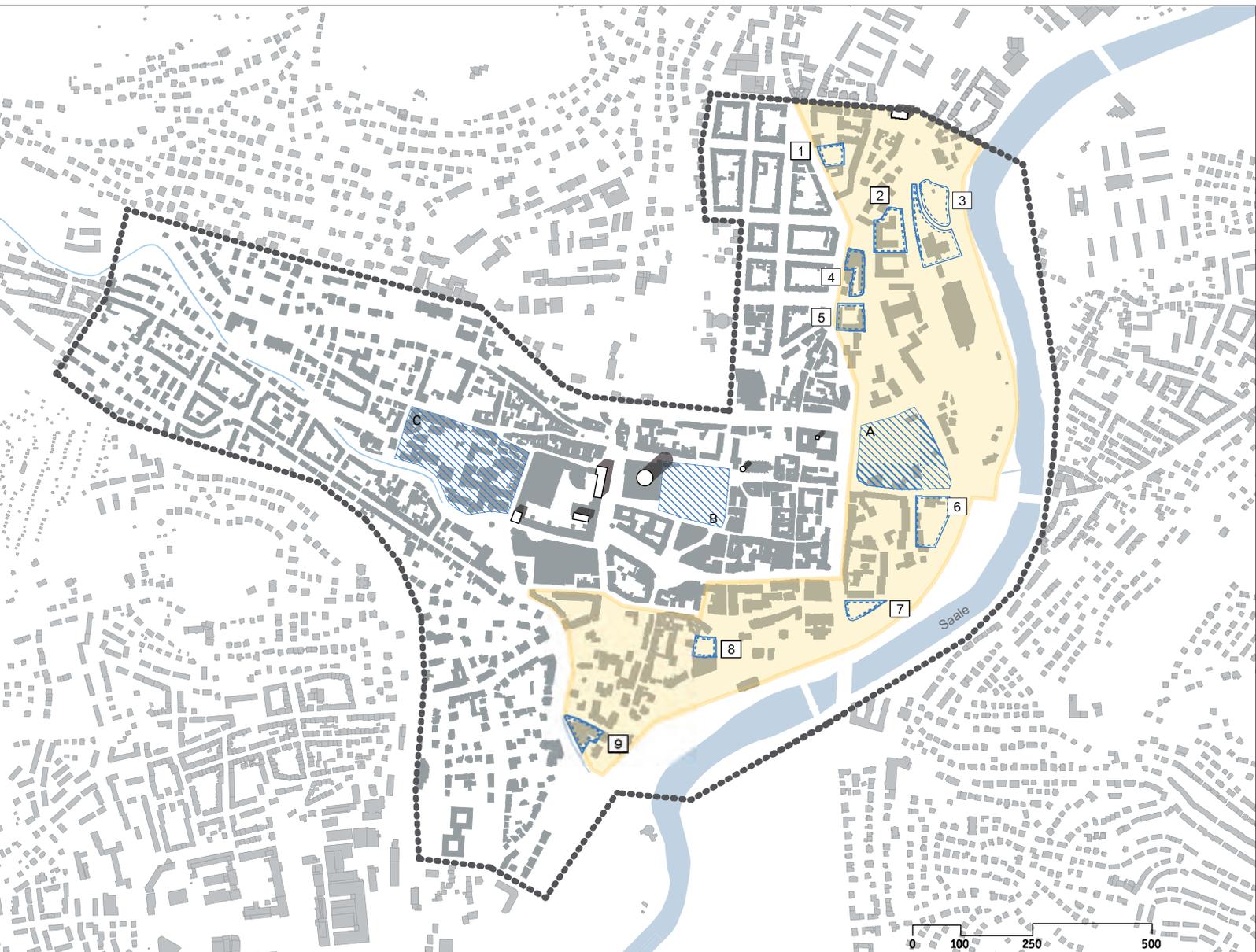
#### **Durchmischte Bebauungsstruktur, fehlende räumliche Kanten, Brachflächen**

In östlichen Stadtbereich trifft eine Vielzahl an wichtigen Innenstadtzufahrten auf potenzielle Nachverdichtungsbereiche. Der stark heterogene östliche Rand des Betrachtungsbereiches weist aufgrund fehlender räumlicher Kanten, zahlreicher Brachflächen in offenen Blockrandstrukturen sowie untergenutzter Bereiche bislang keine eindeutige Identität auf. Durch bauliche Nachverdichtung in Kombination mit der Errichtung eines oder mehrerer Hochpunkte kann dieser Zone eine neue Struktur gegeben und dem Innenstadtrand ein neues Bild verliehen werden. Quartiere können hier entweder mit Bestandsgebäuden oder Neubauten entstehen und sich so in das bestehende Siedlungsgefüge der Innenstadt integrieren.

Die bestehende Nutzungsmischung ist für die Errichtung von Hochpunkten von Vorteil um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Das dichte Netz an ÖPNV ermöglicht eine Reduzierung des Individualverkehrs.





Plan 9 Zu untersuchende Standorte und Quartiere

- Prüfzone, Entwicklungszone östliche Innenstadt
- Prüfquartiere, Entwicklungsbereiche der Innenstadt
- Prüfstandorte
- bestehende Hochpunkte
- Betrachtungsbereich

#### 4.6 Festlegung zu untersuchender Quartiere und Standorte (Plan 9)

Aus der Analyse des Bestandes ergibt sich u.a. aufgrund von Aspekten der Lage im Erschließungsnetz, der heterogenen Stadtstruktur mit zahlreichen Baulücken und fehlenden baulichen Kanten, der Lage an Stadteingängen und zum bestehenden

Hochpunktensemble eine Prüfzone / eine Entwicklungszone östliche und nördliche Innenstadt. Innerhalb dieser Zone werden neun Prüfstandorte aufgrund ihrer exponierten Lage, ihrer Nutzung oder ihrer baulichen Struktur identifiziert. Sie werden in den Standortanalysen (Ziffer 6) auf ihre Eignung als Hochpunktstandort anhand der definierten Kriterien (Ziffer 5) untersucht.

In der Innenstadt Jenas werden weiter drei Prüfquartiere / Entwicklungsbereiche der Innenstadt festgelegt. Sie unterlaufen durch Umnutzung / Abbruch von Bestandsstrukturen einen baulich-strukturellen Wandel und bieten die Chance neue Quartiere zu entwickeln.

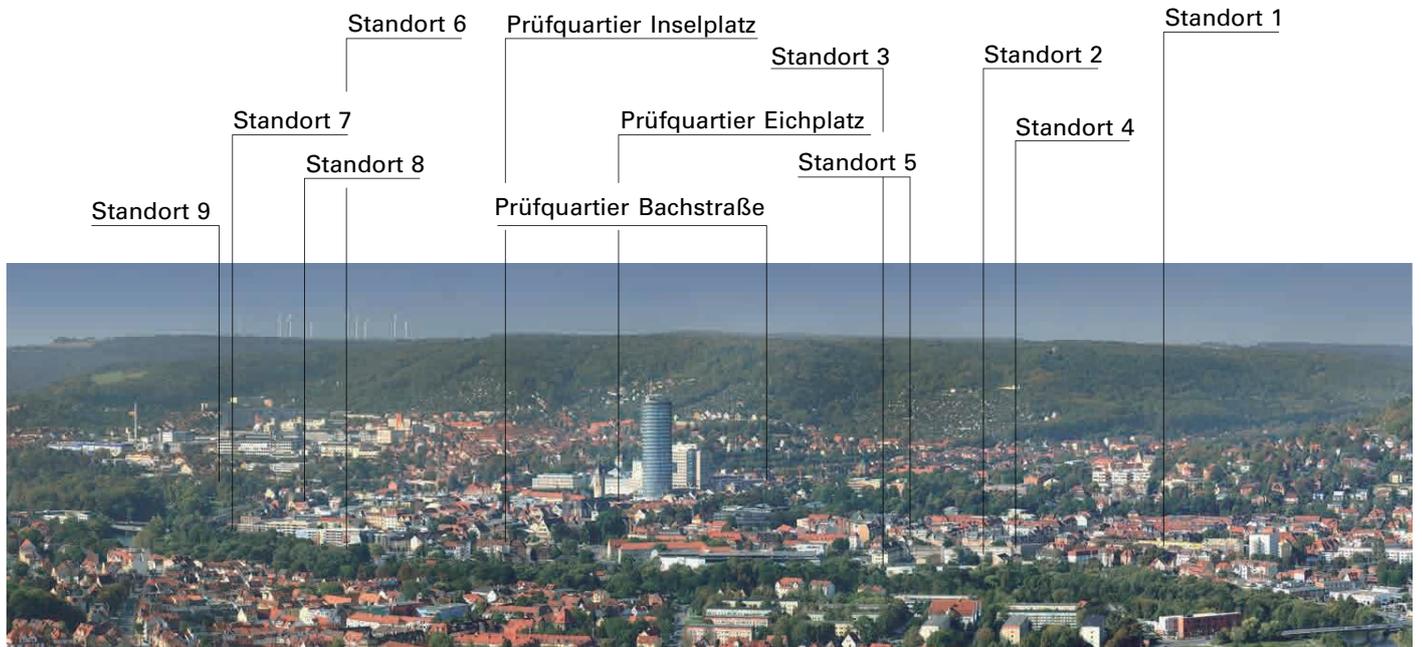


Abb. 24 Panorama Jenzig - Innenstadt

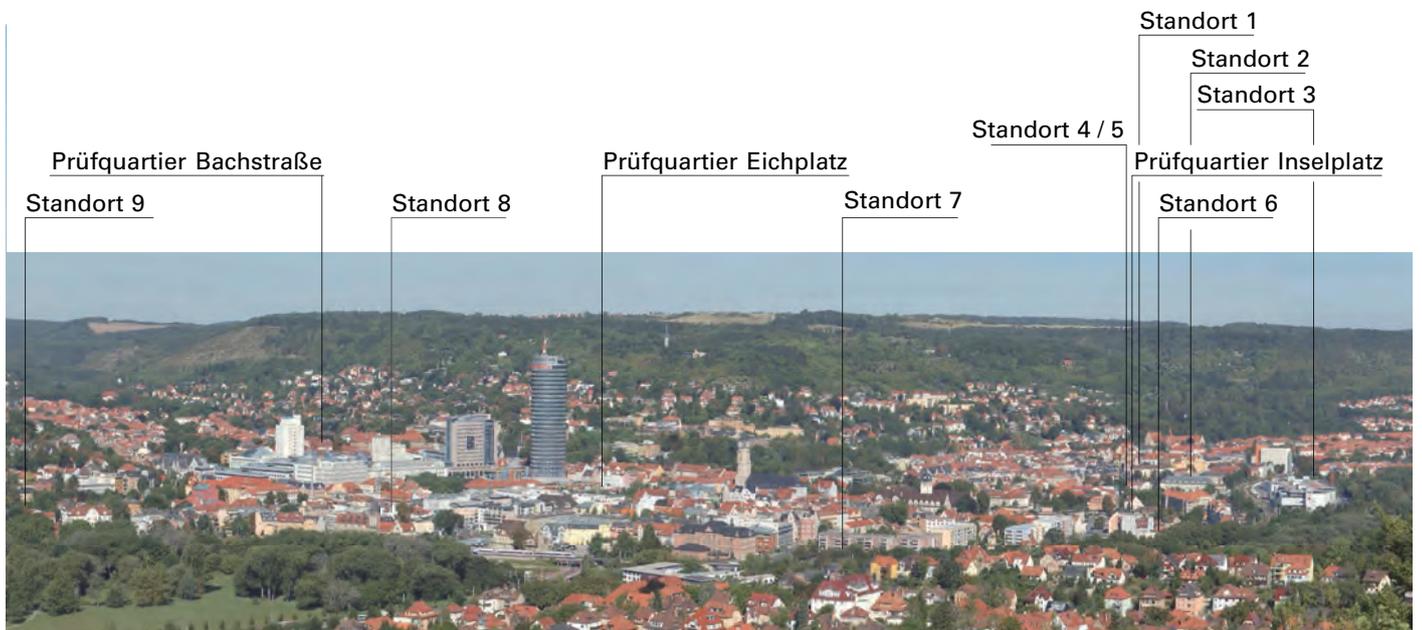


Abb. 25 Panorama Sophienhöhe - Innenstadt

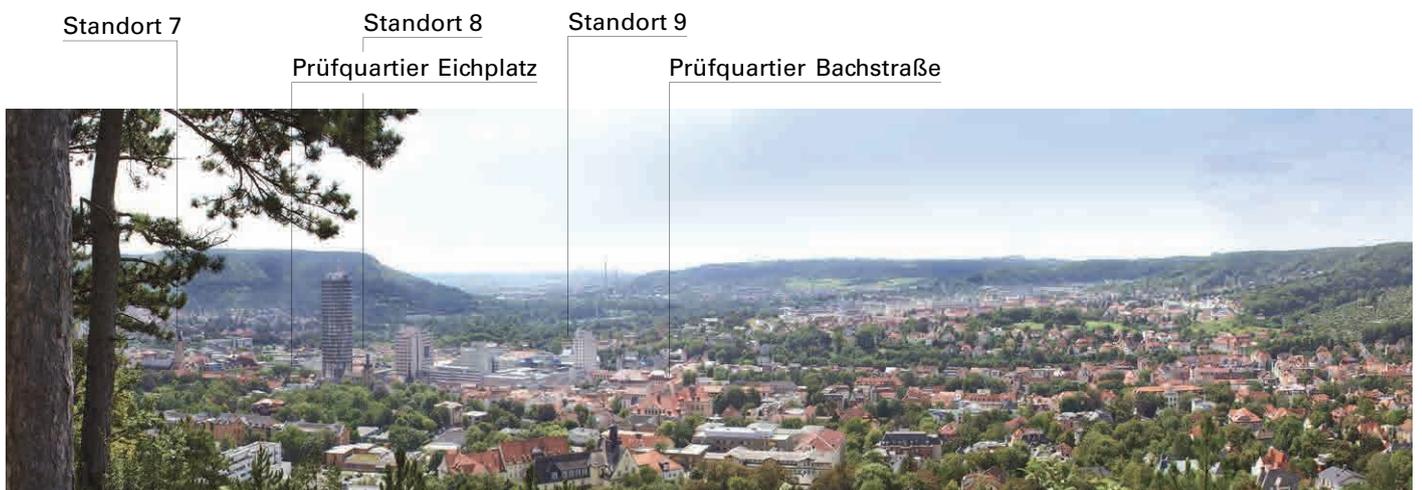


Abb. 26 Panorama Landgrafen - Innenstadt



## 5. Kriterienkatalog zur Standortprüfung

	Kriterium	Erläuterungen / Anforderungen
<b>Fernwirkung</b>	Auswirkungen auf die Stadtsilhouette / - auf das Stadtbild	<p>Wirkung von Aussichtspunkten – Lineare Blickbeziehung</p> <p>Die aufgrund der Topografie aus mehreren Richtungen schönen und auch touristisch wertvollen Ausblicke auf die Stadt haben besondere Bedeutung für das Stadterlebnis. Sie werden insbesondere durch die bestehenden Hochpunkte geprägt. Ein Verstellen dieser Stadtpanoramen wird vermieden, wenn die linearen Blickbeziehungen freigehalten werden. Innerhalb dieser Blickbeziehungen ist in besonderer Weise auf die Höhenentwicklung und deren Auswirkung zu achten.</p>
	Image der Stadt / ideelle Auswirkungen	<p>Hochpunkte beeinflussen das Image der Stadt. Der JenTower ist eines der Wahrzeichen Jenas und Aushängeschild. Weitere untergeordnete Hochhäuser und Türme ergänzen das Bild. Dieses Bestandsensemble kann durch neue Hochpunkte an geeigneten Standorten ergänzt werden.</p> <p>Das Stadtbild ist auch nachts wirksam. Hochpunkte können durch moderne Beleuchtungstechniken im Rahmen eines gesamtstädtischen Lichtkonzeptes Imageträger der „Lichtstadt Jena“ sein.</p> <p>Dass Hochhäuser gebaut werden, hängt sicherlich auch mit dem starken Symbolcharakter und der Imagekomponente zusammen. Hochhäuser können einerseits als Zeichen wirtschaftlicher Potenz gelten, drücken eine hohe Individualität aus und sollten wegen ihrer Präsenz baukulturell hochwertig gestaltet werden.</p> <p>Andererseits lässt sich durch die Stapelung der Geschosse eine Erhöhung der Bruttogeschossfläche und damit eine Bodenwertsteigerung erreichen.</p>

Abb. 27 JenTower mit Blick auf die Stadtkirche

Kriterium	Erläuterungen / Anforderungen
<p>Räumlicher Bezug zu weiteren Hochhäusern</p>	<p>Die typische Stadtsilhouette, welche sich im Laufe der Jahre entwickelt hat, kann durch weitere Hochpunkte ergänzt werden. Die Gebäude sollen dem JenTower nicht übergeordnet sein, sondern das Ensemble ergänzen. Projektierte Hochhäuser können Gruppen bilden.</p>
<p>Sichtfelder</p>	<p>Stadteingangsstraßen wie zum Beispiel die Bundesstraßen aus den verschiedenen Himmelsrichtungen bieten oftmals eine freie Sicht auf das Stadtzentrum. Merkzeichen können achsiale Bezüge unterstützen und damit die Orientierung in der Stadt verbessern.</p> <p>Neue Hochpunkte sollen stadtbildprägende Bauten in solchen Sichtfeldern nicht verstellen bzw. überlagern; hierbei sind auch die Höhenstaffelung und der räumliche Abstand relevant.</p> <p><b>Sichtbezüge vom Stadteingang aus</b> Hochpunkte sind je nach Topografie und Bebauungsdichte bereits von weitem zu erkennen. Gerade bei Stadteinfahrten spielen Sichtbezüge eine große Rolle. Hochpunkte können so die Menschen in die Innenstadt begleiten. Voraussetzung ist, dass die Achsen so oft und gut wie möglich die Sicht auf die Hochpunkte freigeben.</p>
<p>Lage zur Topografie</p>	<p>Hochpunkte am Hang / Hangfuß versinken vom Hang aus gesehen optisch im Stadtbild und sind somit in der Stadtsilhouette kaum mehr wahrnehmbar. Zudem besteht die Möglichkeit, dass der Hochpunkt wichtige Blickbeziehungen vom Hang zur Stadt stört. Von der gegenüberliegenden Seite aus verschwindet der Hochpunkt dagegen je nach Höhe vor dem Hang und hebt sich nicht mehr ausreichend ab. Daher ist die Lage am Hangfuß oftmals aus visueller Sicht als ungeeignet zu betrachten.</p> <p>Für Bereiche außerhalb von direkten Hang- und Fußlagen gibt es für die Planung von Hochpunkten aus topografischer Sicht keine besonderen Einschränkungen.</p>
<p><b>Nahwirkung</b></p> <p>Städtebauliche Einbindung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zur umgebenden Stadtstruktur</li> </ul>	<p><b>Lage im Quartier</b> Hochpunkte wirken immer in das räumliche Umfeld ihres Standortes. Maßstabssprünge dürfen nicht als Brüche der Stadtstruktur empfunden werden, sondern sind als bauliche Schwerpunkte in den vorhandenen Kontext einzufügen. Aufgrund ihrer funktionalen und baulichen Dichte eignen sich besonders repräsentative, hoch frequentierte Lagen mit ausreichend umgebenden Räumen.</p>

**Adressbildung**

Besonders wichtig ist die Orientierung und Zugänglichkeit des Gebäudes. Wie die wichtige Frage der Interaktion mit dem öffentlichen Raum gelöst wird, hängt sehr vom Geschick des Entwurfes ab.

Geeignet, den Übergang einladend zu gestalten, sind harte oder begrünte Vorbereiche („Plaza“), Foyers / Eingangshallen, abgesenkte oder erhöhte Begrüßungszonen, Atrien.

**Bauweise und Typologie**

Innerhalb von geschlossenen Blockstrukturen kann eine städtebauliche Einbindung von Hochpunkten beispielsweise durch Aufnahme bereits vorhandener Baufluchten und Raumkanten erreicht werden. Bewährt hat sich – wie etwa beim ehemaligen Zeiss-Stammwerk – das Motiv des Sockelbaus, auf dem der Hochpunkt versetzt oder bündig aufgesetzt werden kann.

In offenen oder heterogenen Quartiersstrukturen sind solitäre Bautypen mit entsprechend qualifiziertem Freibereich als Umfeld möglich.

**Nächtliche Einbindung**

Gerade Hochpunkte werden besonders inszeniert und beleuchtet. Umso stärker markieren sie einen wichtigen Standort innerhalb der Umgebung und in der Gesamtstadt.

- zu wichtigen Einzelgebäuden / Gebäudeensembles

**Einfügen in den Kontext**

Neue Hochpunkte schaffen neue Bilder und verändern die Silhouette der Stadt. Gegenüber bekannten Stadtmarken sollen sie Abstand wahren, um diese nicht zu verdecken und damit das Gesamtensemble zu beeinträchtigen. Der JenTower soll dabei als das Markenzeichen Jenas immer übergeordnet bleiben. Jedoch kann ihm durch Hinzufügen weiterer „Türme“ seine unvermittelte Distanz genommen werden – er würde dann, wie zu zeigen sein wird, besser in sein Umfeld eingebunden.

**Beachtung denkmalgeschützter Gebäude / Gebäudeensembles**

Das Errichten von Hochpunkten in unmittelbarer Nähe zu historischen und unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden / Gebäudeensembles ist als schwierig anzusehen und bedarf einer besonders sensiblen Prüfung. Es gibt jedoch auch sehr gelungene Beispiele der spannenden Ergänzung historischer Bauten und Ensembles durch frei austarierte zeitgenössische Bauten. Mitunter kommt es dadurch sogar zu einer Steigerung / Dramatisierung einer städtebaulich räumlichen Situation.

### Verkehrliche Erschließung

#### ÖPNV-Anbindung

Hochpunkte verursachen einen hohen Nutzer- und Besucherverkehr, der zum einen das Quartier und die Stadt belebt, zum anderen aber auch verträglich und erfolgreich abgewickelt werden muss. Die Nachbarschaft und die Umwelt sollen so wenig wie möglich belastet werden.

Unabdinglich ist daher ein guter fußläufiger Anschluss an das ÖPNV-Netz der Stadt mit dichter Taktung. Das gilt sowohl für den regionalen als auch für den überregionalen Verkehr. Die Haltestellen sollen in unmittelbarer Umgebung liegen und von möglichst vielen Linien des Nahverkehrs bedient werden.

#### MIV-Anbindung

Der Individualverkehr muss über ein leistungsfähiges Straßennetz erfolgen, das die regionale und überregionale Anbindung gewährleistet.

Eine Lage an den Bundesstraßen 7 und 88 sowie den mit diesen verbundenen Netzelementen, verbessert die Anbindung und verstärkt die Präsenz des Hochpunktes im Stadtraum.

### Nutzungseinbindung

#### Belebung der Umgebung

Hochhäuser werden aufgrund ihres hohen Flächenangebotes von vielen Menschen genutzt. Eine hohe Frequenz kann bei vorhandener Nutzungsmischung der Umgebung zur Stärkung der Urbanität beitragen, bei schutzbedürftiger Nutzung aber auch zu Störungen führen.

#### Nutzungskonzept

Ein öffentlicher oder zumindest halböffentlicher Nutzungsanteil im Erdgeschoss trägt zur Integration im Quartier bei.

#### Bezug zur Umgebung

Die Gebäudeanordnung auf dem Grundstück, seine Erdgeschossgestaltung und seine umgebenden Außenräume sollen die Vernetzung zugänglicher Freiräume (öffentlich / halböffentlich) stärken und / oder neue schaffen.

### Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Hochhäuser müssen in ihrer Form und Ausrichtung ökologisch und klimatisch sinnvoll in das Stadtgefüge integriert werden.

Stadtklimatisch empfindliche Gebiete sind zu berücksichtigen; diese sind im „Handbuch Klimawandelgerechte Stadtentwicklung für Jena“, Schriften zur Stadtentwicklung N° 3 der Stadt Jena dargestellt.

#### Klimatische Einflüsse – Kaltluftabfluss

Hochpunkte können aufgrund ihres Querschnittes Einfluss auf Kaltluftbewegungen haben. Bei Standorten im Saaletal sind Querschnitt und Ausrichtung auf klimatische Anforderungen zu prüfen.

Im Laufe austauscharmer Nächte baut sich, wie in der Jenaer Klimaanpassungsstrategie nachgewiesen wurde, ein mächtiger Talwind auf, der schließlich die Höhe der begleitenden Kalkplateaus erreicht und saaleabwärts gerichtet ist. Er nimmt die Kaltluftströme der Nebentäler auf.

Riegelartige Anordnungen von Hochhäusern sollten vermieden werden, da sie v.a. in den ersten Nachtstunden die Kaltluft aufstauen und somit deren kühlende Wirkung behindern könnten.

#### Klimatische Einflüsse – Thermik, Abwinde

Die klimatischen Auswirkungen im Sockelbereich von Hochhäusern sind sensibel in Bezug auf die Aufenthaltsqualitäten in Freiräumen zu bewerten.

#### Verschattungen

An ein Hochhaus müssen hohe Anforderungen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung entsprechend deren Nutzung gestellt werden. Benachbarte Wohnnutzungen sind besonders empfindlich. Das Einhalten der Abstandsflächen vermeidet Konflikte.

#### Nächtliche Lichtwirkung

Das große Potenzial der nächtlichen Illuminierung birgt gleichzeitig die Gefahr unerwünschter, störender Lichtimmissionen und sollte deshalb wohl dosiert erfolgen.

### Objektwirkung

Architektonisch  
gestalterische  
Qualität

- Sicherung über konkurrierende Planungsverfahren (Wettbewerbe u.a.)
- Einfügung in den städtebaulichen Kontext
- Proportionen, Grundfläche und Höhe
- Begrüßungsgeste, Vermittlung zum öffentlichen Raum
- Gliederung, Baukörper, Sockel / Körper / oberer Abschluss („Krone“, ggf. Rücksprünge)
- Konstruktion und Flächeneffizienz
- Grundriss- / Nutzungsflexibilität
- Fassade
- Werbeanlagenkonzept
- u.a.

Bauordnungsrechtliche  
Anforderungen

- Einhaltung von Abstandsflächen u.a.
- Bauplanungsrecht i.d.R. mangels Bezugsrahmens nicht nach § 34 BauGB
- Absicherung der Nachbarschaften und gestalterischen Qualitäten durch B-Plan Verfahren, oder ggf. über Auflagen öffentlich-privaten oder privatrechtlichen Verträgen, sowie Kauf- und städtebaulichen Verträgen

## Kriterium

## Erläuterungen / Anforderungen

### Ökologie

- Begrenzung Primärenergieeinsatz, Energiekonzept
- Materialien
- Beitrag zur Energieerzeugung
- „green building“ mit Beiträgen von Fassade und Dach zur Vermeidung sommerlicher Überhitzung, zum winterlichen passiven Wärmegewinn, zur Staubbindung, Niederschlagswasserrückhaltung und –nutzung, Schallabsorption, Lebensraum für gebäudebewohnende Tierarten und Pflanzen (Gründach, ggf. Fassade)

### Wirtschaftlichkeit

Die ökonomischen Rahmenbedingungen, Anforderungen oder Auswirkungen sind für die städtebaulich - räumliche Beurteilung nicht wesentlich, sollen der Vollständigkeit hier jedoch als Stichwort genannt sein.

Ein Aspekt mit städtebaulichen Auswirkungen ist dabei sicher die Marktfähigkeit von Hochhäusern, auch im Hinblick auf die Frage der Nutzungsmischung und Anpassungsfähigkeit an sich ändernde Marktsituation zur langfristigen Sicherung einer adäquaten Nutzung.

Nutzungsaufgaben, Mindernutzung und Leerstand führen zu Trading Down Effekten auf das Quartier und haben damit städtebauliche Relevanz.

Elemente der aufwändigen inneren Erschließung (Fahrstühle, Treppen), der Sicherheit und oft auch Klimatisierung bringen im Vergleich zu niedriggeschossigen Gebäuden erhöhte investive Aufwendungen und Betriebskosten mit sich, die in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Berücksichtigung finden müssen.





## 6. Phase 2: Standortprüfung

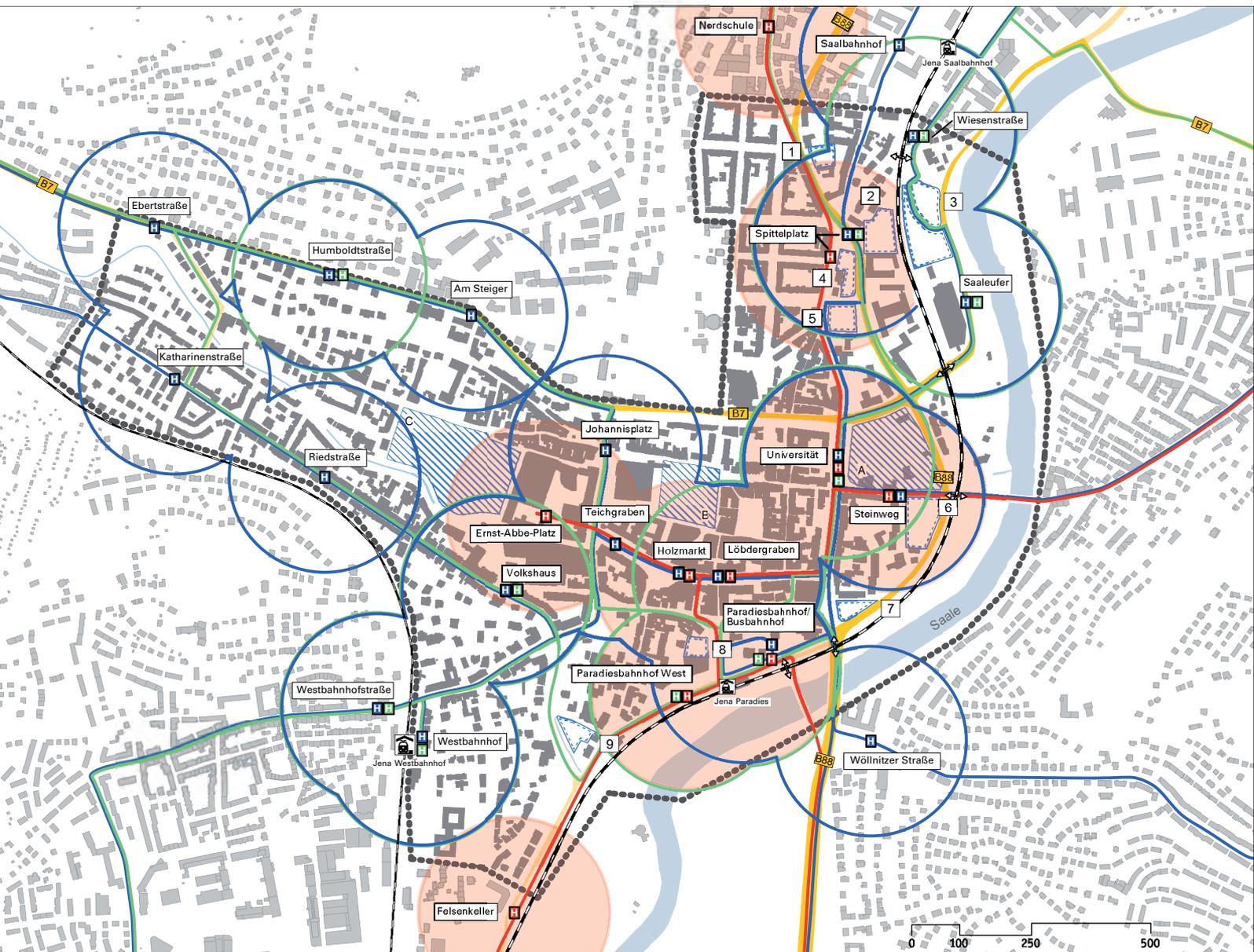
### 6.1 Rahmenbedingungen

Die beiden folgenden Pläne veranschaulichen die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Standortprüfung aus der Bestandsanalyse. Der Plan „Struktur, Quartiere und Standorte“ (Plan 11) zeigt die zu prüfenden Standorte und Quartiere für Hochpunkte in Bezug zur bestehenden Stadtstruktur sowie die wesentlichen Sichtbeziehungen und Frequentierungen.

Die Plandarstellung zur „Erschließungsqualität der Stadtbereiche“ (Plan 10) bildet sowohl die Haupteerschließungsstraßen als auch das ÖPNV-Netz mit seinen Haltestellen und den entsprechenden Radien ab.



Abb. 28 Bau 15



Plan 10 Erschließungsqualität der Stadtbereiche

### Haltstellen und Linien

Am Steiger:	Stadtbus Linie 16
Ebertstraße:	Stadtbus Linie 16
Ernst-Abbe-Platz:	Stadtbahn Linie 5, 33, 35
Felsenkeller:	Stadtbahn Linie 34
Holzmarkt:	Stadtbahn Linie 5, 33, 35
Humboldtstraße:	Stadtbus Linie 14, 15, 16, 17, 48
Johannisplatz:	Stadtbus Linie 16
Katharinenstraße:	Stadtbus Linie 14
Löbdergraben:	Stadtbahn Linie 1, 2, 4, 33, 34
Nordschule:	Stadtbus Linie 14, 15, 16, 17, 41
	Stadtbahn Linie 1, 4, 34

Paradiesbahnhof / Busbahnhof:	Stadtbahn Linie 1, 4, 5, 35
	Stadtbus Linie 41, 48
	Regionalbus alle Linien (Endhaltestelle)
Paradiesbahnhof West:	Stadtbahn Linie 2, 34
	Regionalbus Linie 280, 410, 490
Riedstraße:	Stadtbus Linie 14
Saalbahnhof:	Stadtbus Linie 15
Saaleufer:	Stadtbus Linie 17
Spittelplatz:	Regionalbus Linie 410, 430, 431
	Stadtbahn Linie 1, 4, 34
	Stadtbus Linie 15
	Regionalbus Linie 420, 422, 426, 431
Steinweg:	Stadtbahn Linie 2, 33
	Stadtbus Linie 14

■ Bestandsstruktur

ABC Prüfquartiere, Entwicklungsbereiche der Innenstadt

1-9 Prüfstandorte

↔ Fussgängerunter- / überführung

■ Bundesstraße

■ Haupterschließungsstraße

🚉 Bahnhof

— Bahnlinie

—H— Regionalbus, Haltestelle

—H— Stadtbus, Haltestelle

—H— Stadtbahn, Haltestelle

○ Regionalbus Radius 200m

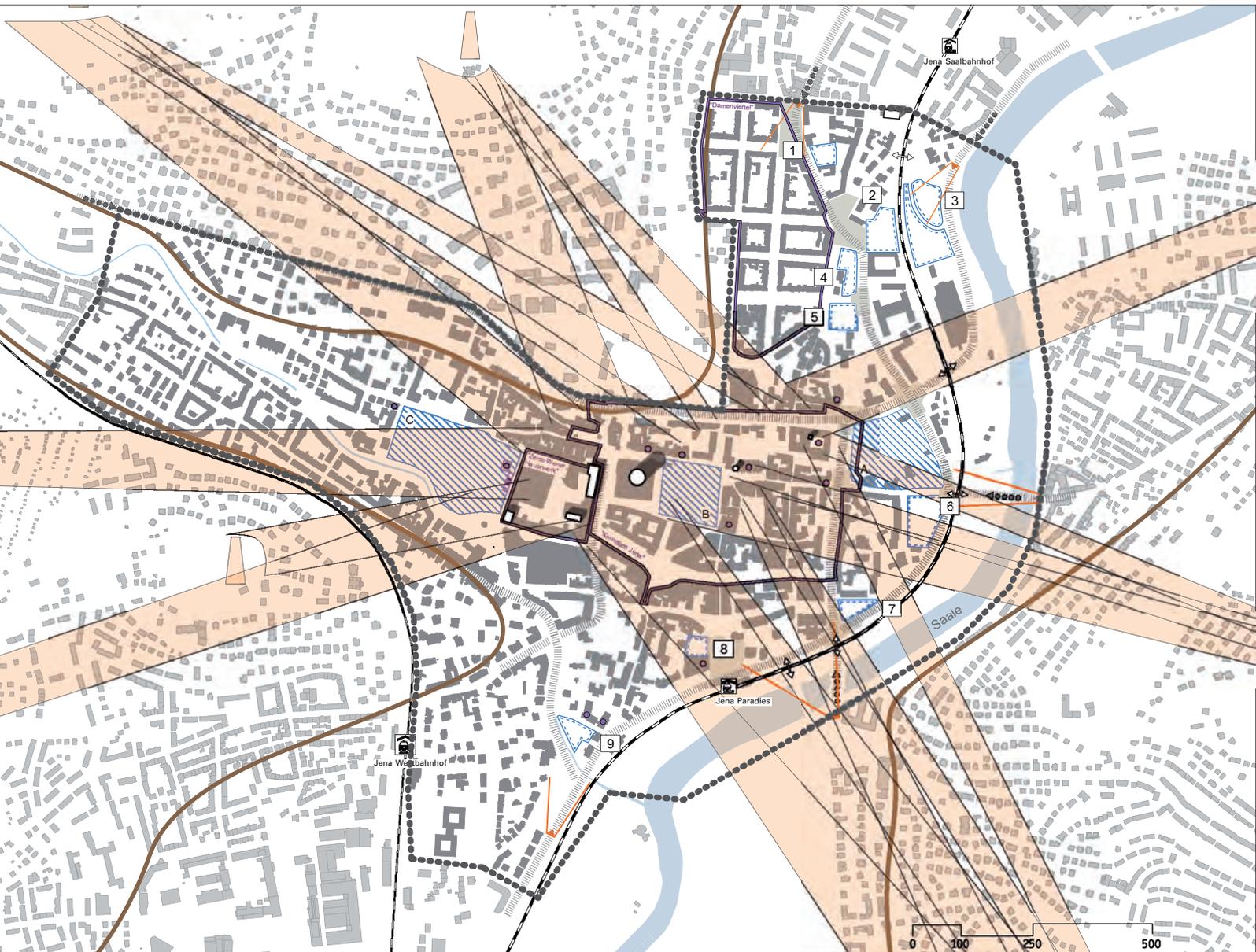
○ Stadtbus Radius 200m

○ Stadtbahn Radius 200m

⋯ Betrachtungsbereich

Teichgraben:           Stadtbus Linie 10, 11, 12, 16, 17  
Universität:           Stadtbahn Linie 1, 4, 34  
                              Stadtbus Linie 14  
                              Regionalbus Linie 420, 422, 426,  
                              430, 431  
Volkshaus:             Stadtbus Linie 14  
                              Regionalbus Linie 280  
Westbahnhof:         Stadtbus Linie 15, 48  
                              Regionalbus Linie 410  
Westbahnhofstraße:  Stadtbus Linie 10, 11, 12  
                              Regionalbus Linie 490  
Wiesenstraße:       Stadtbus Linie 17  
                              Regionalbus Linie 410, 430, 431  
Wöllnitzer Straße:   Stadtbus Linie 16





Plan 11 Struktur, Quartiere und Standorte

-  Bestandsstruktur
-  Prüfquartiere, Entwicklungsbereiche der Innenstadt
-  Prüfstandorte
-  bestehender Hochpunkt
-  denkmalgeschütztes Ensemble
-  denkmalgeschütztes Gebäude im direkten Umfeld von Quartieren
-  offener Stadtraum / Platz
-  Fussgängerunter- / überführung
-  Stadteingang
-  hohe Frequentierung (Verkehr)
-  Sichtfeld Stadteinfahrt - Stadtzentrum
-  lineare Blickbeziehung
-  Hangfuß
-  Betrachtungsbereich

## 6.2 Quartiers- und Standortanalysen

– siehe nachfolgende Pläne / Analysetabellen, Stand September 2016 –

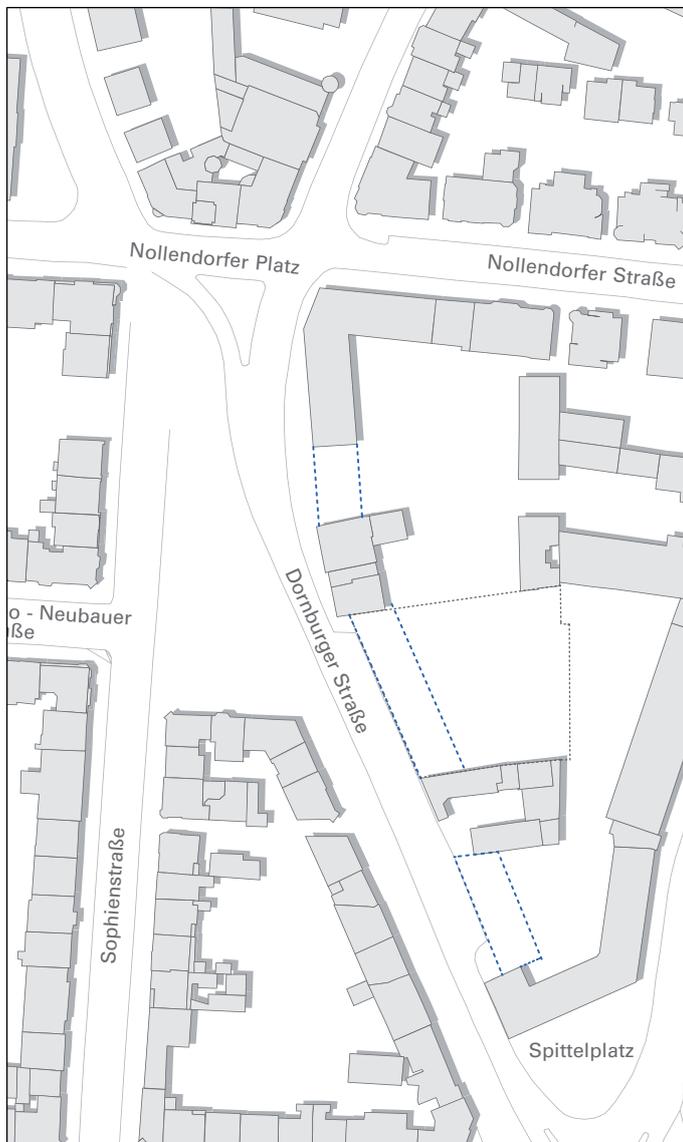
Im Folgenden werden die zu prüfenden Standorte und Quartiere in der Stadtbildsilhouette verortet und im Einzelnen analysiert und bewertet. Die dargestellten städtebaulichen Vorschläge werden in den Abbildungen zur Straßenansicht aufgegriffen und der Korridor des vorgeschlagenen Hochpunktes gekennzeichnet. In den Tabellen werden die Standorte und Quartiere anhand von Kriterien zur Fern- und Nahwirkung sowie zur Objektwirkung abschließend als mögliche Hochpunktstandorte bewertet.



## Standort 1 – Dornburger Straße, südlich Nollendorfer Platz



Stadtsilhouette von der Sophienhöhe mit Standortmarkierung  
 Bildquelle: Kommunale Immobilien Jena (KIJ) + eigene Darstellung



Städtebauliche Einbindung

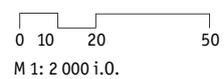
-  Städtebauliches Ziel:  
Baulücke schließen
-  Standortbegrenzung



Kreuzung Dornburger- / Nollendorfer Straße

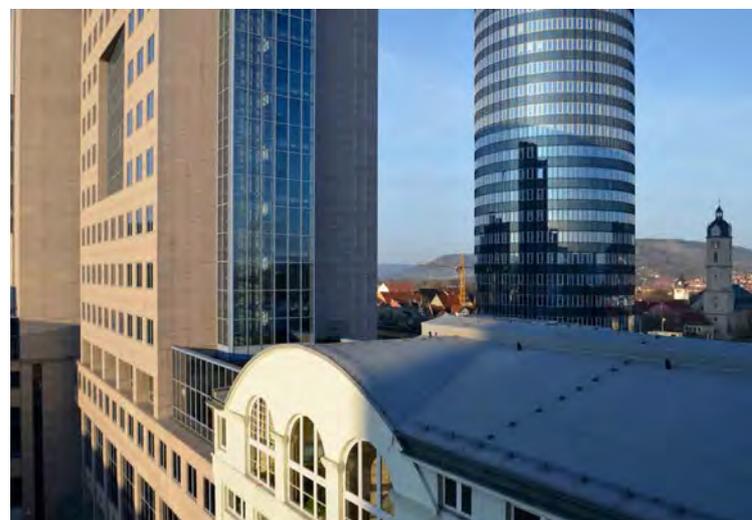


Kreuzung Dornburger Straße, Saalbahnhofstraße



Standort 1	Kriterium	Erläuterungen	
Fernwirkung	Auswirkung auf die Stadtsilhouette	• Lage außerhalb von linearen Blickbeziehungen	+
		• ergänzt die bestehende Stadtsilhouette	+
	Räumlicher Bezug zu weiteren Hochpunkten	• Gruppen- und Kettenbildung mit umliegenden neuen Hochpunkten möglich	!
	Sichtfelder	• eingeschränkte Wahrnehmbarkeit vom Stadteingang Nollendorfer Platz	-
		• Lage außerhalb von Sichtfeldern	+
Lage zur Topografie	• keine Einschränkung	+	
Nahwirkung	<b>Städtebauliche Einbindung</b>		
	• zur umgebenden Stadtstruktur	• hoch frequentierte Lage am Nollendorfer Platz / Dornburger Straße	+
		• eingeschränkte Lage am offenen Stadtraum	-
		• Lage innerhalb einer geschlossenen Blockstruktur	!
	• zu wichtigen Einzelgebäuden / Gebäudeensembles	• voraussichtlich keine negative Einwirkung auf die bestehenden Hochpunkte und Stadtmarken zu erwarten	+
		• berücksichtigen des in unmittelbarer Nähe liegenden denkmalgeschützten Ensembles „Damenviertel“	!
		• keine negativen Einwirkungen auf denkmalgeschützte Einzelgebäude	+
	Verkehrliche Erschließung	• guter fußläufiger Anschluss an das ÖPNV-Netz (Radius 200m)	+
• fußläufiger Anschluss an den Saalbahnhof (Radius 750m)		+	
• Lage an Bundesstraße 88		+	
Nutzungseinbindung	• bereits vorhandene Nutzungsmischung in der Umgebung	+	
Objektwirkung	Ökologie	• Auswirkung auf Saaletalwind / Süd-Nord Talabwind zu berücksichtigen	!
Bewertung	Standort 1 ist insbesondere aufgrund der Lage im Blockrand und der geringen Repräsentanz im Stadtraum eher weniger als Hochpunktstandort geeignet. Es wird empfohlen, die bestehende Blockrandstruktur zu schließen und ein Quartier ohne Hochpunkt zu bilden.		

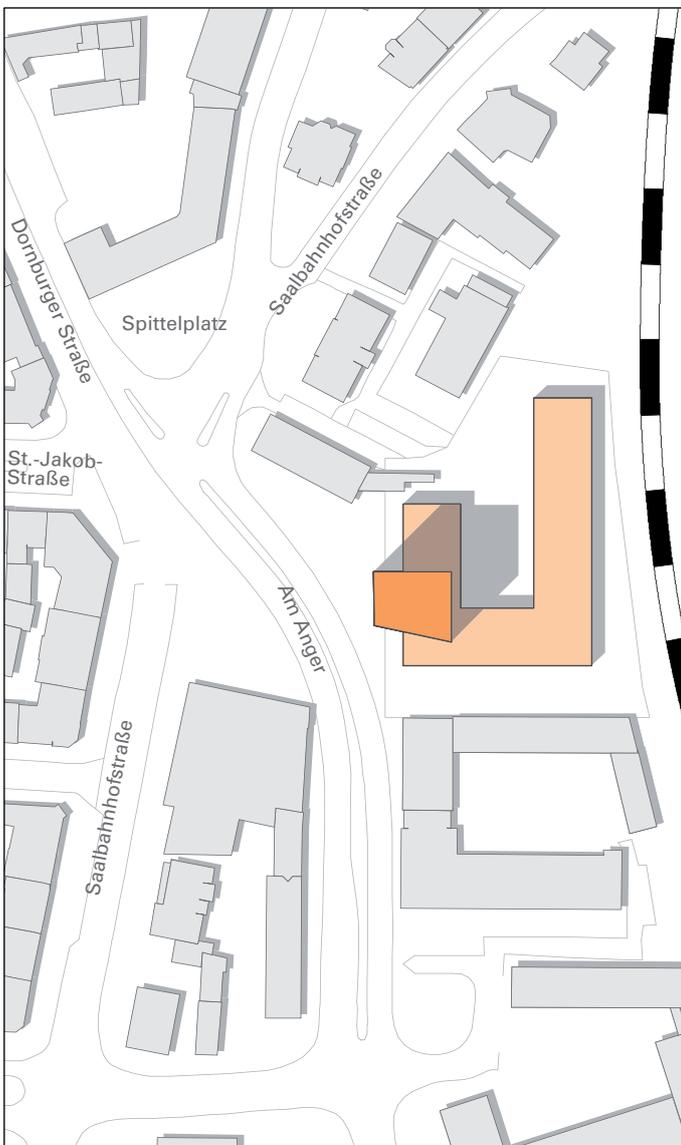
+ positive Bewertung / - nachteilige Bewertung / ! zu beachten



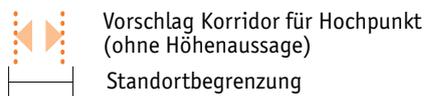
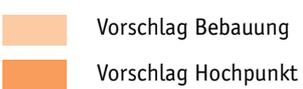
## Standort 2 – Am Anger, südlich Spittelplatz



Stadtsilhouette von der Sophienhöhe mit Standortmarkierung  
 Bildquelle: Kommunale Immobilien Jena (KIJ) + eigene Darstellung



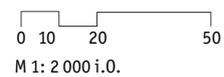
Städtebauliche Einbindung



Am Anger (südlich des Standortes)

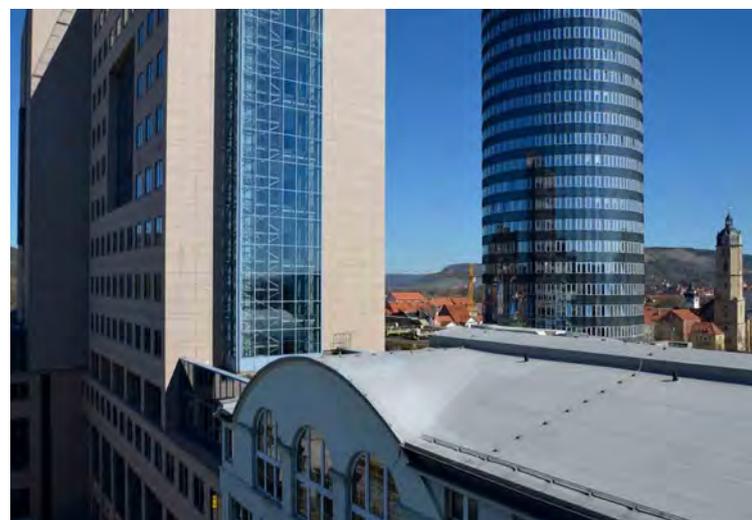


Kreuzung Dornburger Straße, Saalbahnhofstraße



Standort 2	Kriterium	Erläuterungen	
Fernwirkung	Auswirkung auf die Stadtsilhouette	• Lage außerhalb von linearen Blickbeziehungen	+
		• ergänzt die bestehende Stadtsilhouette	+
	Räumlicher Bezug zu weiteren Hochpunkten	• Kettenbildung mit umliegenden neuen Hochpunkten (+ Saalbahnhof-hochhaus) möglich	!
		• Gruppenbildung und Formulieren einer neuen Raumkante am Spittelplatz mit Hochpunkt auf Standort 4 möglich	!
	Sichtfelder	• eingeschränkte Einsehbarkeit vom Stadteingang B 88 von Norden	-
• Lage im Sichtfeld Stadteingang B 7 - Zentrum		!	
Lage zur Topografie	• keine Einschränkung	+	
Nahwirkung	<b>Städtebauliche Einbindung</b>		
	• zur umgebenden Stadtstruktur	• hoch frequentierte Lage am Spittelplatz	+
		• direkte Lage am offenen Stadtraum	+
		• Bildung einer neuen Raumkante möglich	+
	• zu wichtigen Einzelgebäuden / Gebäudeensembles	• voraussichtlich keine negative Einwirkung auf die bestehenden Hochpunkte und Stadtmarken zu erwarten	+
		• berücksichtigen des in unmittelbarer Nähe liegenden denkmalgeschützten Ensembles „Damenviertel“	!
		• keine negativen Einwirkungen auf denkmalgeschützte Einzelgebäude	+
Verkehrliche Erschließung	• guter fußläufiger Anschluss an das ÖPNV-Netz (Radius 200m)	+	
	• fußläufiger Anschluss an den Saalbahnhof (Radius 750m)	+	
	• Lage an Bundesstraße 88	+	
Nutzungseinbindung	• bereits vorhandene Nutzungsmischung in der Umgebung	+	
Objektwirkung	Ökologie	• Auswirkung auf Saaletalwind / Süd-Nord Talabwind zu berücksichtigen	!
Bewertung	Standort 2 ist insbesondere aufgrund seiner Präsenz im Stadtraum, der Ensemblewirkung mit weiteren möglichen Hochpunkten, welche die Bahnlinie begleiten, als Hochpunktstandort geeignet. Bei gleichzeitiger Errichtung eines Hochpunktes auf Standort 4 sind die Gebäude aufgrund des geringen Abstandes in ihrer Höhe und Architektursprache aufeinander abzustimmen, um mögliche negative Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld zu vermeiden.		

+ positive Bewertung / - nachteilige Bewertung / ! zu beachten

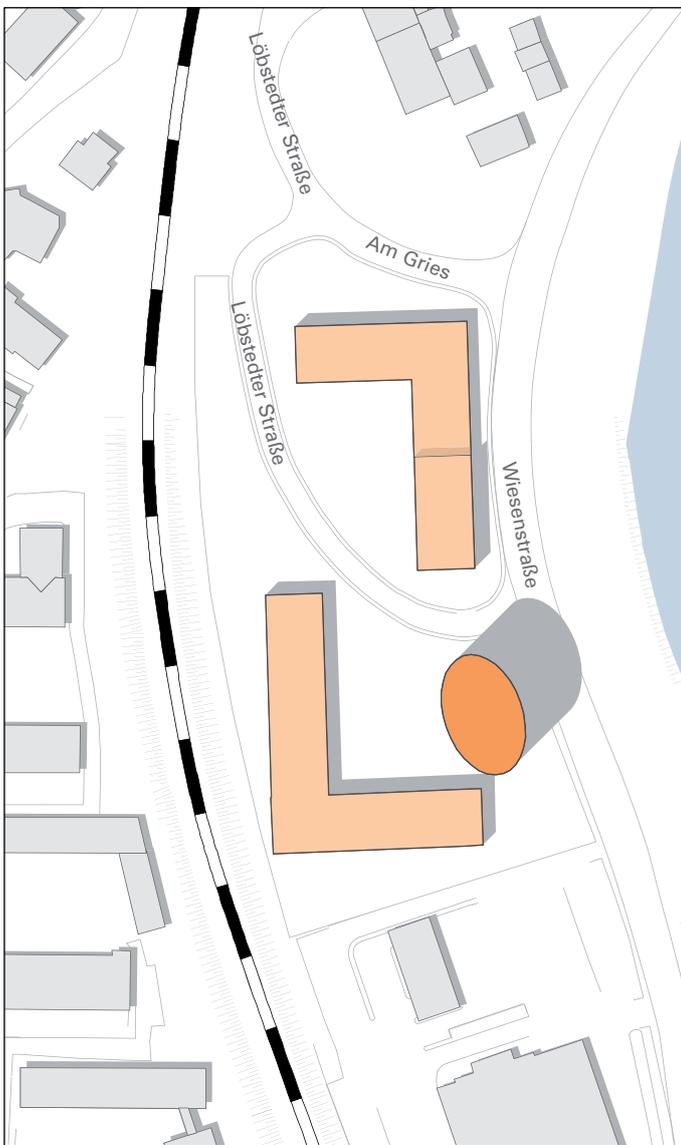


## Standort 3 – Wiesenstraße, Löbstedter Straße

Standort 3



Stadtsilhouette von der Sophienhöhe mit Standortmarkierung  
Bildquelle: Kommunale Immobilien Jena (KIJ) + eigene Darstellung



Städtebauliche Einbindung

- Vorschlag Bebauung
- Vorschlag Hochpunkt

- Vorschlag Korridor für Hochpunkt (ohne Höhenaussage)
- Standortbegrenzung



Stadteinfahrt Wiesenstraße von Norden



Stadteinfahrt Wiesenstraße von Norden

0 10 20 50  
M 1: 2 000 i.O.



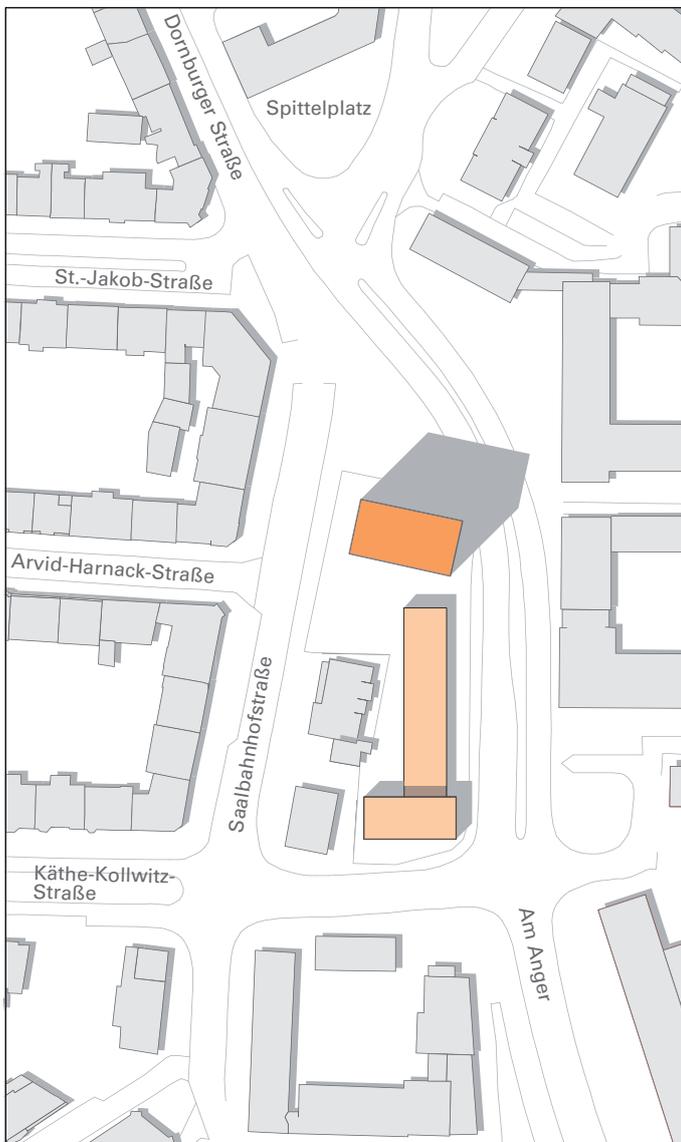
Standort 3	Kriterium	Erläuterungen	
Fernwirkung	Auswirkung auf die Stadtsilhouette	• Lage außerhalb von linearen Blickbeziehungen	+
		• ergänzt die bestehende Stadtsilhouette	+
	Räumlicher Bezug zu weiteren Hochpunkten	• Gruppen- und Kettenbildung mit umliegenden neuen Hochpunkten (+ Saalbahnhofhochhaus) möglich	!
	Sichtfelder	• sehr gute Wahrnehmbarkeit aus Sichtfeld Stadteingang B 7 von Norden	+
		• je nach Standort Lage im Sichtfeld Stadteingang B 7 – Zentrum	!
Lage zur Topografie	• keine Einschränkung	+	
Nahwirkung	<b>Städtebauliche Einbindung</b>		
	• zur umgebenden Stadtstruktur	• hoch frequentierte Lage an Stadteinfahrt B 7	+
		• formulieren von offenen Stadträumen innerhalb / auf dem Standort selbst	+
		• formulieren einer neuen Raumkante entlang der Saaleufer Stadteinfahrt B 7	+
	• zu wichtigen Einzelgebäuden / Gebäudeensembles	• voraussichtlich keine negative Einwirkung auf die bestehenden Hochpunkte und Stadtmarken zu erwarten	+
		• keine negative Einwirkung auf denkmalgeschützte Einzelgebäude / Gebäudeensembles	+
	Verkehrliche Erschließung	• guter fußläufiger Anschluss an das Stadtbus- / Regionalbusnetz (Radius 200m)	+
• mangelhafter Anschluss an Stadtbahnnetz (Radius > 200m)		-	
• guter fußläufiger Anschluss an den Saalbahnhof (Radius 750m)		+	
• Lage an Bundesstraße 7		+	
Nutzungseinbindung	• wenig Nutzungsmischung	!	
Objektwirkung	Ökologie	• Auswirkung auf Saaletalwind / Süd-Nord Talabwind zu berücksichtigen	!
Bewertung	<p>Standort 3 eignet sich insbesondere durch die Formulierung eines neuen Stadteinganges an der Bundesstraße 7 als Hochpunktstandort.</p> <p>Bei der konkreten Standortwahl ist die Sichtbeziehung vom Stadteingang in Richtung Stadtzentrum (JenTower, St. Michael) zu berücksichtigen. Es wird daher eine solitäre Bebauung mit gestaffelten Höhen empfohlen.</p>		

+ positive Bewertung / - nachteilige Bewertung / ! zu beachten

## Standort 4 – Am Anger, Saalbahnhofstraße, südlich Spittelplatz



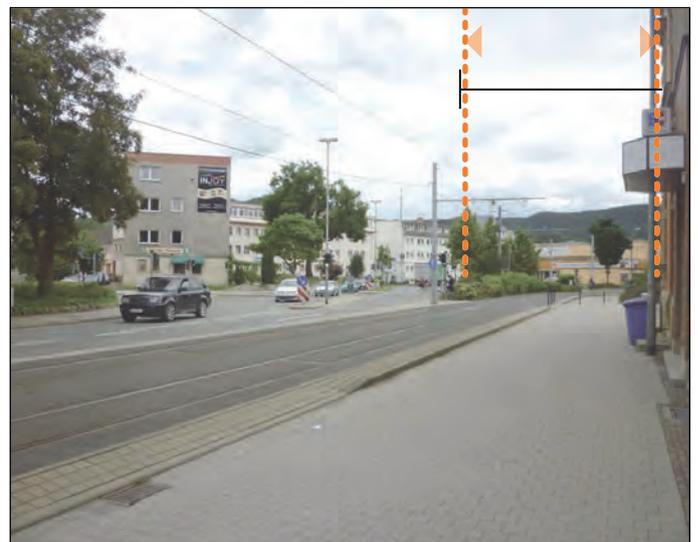
Stadtsilhouette von der Sophienhöhe mit Standortmarkierung  
 Bildquelle: Kommunale Immobilien Jena (KIJ) + eigene Darstellung



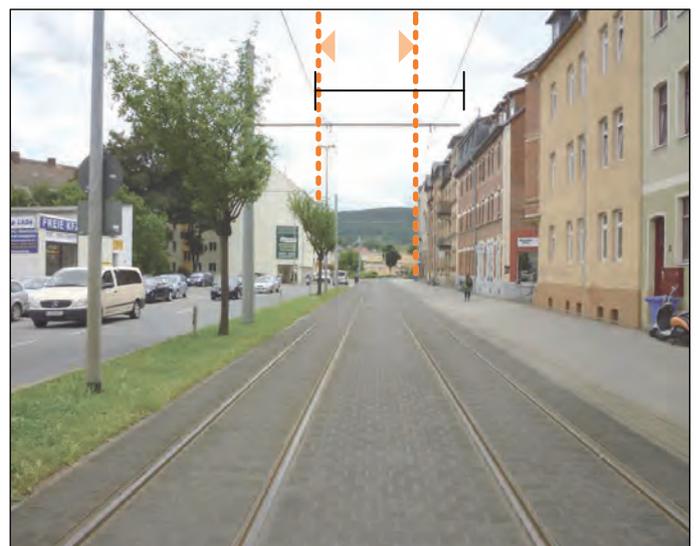
Städtebauliche Einbindung

- Vorschlag Bebauung
- Vorschlag Hochpunkt

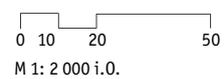
- Vorschlag Korridor für Hochpunkt (ohne Höhenaussage)
- Standortbegrenzung



Kreuzung Dornburger Straße, Spittelplatz



Standort Dornburger Straße (Nord)



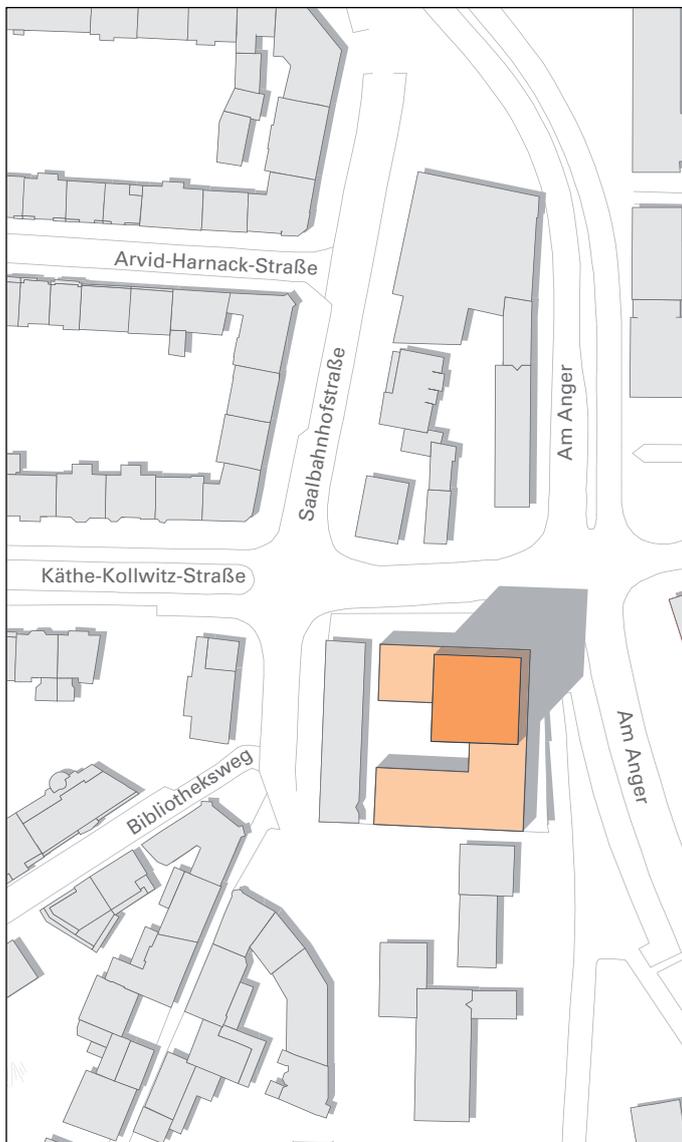
Standort 4	Kriterium	Erläuterungen	
Fernwirkung	Auswirkung auf die Stadtsilhouette	• Lage außerhalb von linearen Blickbeziehungen	+
		• ergänzt die bestehende Stadtsilhouette	+
	Räumlicher Bezug zu weiteren Hochpunkten	• Gruppen- und Kettenbildung mit umliegenden neuen Hochpunkten (+ Saalbahnhofhochhaus) möglich	!
		• Gruppenbildung und formulieren einer neuen Raumkante am Spittelplatz mit Hochpunkt auf Standort 2 möglich	!
	Sichtfelder	• sehr gute Wahrnehmbarkeit vom Stadteingang B 88 von Norden	+
		• Lage im Sichtfeld Stadteingang B 7 – Zentrum	!
• Standort bildet „Anfang“ und „Ende“ der Arvid-Harnack-Straße		+	
Lage zur Topografie	• keine Einschränkung	+	
Nahwirkung	<b>Städtebauliche Einbindung</b>		
	• zur umgebenden Stadtstruktur	• hoch frequentierte Lage an der B 88	+
		• Lage am offenen Stadtraum (Spittelplatz), Gabelung	+
		• formulieren einer neuen Raumkante am Spittelplatz	+
		• berücksichtigen des in unmittelbarer Nähe liegenden denkmalgeschützten Ensembles „Damenviertel“	!
	• zu wichtigen Einzelgebäuden / Gebäudeensembles	• voraussichtlich keine negative Einwirkung auf die bestehenden Hochpunkte und Stadtmarken zu erwarten	+
		• keine negative Einwirkung auf denkmalgeschützte Einzelgebäude / Gebäudeensembles	+
Verkehrliche Erschließung	• guter fußläufiger Anschluss an das ÖPNV-Netz (Radius 200m)	+	
	• guter fußläufiger Anschluss an den Saalbahnhof (Radius 750m)	+	
	• Lage an Bundesstraße 88	+	
Nutzungseinbindung	• bereits vorhandene Nutzungsmischung in der Umgebung	+	
Objektwirkung	Ökologie	• Auswirkung auf Saaletalabwind / Süd-Nord Talabwind zu berücksichtigen	!
Bewertung	<p>Standort 4 ist durch die starke Repräsentanz im Stadtraum am Spittelplatz als Hochpunktstandort sehr gut geeignet. Aufgrund möglicher negativer Auswirkungen (z.B. großflächige Verdeckung) auf das bestehende Hochpunkt-Ensemble vom Stadteingang aus sind die Höhenentwicklung und Architektursprache gemeinsam zu betrachten.</p> <p>Bei gleichzeitiger Errichtung eines Hochpunktes auf Standort 2 sind die Gebäude aufgrund des geringen Abstandes in ihrer Höhe und Architektursprache aufeinander abzustimmen, um mögliche negative Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld zu vermeiden.</p>		

+ positive Bewertung / – nachteilige Bewertung / ! zu beachten

## Standort 5 – Käthe-Kollwitz Straße, Am Anger, Saalbahnhofstraße



Stadtsilhouette von der Sophienhöhe mit Standortmarkierung  
 Bildquelle: Kommunale Immobilien Jena (KIJ) + eigene Darstellung



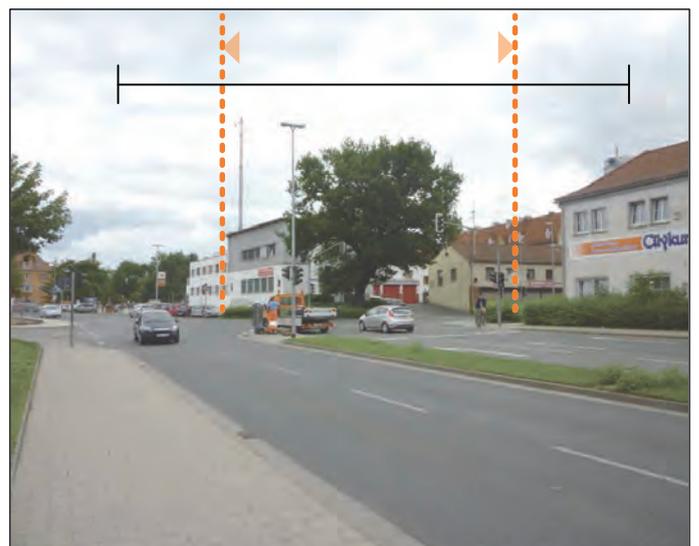
Städtebauliche Einbindung

- Vorschlag Bebauung
- Vorschlag Hochpunkt

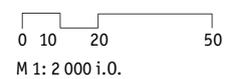
- Vorschlag Korridor für Hochpunkt (ohne Höhenaussage)
- Standortbegrenzung



Am Anger (südlich des Standortes)



Am Anger (nördlich des Standortes)



Standort 5	Kriterium	Erläuterungen	
Fernwirkung	Auswirkung auf die Stadtsilhouette	• Lage außerhalb von linearen Blickbeziehungen	+
		• ergänzt bestehende Stadtsilhouette	+
	Räumlicher Bezug zu weiteren Hochpunkten	• Gruppen- und Kettenbildung mit umliegenden neuen Hochpunkten (+ Saalbahnhofhochhaus) möglich	+
	Sichtfelder	• sehr gute Wahrnehmbarkeit vom Stadteingang B 88 von Norden (bei niedriger Höhe Standort 4)	+
		• Lage im Sichtfeld Stadteingang B 7 – Zentrum	!
Lage zur Topografie	• keine Einschränkung	+	
Nahwirkung	<b>Städtebauliche Einbindung</b>		
	• zur umgebenden Stadtstruktur	• hoch frequentierte Lage an der B 88	+
		• Lage an offenem Stadtraum (Kreuzung)	+
		• Standort bildet „Anfang“ bzw. „Ende“ der Käthe-Kollwitz-Straße	+
		• berücksichtigen des in unmittelbarer Nähe liegenden denkmalgeschützten Ensembles „Damenviertel“	!
	• zu wichtigen Einzelgebäuden / Gebäudeensembles	• voraussichtlich keine negative Einwirkung auf die bestehenden Hochpunkte und Stadtmarken zu erwarten	+
		• keine negative Einwirkung auf denkmalgeschützte Einzelgebäude / Gebäudeensembles	+
Verkehrliche Erschließung	• guter fußläufiger Anschluss an das ÖPNV-Netz (Radius 200m)	+	
	• fußläufiger Anschluss an Saalbahnhof (Radius 750m)	+	
	• Lage an Bundesstraße 88	+	
Nutzungseinbindung	• bereits vorhandene Nutzungsmischung in der Umgebung	+	
Objektwirkung	Ökologie	• Auswirkung auf Saaletalabwind / Süd-Nord Talabwind zu berücksichtigen	!
Bewertung	Standort 5 eignet sich durch eine gute Wahrnehmbarkeit vom Stadteingang im Norden und aufgrund der Lage an frequentierten Kreuzungen als Hochpunktstandort. Aufgrund möglicher negativer Auswirkungen (z.B. großflächige Verdeckung) auf das bestehende Hochpunkt-Ensemble vom Stadteingang aus ist die Höhenentwicklung und Architektursprache zu beachten / abzustimmen.		

+ positive Bewertung / – nachteilige Bewertung / ! zu beachten



## Standort 6 – Steinweg, Am Eisenbahndamm



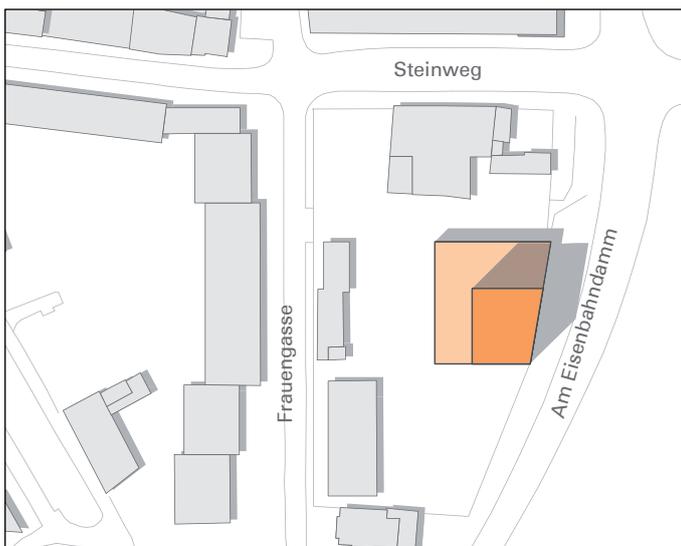
Stadtsilhouette von der Sopsienhöhe mit Standortmarkierung  
 Bildquelle: Kommunale Immobilien Jena (KIJ) + eigene Darstellung



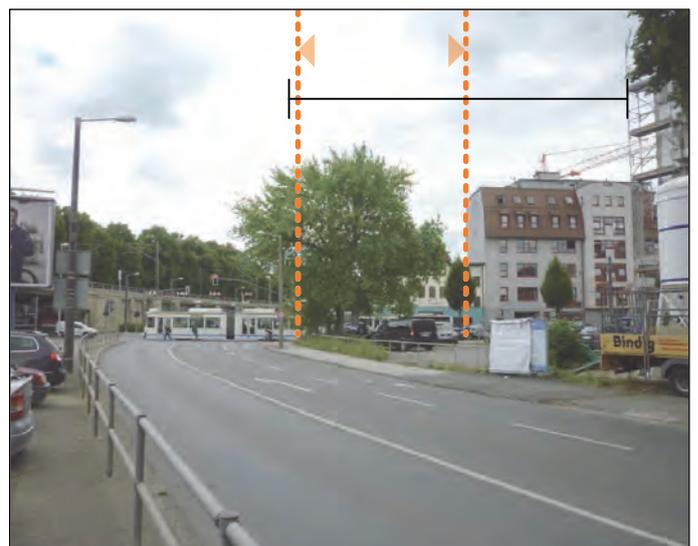
Städtebauliche Einbindung (Variante 1)



Stadteinfahrt Camsdorfer Brücke (Variante 1)



Städtebauliche Einbindung (Variante 2)



Am Anger – Blickrichtung Süden

- Vorschlag Bebauung
- Vorschlag Hochpunkt
- Vorschlag Korridor für Hochpunkt (ohne Höhenaussage)
- Standortbegrenzung

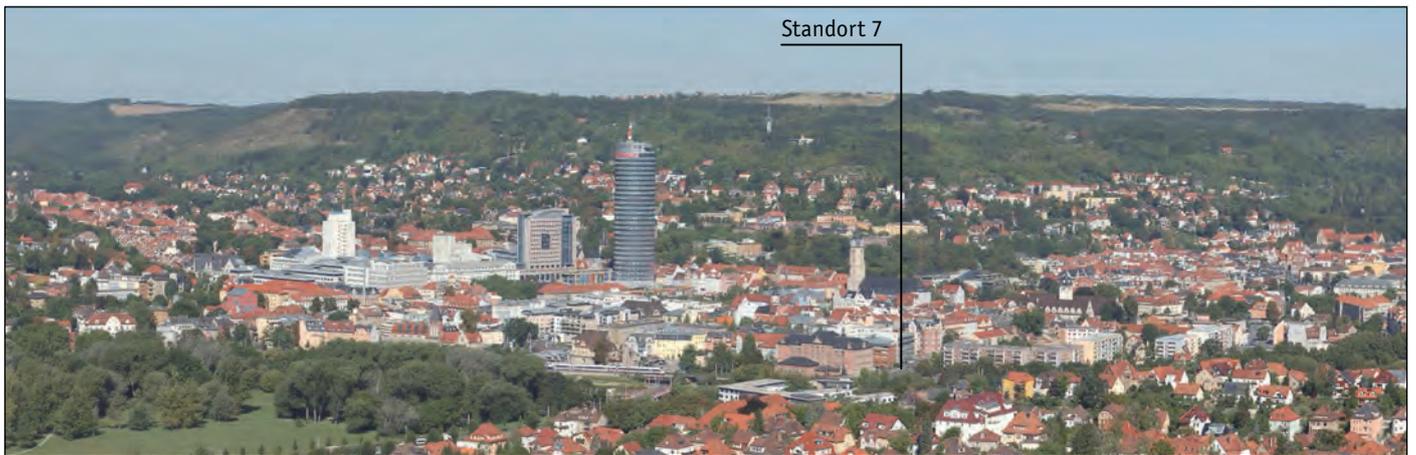
0 10 20 50  
 M 1: 2 000 i.O.



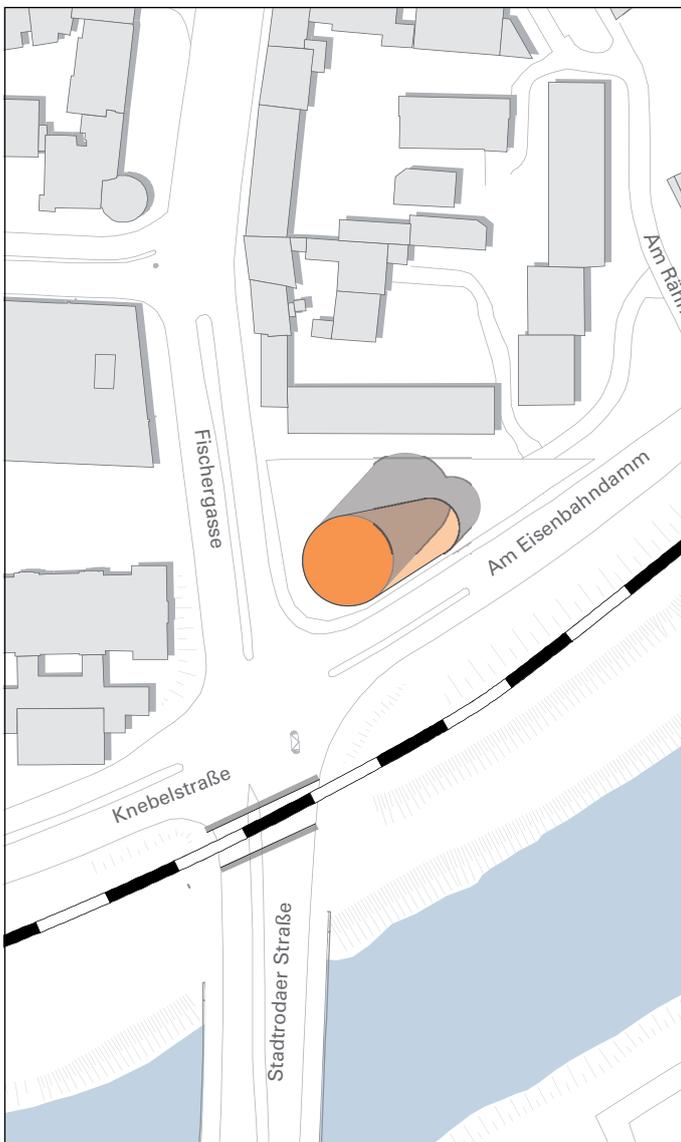
Standort 6	Kriterium	Erläuterungen	
Fernwirkung	Auswirkung auf die Stadtsilhouette	• Lage in wichtigen linearen Blickbeziehungen (südliche Grundstücks- teil)	!
		• ergänzt bestehende Stadtsilhouette	+
	Räumlicher Bezug zu weiteren Hochpunkten	• Bildung einer Kette entlang der Bahnlinie mit weiteren neuen Hoch- punkten auf Standorten 1-7 möglich	!
	Sichtfelder	• sehr gute Wahrnehmbarkeit vom Stadteingang Karl-Liebknecht-Stra- ße, gute Wahrnehmbarkeit vom Stadteingang B 88 von Süden	+
		• Lage außerhalb der Sichtfelder zu Hochpunkten und Stadtmarken	+
Lage zur Topografie	• keine Einschränkung	+	
Nahwirkung	<b>Städtebauliche Einbindung</b>		
	• zur umgebenden Stadt- struktur	• hoch frequentierte Lage an der B 88	+
		• Lage an offenem Stadtraum im Norden (Kreuzung)	+
		• Lage am Stadteingang Karl-Liebknecht-Straße	+
	• zu wichtigen Einzelgebäu- den / Gebäudeensembles	• voraussichtlich keine negative Einwirkung auf die bestehenden Hoch- punkte und Stadtmarken zu erwarten	+
		• keine negative Einwirkung auf denkmalgeschützte Einzelgebäude / Gebäudeensembles	+
		• geringer Abstand zu Nachbargebäuden im Westen	!
	Verkehrliche Erschließung	• sehr guter fußläufiger Anschluss an das ÖPNV-Netz (Radius 200m)	+
• fußläufige Anbindung Bahnhof Jena Paradies (Radius 750m)		+	
• Lage an Bundesstraße 88		+	
Nutzungseinbindung	• bereits vorhandene Nutzungsmischung in der Umgebung (Zentrum)	+	
Objektwirkung	Ökologie	• Auswirkung auf Saaletalabwind / Süd-Nord Talabwind zu berücksich- tigen	!
Bewertung	<p>Standort 6 ist durch die Stadteinfahrt Karl-Liebknecht-Straße und die Lage an der Durchgangsstraße B 88 gut wahrnehmbar und eignet sich als Hochpunktstandort.</p> <p>Bei gleichzeitiger Errichtung eines Hochpunktes auf dem Inselplatz (Hochpunktstandort Süd) sind die Gebäude aufgrund des geringen Abstandes in ihrer Höhe und Architektursprache aufeinander abzustimmen, um mögliche negative Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld zu vermeiden. Auch die Lage in Blickbeziehungen erfordert diesbezüglich eine Abstimmung.</p> <p>Weiter wird empfohlen, den Hochpunktstandort am Ostrand der Fläche zu wählen, um negative Auswirkungen auf Nachbargebäude zu reduzieren.</p>		

+ positive Bewertung / - nachteilige Bewertung / ! zu beachten

## Standort 7 – Stadtrodaer Straße, Knebelstraße, Am Eisenbahndamm, Fischergasse



Stadtsilhouette von der Sophienhöhe mit Standortmarkierung  
 Bildquelle: Kommunale Immobilien Jena (KIJ) + eigene Darstellung



Städtebauliche Einbindung

- Vorschlag Bebauung
- Vorschlag Hochpunkt

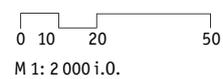
- Vorschlag Korridor für Hochpunkt (ohne Höhenaussage)
- Standortbegrenzung



Kreuzung Knebelstraße, Fischergasse, Stadtrodaer Straße



Stadteinfahrt Stadtrodaer Straße (B 88)



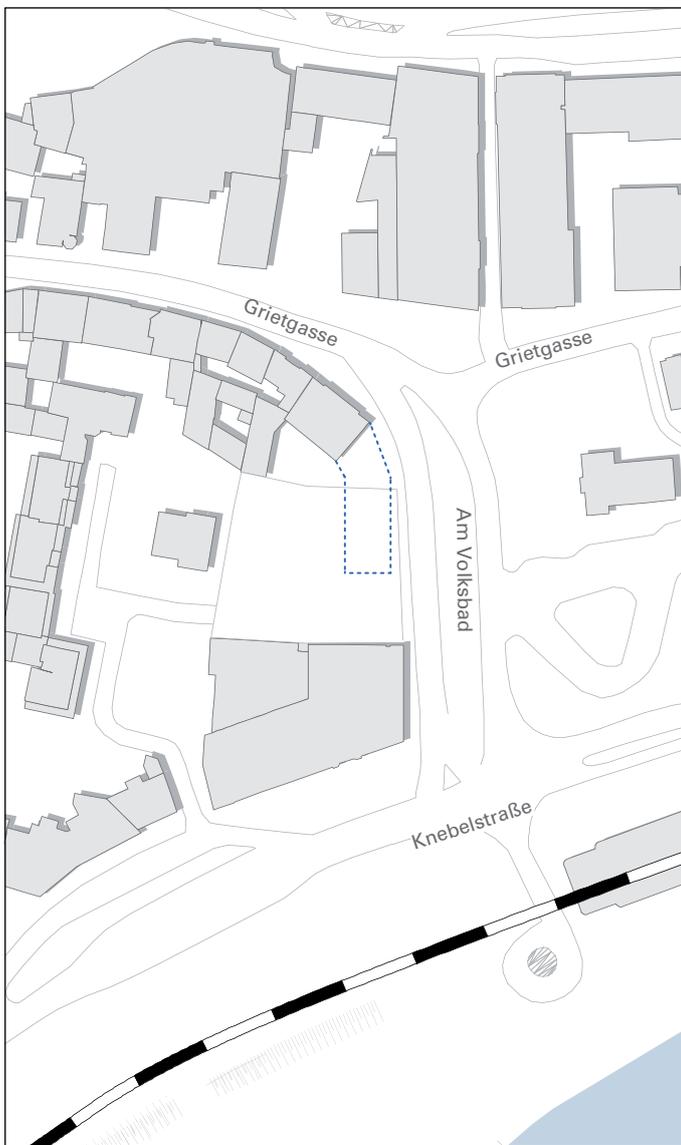
Standort 7	Kriterium	Erläuterungen	
Fernwirkung	Auswirkung auf die Stadtsilhouette	• teilweise Lage an linearen Blickbeziehungen	!
		• ergänzt bestehende Stadtsilhouette	+
	Räumlicher Bezug zu weiteren Hochpunkten	• Solitärstandort	!
		• Bildung einer Kette entlang der Bahnlinie mit weiteren neuen Hochpunkten auf Standorten 1-7 möglich	!
	Sichtfelder	• sehr gute Wahrnehmbarkeit vom Stadteingang B 88 von Süden	+
		• Lage außerhalb der Sichtfelder zu Hochpunkten und Stadtmarken	+
Lage zur Topografie	• keine Einschränkung	+	
Nahwirkung	<b>Städtebauliche Einbindung</b>		
	• zur umgebenden Stadtstruktur	• hoch frequentierte Lage an der B 88	+
		• Lage am Stadteingang	+
		• Lage an offenem Stadtraum (Kreuzung)	+
	• zu wichtigen Einzelgebäuden / Gebäudeensembles	• voraussichtlich keine negative Einwirkung auf die bestehenden Hochpunkte und Stadtmarken zu erwarten	+
		• keine negative Einwirkung auf denkmalgeschützte Einzelgebäude / Gebäudeensembles	+
		• geringer Abstand zu Nachbargebäuden im Norden	!
	Verkehrliche Erschließung	• Entfernung ÖPNV-Netz >200m; jedoch <300m	-
• gute fußläufige Anbindung an den Bahnhof Jena Paradies (Radius 750m)		+	
• Lage an Bundesstraße 88		+	
Nutzungseinbindung	• bereits vorhandene Nutzungsmischung in der Umgebung	+	
Objektwirkung	Ökologie	• Auswirkung auf Saaletalabwind / Süd-Nord Talabwind zu berücksichtigen	!
Bewertung	<p>Standort 7 besitzt aufgrund seiner Lage in der Stadt eine hohe Wahrnehmbarkeit und ist für die Errichtung eines neuen Hochpunktes grundsätzlich geeignet. Zu beachten sind die Abstände zum Nachbarn. Ein schlanker Hochpunkt als solitärer Baukörper wird daher empfohlen.</p> <p>Die Entfernung &gt;200m zum ÖPNV-Netz ist nicht optimal, wird jedoch durch die hohe Dichte an ÖPNV-Angebot im Umkreis von 300m ausgeglichen.</p>		

+ positive Bewertung / - nachteilige Bewertung / ! zu beachten

## Standort 8 – Am Volksbad, nördlich des Volksbades



Stadtsilhouette von der Sophienhöhe mit Standortmarkierung  
 Bildquelle: Kommunale Immobilien Jena (KIJ) + eigene Darstellung



Städtebauliche Einbindung

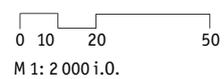
-  Städtebauliches Ziel: Baulücke schließen
-  Standortbegrenzung



Kreuzung Knebelstraße, Fischergasse, Stadtrodaer Straße



Kreuzung Knebelstraße, Am Volksbad



Standort 8	Kriterium	Erläuterungen	
Fernwirkung	Auswirkung auf die Stadtsilhouette	• direkte Lage in linearer Blickbeziehung (gesamtes Grundstück)	!
		• ergänzt bestehende Stadtsilhouette	+
	Räumlicher Bezug zu weiteren Hochpunkten	• Bildung einer Kette entlang der Bahnlinie mit weiteren neuen Hochpunkten auf Standorten 1-7 möglich	!
		Sichtfelder	• sehr gute Wahrnehmbarkeit vom Bahnhof Jena Paradies
			• Lage im Sichtfeld Bahnhof - Zentrum
Lage zur Topografie	• keine Einschränkung	+	
Nahwirkung	<b>Städtebauliche Einbindung</b>		
	• zur umgebenden Stadtstruktur	• hoch frequentierte Lage am Bahnhof Jena Paradies, Busbahnhof, Zentrumseingang	+
		• Lage an offenem Stadtraum (Kreuzung / Platz)	+
	• zu wichtigen Einzelgebäuden / Gebäudeensembles	• Beeinträchtigung der bestehenden Hochpunkte durch Überschneidung / Verstellung möglich	-
		• negative Einwirkung auf angrenzendes denkmalgeschütztes Gebäude (Volksbad)	-
		• geringer Abstand zu Nachbargebäuden im Norden (Verschattung)	-
Verkehrliche Erschließung	• sehr guter fußläufiger Anschluss an das ÖPNV-Netz (Radius 200m)	+	
	• direkte Lage am Bahnhof Jena Paradies / Busbahnhof (Radius 750m)	+	
Nutzungseinbindung	• bereits vorhandene Nutzungsmischung in der Umgebung (Zentrum)	+	
Objektwirkung	Ökologie	• Auswirkung auf Saaletalabwind / Süd-Nord Talabwind zu berücksichtigen	!
Bewertung	Standort 8 eignet sich trotz hoher Frequentierung aufgrund der bestehenden Nachbarschaft zu denkmalgeschütztem Gebäude und gleichzeitiger Verstellung von Hochpunkten in näherer Umgebung nicht als Hochpunktstandort.		

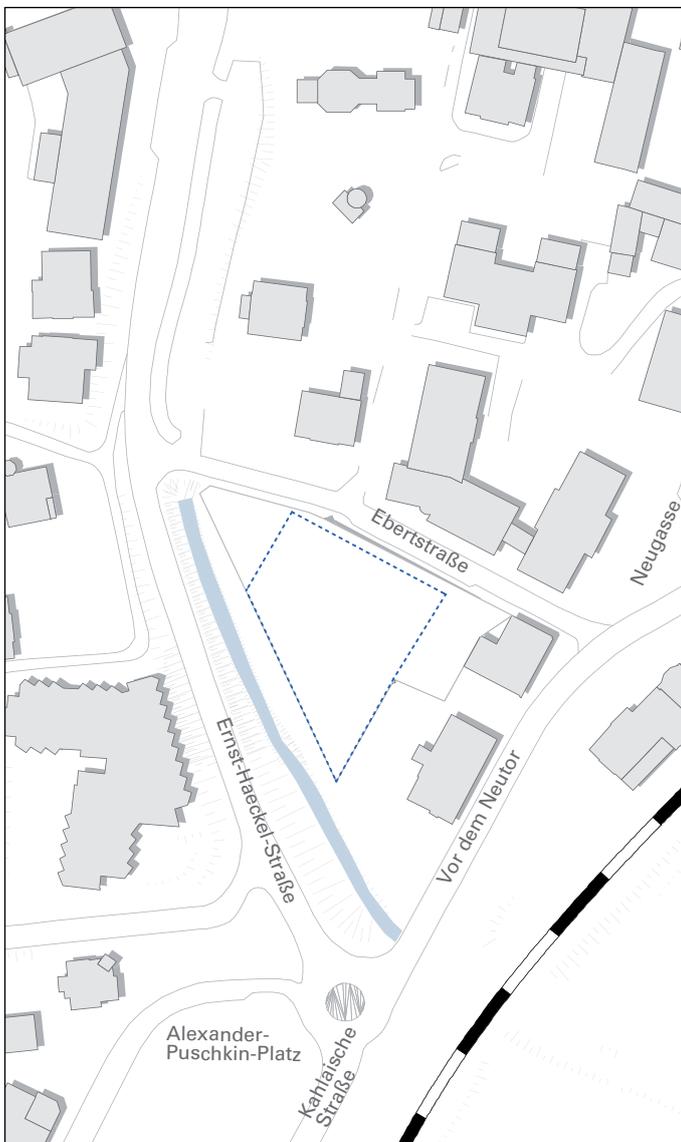
+ positive Bewertung / - nachteilige Bewertung / ! zu beachten



## Standort 9 – Ebertstraße, nördlich Alexander-Puschkin Platz



Standort 9  
 Stadtsilhouette von der Sophienhöhe mit Standortmarkierung  
 Bildquelle: Kommunale Immobilien Jena (KIJ) + eigene Darstellung

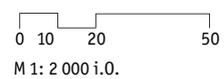


### Städtebauliche Einbindung

-  Städtebauliches Ziel:  
Baulücke schließen
-  Standortbegrenzung



Stadteinfahrt Kahlaische Straße



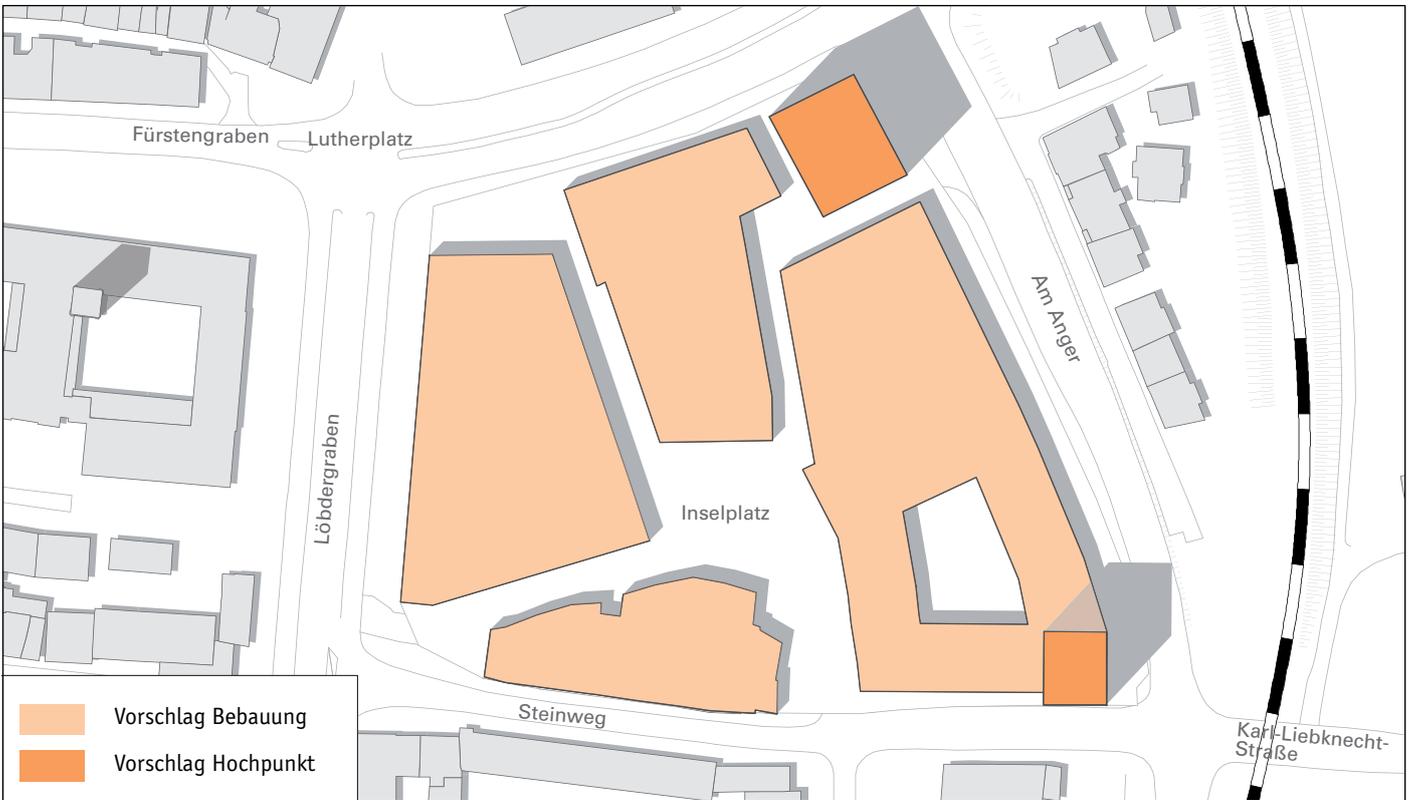
Standort 9	Kriterium	Erläuterungen	
Fernwirkung	Auswirkung auf die Stadtsilhouette	• Lage außerhalb von linearen Blickbeziehungen	!
		• ergänzt bestehende Stadtsilhouette	+
	Räumlicher Bezug zu weiteren Hochpunkten	• Bildung einer Kette entlang der Bahnlinie mit weiteren neuen Hochpunkten auf Standorten 1-7 möglich	!
	Sichtfelder	• eingeschränkte Wahrnehmbarkeit vom Stadteingang von Süden durch dichte Vegetation	-
		• Lage im Sichtfeld Stadteingang Süden – Zentrum	!
Lage zur Topografie	• tiefe Lage am Hangfuß	-	
Nahwirkung	<b>Städtebauliche Einbindung</b>		
	• zur umgebenden Stadtstruktur	• frequentierte Lage an Gabelung Ernst-Haeckel-Straße – Vor dem Neutor	+
		• getrennt vom offenen Stadtraum durch tief liegenden Bachlauf und dichter Vegetation	-
		• Typologie überwiegend kleinteilige Einzelhausbebauung	-
	• zu wichtigen Einzelgebäuden / Gebäudeensembles	• voraussichtlich keine negative Einwirkung auf die bestehenden Hochpunkte und Stadtmarken zu erwarten	+
		• keine negative Einwirkung auf denkmalgeschützte Einzelgebäude / Gebäudeensembles	+
	Verkehrliche Erschließung	• guter fußläufiger Anschluss an Bahnhof Jena Paradies , Westbahnhof (Radius 750m)	+
		• guter fußläufiger Anschluss an Stadtbahnnetz (Radius 200m)	+
		• mangelhafter Anschluss an das Stadtbus- / Regionalbusnetz (Radius > 200m)	-
		• Lage an zwei Hauptverkehrsstraßen mit Durchgangsverkehr	+
• Erschließung nur über Nebenstraßen möglich		-	
Nutzungseinbindung	• kaum Nutzungsmischung vorhanden (Großteil Wohnen)	-	
Objektwirkung	Ökologie	• Auswirkung auf Saaletalabwind / Süd-Nord Talabwind zu berücksichtigen	!
Bewertung	Standort 9 eignet sich aufgrund geringer Wahrnehmbarkeit, bedingt durch die Lage am Hangfuß und abgerückt von der Haupteerschließung, nicht als Hochpunktstandort.		

+ positive Bewertung / - nachteilige Bewertung / ! zu beachten

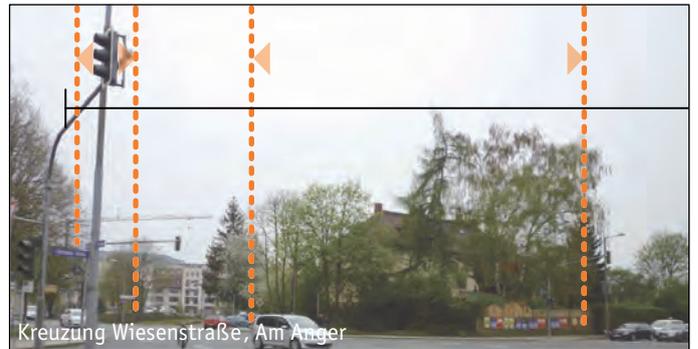
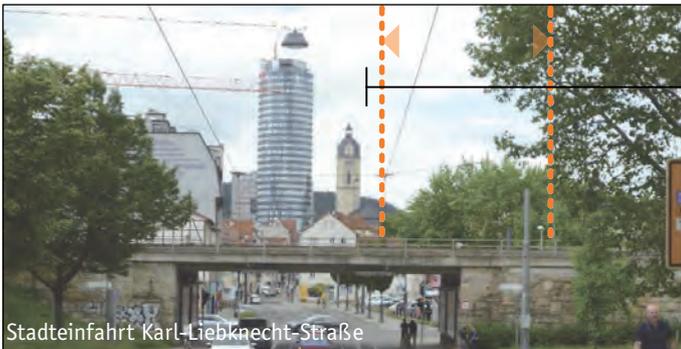
# Prüfquartier A – Inselplatz



Stadtsilhouette von der Sophienhöhe mit Quartiersmarkierung  
 Bildquelle: Kommunale Immobilien Jena (KIJ) + eigene Darstellung



## Städtebauliche Einbindung



- Standortbegrenzung
- Vorschlag Korridor für Hochpunkt (ohne Höhengaussage)

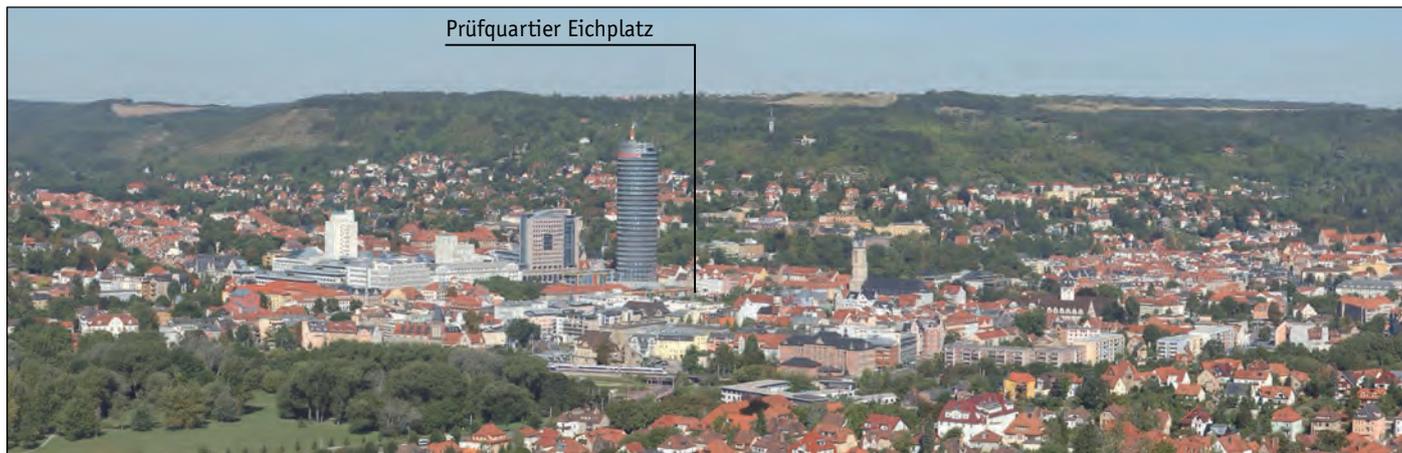
0 10 20 50  
 M 1: 2 000 i.O.



Prüfquartier A Inselplatz	Kriterium	Erläuterungen	
Fernwirkung	Auswirkung auf die Stadtsilhouette	• Teilbereich innerhalb linearer Blickbeziehungen	!
		• ergänzt bestehende Stadtsilhouette	+
	Räumlicher Bezug zu weiteren Hochpunkten	• Bildung einer Kette entlang der Bahnlinie bei Errichtung neuer Hochpunkte auf Standorten 1-7 möglich	!
		• Bildung einer Gruppe innerhalb des Quartiers	!
	Sichtfelder	• sehr gute Wahrnehmbarkeit vom Stadteingang Karl-Liebknecht-Straße	+
• Lage im Sichtfeld Stadteingang Karl-Liebknecht-Straße – Universität bei Errichtung eines Hochpunktes im Süden		!	
Lage zur Topografie	• keine Einschränkung	+	
Nahwirkung	<b>Städtebauliche Einbindung</b>		
	• zur umgebenden Stadtstruktur	• hoch frequentierte Lage an der B 7 / B 88	+
		• Lage am Stadteingang	+
		• Lage an offenen Stadträumen (Kreuzungen)	+
		• Entwicklung als Gesamtquartier Inselplatz	!
	• zu wichtigen Einzelgebäuden / Gebäudeensembles	• mögliche negative Einwirkung auf bestehende Hochpunkte und Stadtmarken	!
		• berücksichtigen umliegender denkmalgeschützter Gebäude	!
		• teils Lage innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles „Kernstadt Jena“	!
	Verkehrliche Erschließung	• sehr guter fußläufiger Anschluss an das ÖPNV-Netz (Radius 200m)	+
		• fußläufige Anbindung an den Bahnhof Jena Paradies (Radius 750m)	+
• Lage an Bundesstraße 7 / 88		+	
Nutzungseinbindung	• bereits vorhandene Nutzungsmischung in der Umgebung (Stadtzentrum)	+	
Objektwirkung	Ökologie	• Auswirkung auf Saaletalabwind / Süd-Nord Talabwind zu berücksichtigen	!
Bewertung	<p>Der Inselplatz eignet sich durch eine hohe Präsenz im Stadtraum, durch seine Zentralität und sein Potenzial für eine Entwicklung von einem bis zu zwei Hochpunkten, bevorzugt an der Nord-Ost-Ecke, als Hochpunktstandort. Aufgrund möglicher negativer Auswirkungen (z.B. großflächige Verdeckung) auf das bestehende Hochpunkt-Ensemble vom Stadteingang aus, ist die Höhenentwicklung und Architektursprache abzustimmen. Eine Abstimmung in Bezug auf Architektursprache und Höhenentwicklung ist auch bei gleichzeitiger Errichtung eines Hochpunktes auf dem Inselplatz (Hochpunktstandort Süd) und Standort 6 erforderlich, um mögliche negative Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld zu vermeiden.</p>		

+ positive Bewertung / – nachteilige Bewertung / ! zu beachten

## Prüfquartier B – Eichplatz

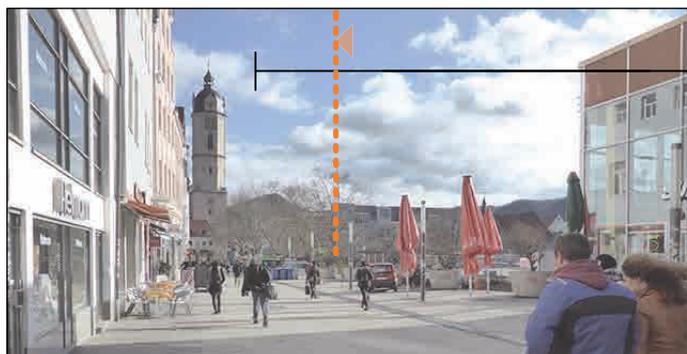


Stadtsilhouette von der Sophienhöhe mit Quartiersmarkierung

Bildquelle: Kommunale Immobilien Jena (KIJ) + eigene Darstellung



Städtebauliche Einbindung



Johannisstraße mit Blick auf den Eichplatz, Stadtkirche

- Vorschlag Bebauung
- Vorschlag Hochpunkt
- Vorschlag Korridor für Hochpunkt (ohne Höhenaussage)
- Standortbegrenzung

0 10 20 50  
M 1: 2 000 i.O.



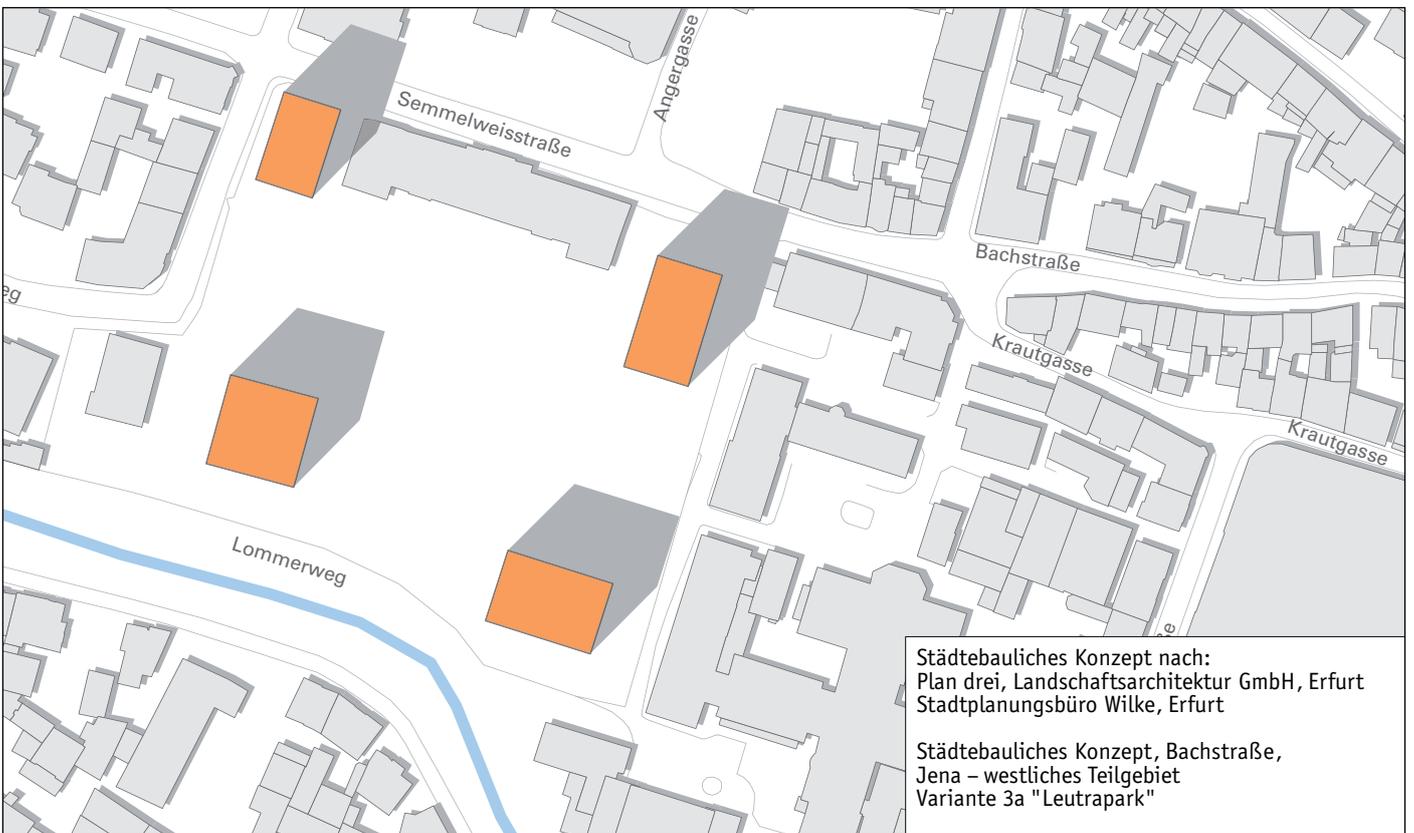
Prüfquartier B Eichplatz	Kriterium	Erläuterungen	
Fernwirkung	Auswirkung auf die Stadtsilhouette	• Lage innerhalb von linearen Blickbeziehungen	!
		• ergänzt bestehende Stadtsilhouette	+
	Räumlicher Bezug zu weiteren Hochpunkten	• Bildung einer Gruppe innerhalb des Quartiers	!
		• Ausbildung einer Stadtkrone mit dem JenTower (soweit Hochpunktgruppen an anderen Standorten / Quartieren nicht in Konkurrenz treten (Höhe, Anzahl))	!
	Sichtfelder	• eingeschränkte Wahrnehmbarkeit von Stadteingängen (Lage im Stadtkern)	-
• Lage innerhalb von innerstädtischen Sichtfeldern zu Hochpunkten und Stadtmarken		!	
Lage zur Topografie	• keine Einschränkung	+	
Nahwirkung	<b>Städtebauliche Einbindung</b>		
	• zur umgebenden Stadtstruktur	• Lage an frequentierten Erschließungsstraßen und Fußgängerbereichen	+
		• Lage außerhalb von Stadtzufahrten	-
		• Hochpunkte als Teil der Entwicklung Eichplatz	+
	• zu wichtigen Einzelgebäuden / Gebäudeensembles	• mögliche negative Einwirkung auf bestehende Hochpunkte und Stadtmarken	!
		• berücksichtigen umliegender denkmalgeschützter Gebäude	!
		• Lage im denkmalgeschützten Ensemble „Kernstadt Jena, kleinteilige, verdichtete Bebauungsstruktur	!
		• unmittelbare Nähe zum JenTower und zur Stadtkirche	!
	Verkehrliche Erschließung	• sehr guter fußläufiger Anschluss an das ÖPNV-Netz (Radius 200m)	+
		• fußläufige Anbindung an den Bahnhof Jena Paradies, Westbahnhof (Radius 750m)	+
		• Lage an Hauptverkehrsstraße LeutraGraben	+
Nutzungseinbindung	• bereits vorhandene Nutzungsmischung in der Umgebung (Stadtzentrum)	+	
Objektwirkung	Ökologie	• Auswirkung auf Saaletalabwind / Süd-Nord Talabwind zu berücksichtigen	!
Bewertung	<p>Der Eichplatz eignet sich durch eine hohe Präsenz im Stadtraum, durch seine Zentralität und sein hohes Innenentwicklungspotenzial für die Errichtung von Hochpunkten. Die Lage in der historischen Altstadt erfordert in besonderem Maße eine gute typologische und architektonische Einbindung.</p> <p>Die städtebauliche Einbindung berücksichtigt die historische Wegebeziehung Leutrastraße. Die vorgeschlagenen Hochpunkte sind aus den Sichtachsen gut einsehbar und können als Ensemble im Zentrum Jenas eine „Stadtkrone“ gemeinsam mit dem JenTower ausbilden. Eine partielle Verdeckung von Hochpunkten in unmittelbarer Nähe ist je nach Standort daher möglich. Diesbezüglich wird empfohlen, eine Gruppe, bestehend aus schlanken Hochpunkten, zu entwickeln, die dann keine singuläre Konkurrenz zu anderen Hochpunkten darstellen würden.</p>		

+ positive Bewertung / - nachteilige Bewertung / ! zu beachten

## Prüfquartier C – Bachstraße Variante 1



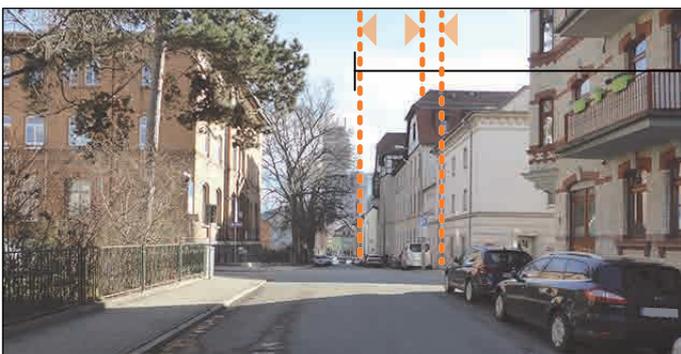
Stadtsilhouette von der Sophienhöhe mit Quartiersmarkierung  
 Bildquelle: Kommunale Immobilien Jena (KIJ) + eigene Darstellung



Städtebauliches Konzept nach:  
 Plan drei, Landschaftsarchitektur GmbH, Erfurt  
 Stadtplanungsbüro Wilke, Erfurt

Städtebauliches Konzept, Bachstraße,  
 Jena – westliches Teilgebiet  
 Variante 3a "Leutrapark"

Städtebauliche Einbindung



Bachstraße mit Blickrichtung JenTower, Klinikgelände

-  Vorschlag Bebauung
-  Vorschlag Hochpunkt
-  Vorschlag Korridor für Hochpunkt (ohne Höhenaussage)
-  Standortbegrenzung

0 10 20 50  
 M 1: 2 000 i.O.



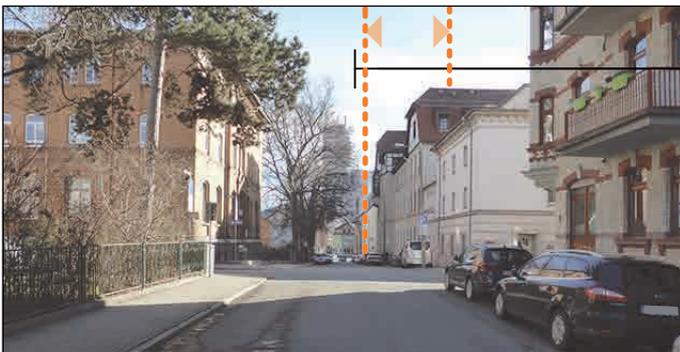
## Prüfquartier C – Bachstraße Variante 2



Stadtsilhouette von der Sophienhöhe mit Quartiersmarkierung  
 Bildquelle: Kommunale Immobilien Jena (KIJ) + eigene Darstellung



Städtebauliche Einbindung



Bachstraße mit Blickrichtung JenTower, Klinikgelände

- Vorschlag Bebauung
- Vorschlag Hochpunkt
- Vorschlag Korridor für Hochpunkt (ohne Höhenaussage)
- Standortbegrenzung

0 10 20 50  
 M 1: 2 000 i.O.



Prüfquartier C Bachstraße	Kriterium	Erläuterungen	
Fernwirkung	Auswirkung auf die Stadtsilhouette	• teils Lage innerhalb von linearen Blickbeziehungen	!
		• ergänzt bestehende Stadtsilhouette	+
	Räumlicher Bezug zu weiteren Hochpunkten	• Bildung einer Kette entlang der Bachstraße innerhalb des Quartiers möglich	!
		• Bildung einer Gruppe innerhalb des Quartiers möglich	!
	Sichtfelder	• eingeschränkte Wahrnehmbarkeit von Stadteingängen (Lage im Stadtkern)	-
• Lage innerhalb von innerstädtischen Sichtfeldern zu Hochpunkten und Stadtmarken		!	
Lage zur Topografie	• eine Einschränkung	+	
Nahwirkung	<b>Städtebauliche Einbindung</b>		
	• zur umgebenden Stadtstruktur	• Lage außerhalb von frequentieren Straßen, Lage in Verlängerung des Altstadtzuganges Bachstraße / Krautgasse	-
		• Lage außerhalb von Stadtzufahrten	-
		• Lage im Stadtkern Jenas, verdichtete offene Blockrandstruktur	!
		• Hochpunkt als Teil der städtebaulichen Entwicklung des Klinikareals	+
	• zu wichtigen Einzelgebäuden / Gebäudeensembles	• mögliche negative Einwirkung auf bestehende Hochpunkte und Stadtmarken	!
		• berücksichtigen des in unmittelbarer Nähe liegenden denkmalgeschützten Ensembles „Zeiss-Werke, Hauptwerk“	!
		• berücksichtigen der im Prüfquartier liegenden denkmalgeschützten Gebäude	!
	Verkehrliche Erschließung	• Teilbereiche mit gutem fußläufigen Anschluss an das ÖPNV-Netz (Radius 200m)	-
		• Lage außerhalb von Bundesstraßen	-
• fußläufige Anbindung an den Westbahnhof (Radius 750m)		+	
Nutzungseinbindung	• bereits vorhandene Nutzungsmischung in der Umgebung (Stadtzentrum)	+	
Objektwirkung	Ökologie	• Auswirkung auf Saaletalabwind / Süd-Nord Talabwind zu berücksichtigen	!
<b>Bewertung</b>	Das Gebiet Bachstraße eignet sich durch die Zentralität und das große Entwicklungspotenzial trotz Lage außerhalb von Stadtzufahrten und Haupteerschließungsstraßen für die Errichtung von Hochpunkten. Hochpunkte können an dieser Stelle vor allem die Stadtansicht von Westen ergänzen und einen neuen Auftakt zum bestehenden Ensemble bilden. Der Bereich der Bachstraße / Semmelweisstraße wird durch eine städtebauliche Entwicklung mit Hochpunkten stärker frequentiert, gleichzeitig aber auch belebt. Entsprechend offene Stadträume bieten neue Freiraumqualitäten.		

+ positive Bewertung / - nachteilige Bewertung / ! zu beachten



Plan 12 Empfohlene potenzielle Hochpunktstandorte

- Prüfzone, Entwicklungszone östliche Innenstadt
- Prüfquartiere, Entwicklungsbereiche der Innenstadt
- Prüfstandorte
- potenzielle Hochpunktstandorte
- bestehende und neue mögliche Hochpunkte
- Betrachtungsbereich

Entsprechend der Standortanalysen werden folgende Standorte und Quartiere als potenzielle Hochpunktstandorte empfohlen:

- Standort 2 Am Anger, südlich Spittelplatz
- Standort 3 Wiesenstraße, Löbstedter Straße
- Standort 4 Am Anger, Saalbahnhofstraße, südlich Spittelplatz
- Standort 5 Käthe-Kollwitz-Straße, Am Anger, Saalbahnhofstraße
- Standort 6 Steinweg, Am Eisenbahndamm
- Standort 7 Stadtrodaer Straße, Knebelstraße, Am Eisenbahndamm, Fischergasse
- Prüfquartier A Inselplatz
- Prüfquartier B Eichplatz
- Prüfquartier C Bachstraße



## 7. Gruppenbildung und Ensemblewirkung

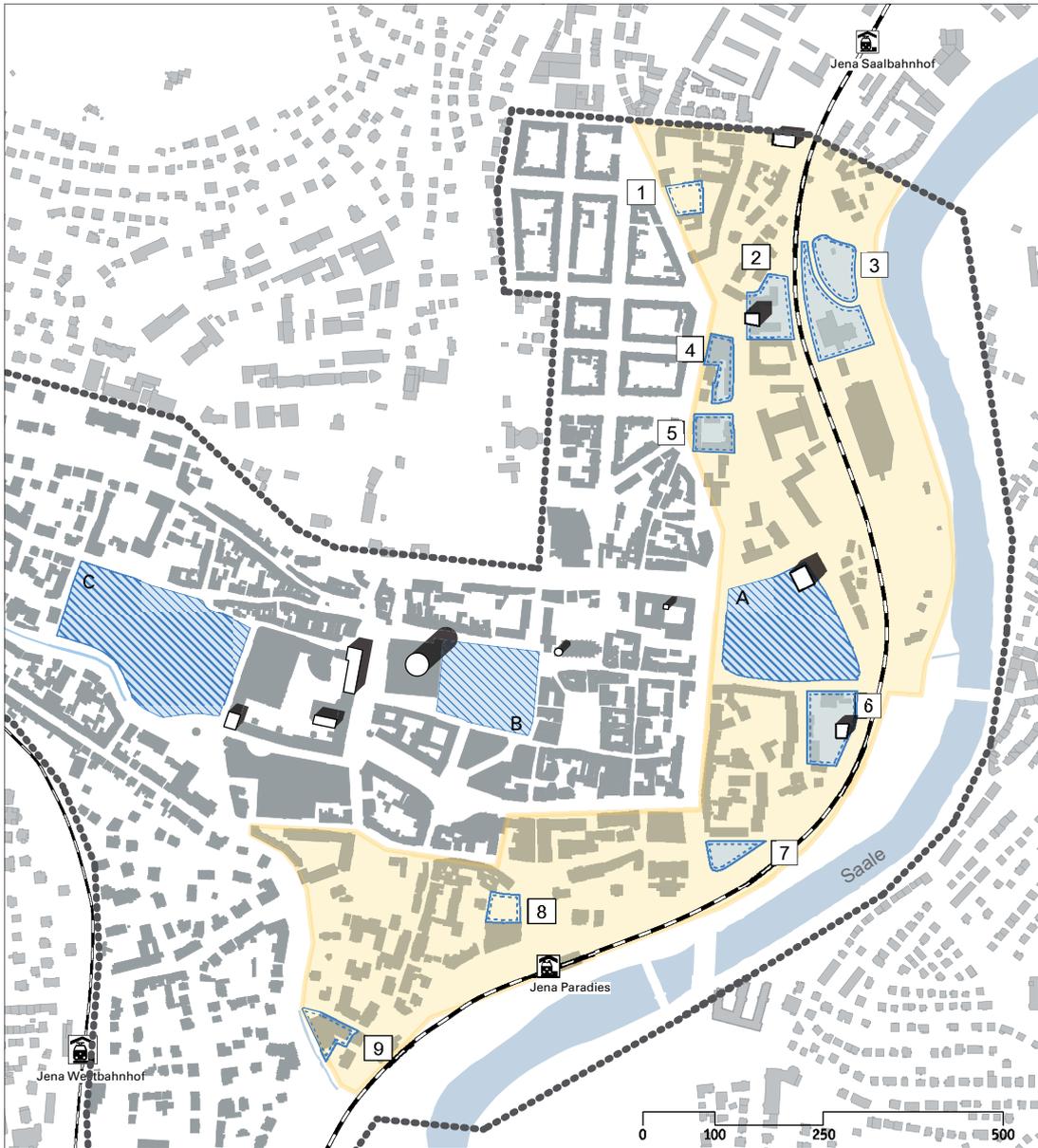
Die potenziellen Hochpunktstandorte sind insbesondere aufgrund der Auswirkung auf die Stadtsilhouette Jenas im Zusammenhang mit anderen zu sehen. Themen für die Anordnung von Hochpunkten können der als Solitär stehende Hochpunkt, eine 2er-Gruppe (Paar), Gruppe mit mehreren Hochpunkten, sowie die Reihe und die Kette sein.

- Der Solitärbau steht als Einzelgebäude ohne direkten räumlichen Bezug zu anderen Hochpunkten.
- Bei einer 2er-Gruppe ist der räumliche Abstand untereinander gering. Das Paar hat bautypologische und architektonische Bezüge untereinander.
- Die Hochpunktgruppe steht in geringer Entfernung versetzt zusammen oder unmittelbar beieinander. Zu anderen Hochpunkten außerhalb der Gruppe ist der Abstand deutlich größer.
- Die Reihe besteht aus mehreren, streng linear angeordneten Gebäuden mit geringen oder auch weiteren Abständen. Sie liegen hintereinander / nebeneinander, was zur Verdeckung der Hochpunkte untereinander führen kann.
- Eine Kette wird durch die Anordnung von mindestens drei Bauten entlang einer freien Linie gebildet. Sie sind Elemente, die einen Weg durch die Stadt begleiten können.

Als Thema in Jena ist eine Kette, eine Gruppe oder ein solitärer Hochpunkt denkbar, bevorzugt die direkte Lage an Stadt-  
eingängen. Aufgrund von fehlenden potenziellen Standorten in einer linearen Anordnung ist die Bildung einer Reihe nicht möglich (bevorzugt auf Rastergrundrissen).



Abb. 29 Hochpunktsilhouette am Ernst-Abbe-Platz



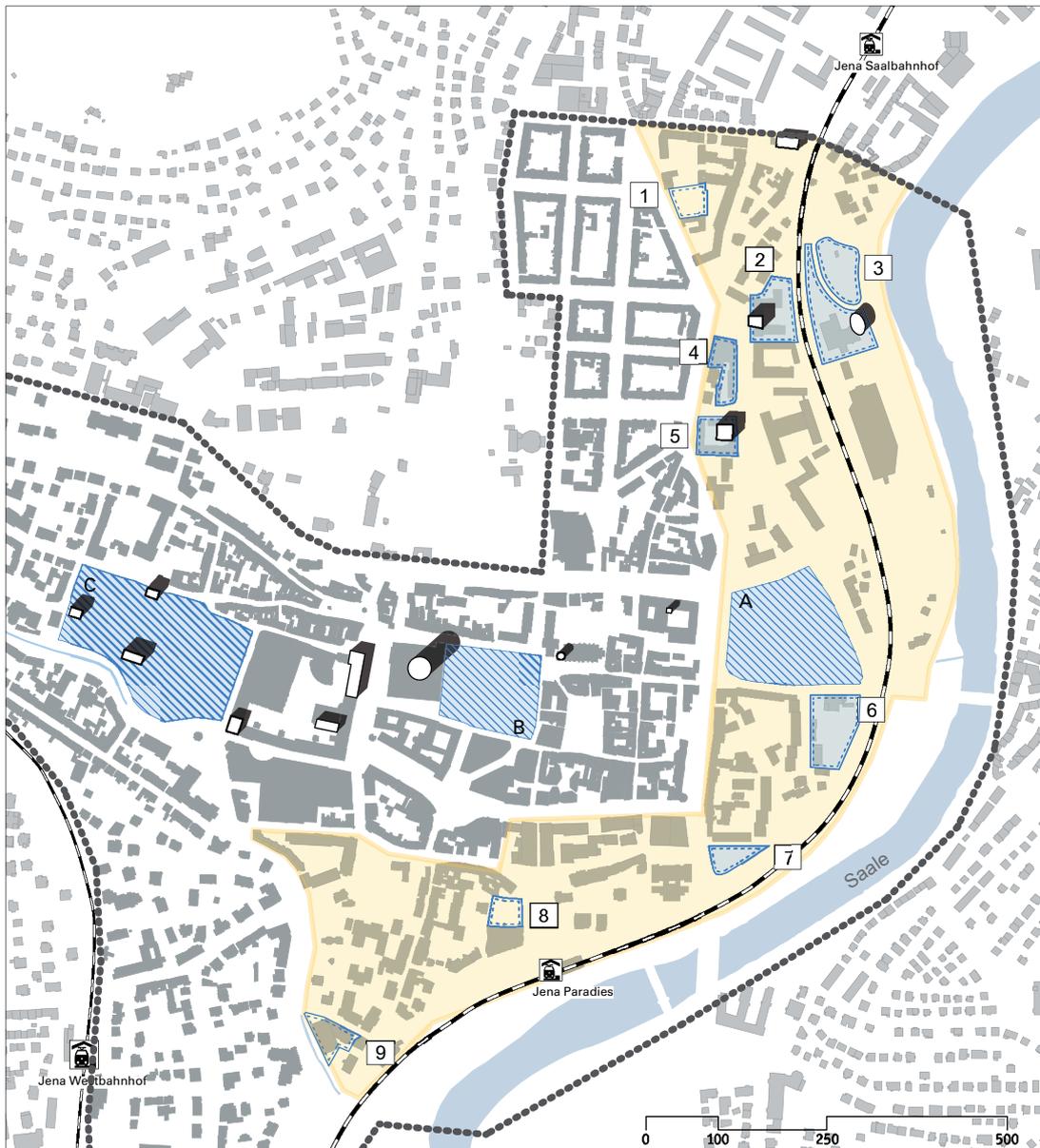
Plan 13 Mögliche Ensemblewirkung „Kette“

- Prüfzone, Entwicklungszone östliche Innenstadt
- Prüfquartiere, Entwicklungsbereiche der Innenstadt
- Prüfstandorte
- potenzielle Hochpunktstandorte
- bestehende und neue mögliche Hochpunkte
- Betrachtungsbereich

### Kette entlang der Bahn

Die Kette kann den Weg der Bahn oder der Stadtdurchfahrt von Nord nach Süd / von Süd nach Nord begleiten. Die bestehende Silhouette wird durch ein Band im Osten des Betrachtungsbereiches ergänzt.

Die Kette bildet vielfältige Standortformationen. Bei direkten Nachbarschaften wie z.B. zwischen Prüfquartier A, Standort Süd + Standort 6 sowie zwischen Standort 2 + Standort 4 sind die Hochpunkte aufeinander abzustimmen.



Plan 14 Mögliche Ensemblewirkung „Gruppe“

## Gruppen

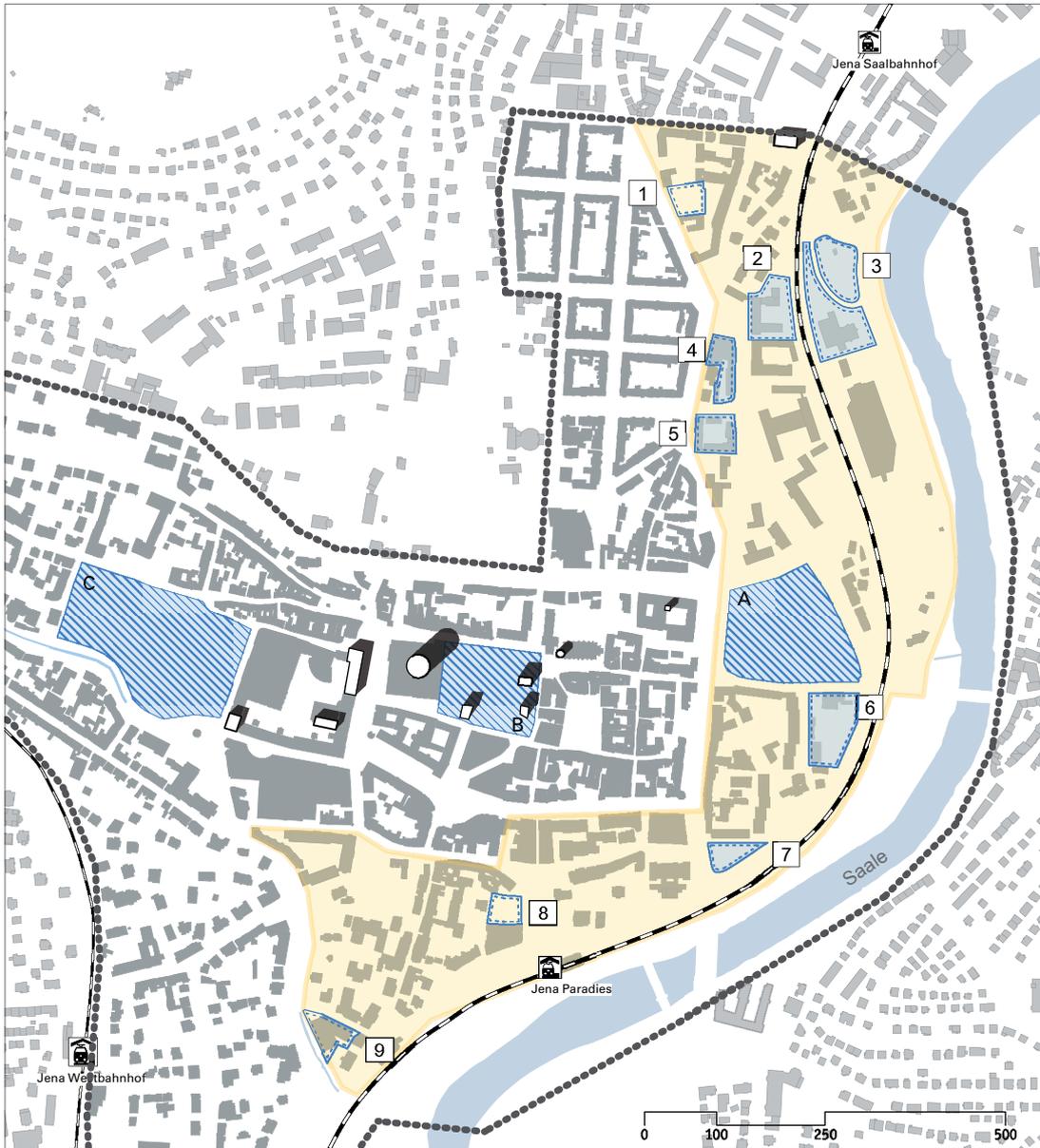
Die Formierung einer Gruppe kann sowohl durch Hochpunkte auf mehreren Standorten oder innerhalb eines Prüfquartieres (Inselplatz, Eichplatz, Areal in der Bachstraße) erfolgen. Dabei können Hochpunkte als Paar oder aus mehreren Hochpunkten angeordnet werden.

Da Hochpunkte in Gruppen im Verhältnis geringere Abstände zueinander haben als Gebäude in einer Kette oder Reihe ist die bauliche Dichte auf Beeinträchtigungen zu prüfen.

Formationen aus mehreren Hochpunkten, vor allem nahe des bestehenden Hochpunktensembles, sollten in ihrer Architektursprache aufeinander abgestimmt werden. So können singuläre Konkurrenzsituationen z.B. im Bereich des Eichplatzes vermieden werden. Eine Verdeckung der Hochpunkte untereinander, was zu einer maßstäblichen Steigerung führen kann,

erscheint dabei vertretbar.

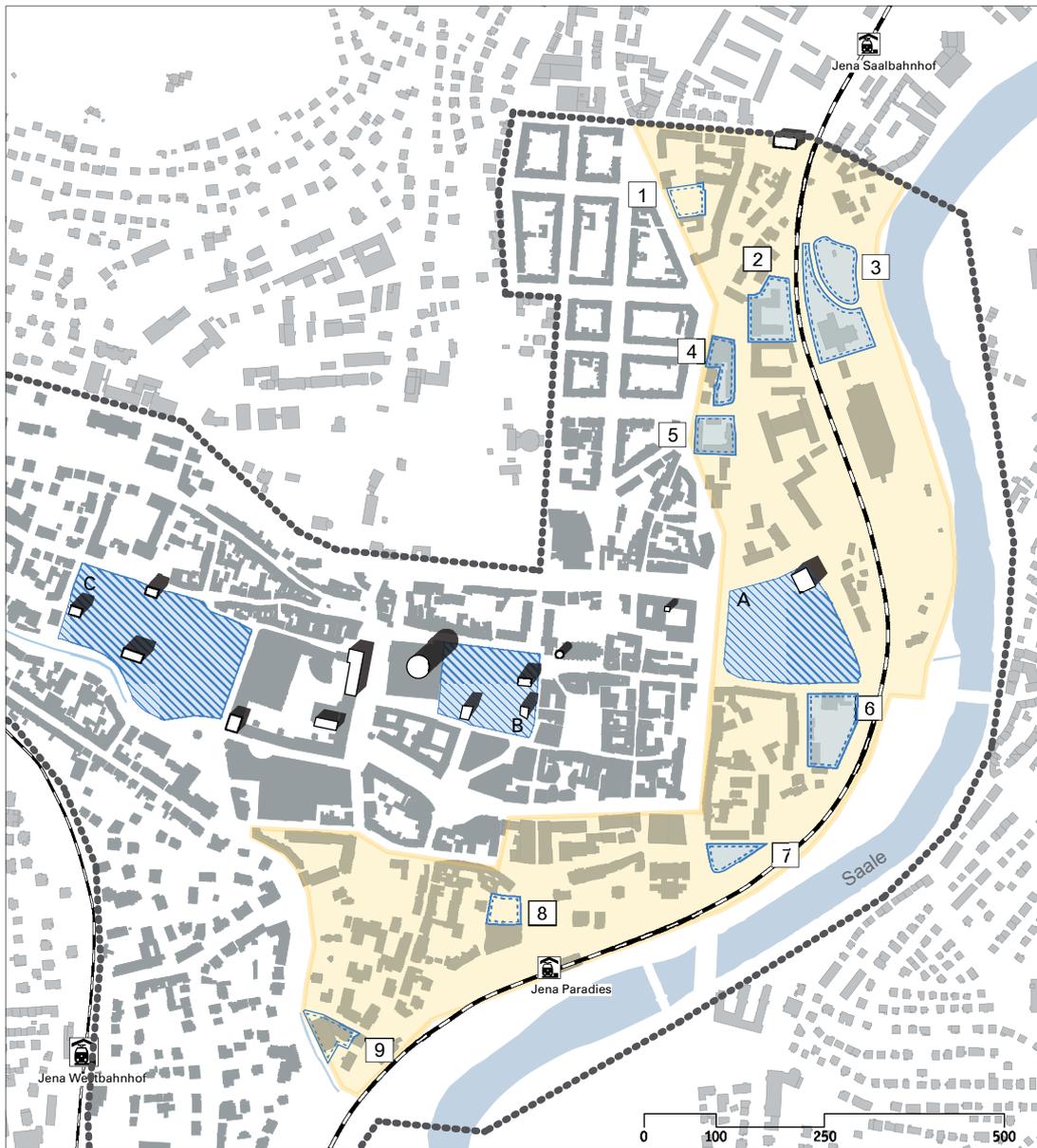
Besonders geeignet für die Bildung einer Gruppe sind die Entwicklungsbereiche der Innenstadt (Prüfquartiere) wie beispielsweise das Areal in der Bachstraße als auch die Standorte 2, 3 und 5 in der nördlichen Prüfzone.



Plan 15 Mögliche Ensemblewirkung „Stadtkrone Eichplatz“

- Prüfzone, Entwicklungszone östliche Innenstadt
- Prüfquartiere, Entwicklungsbereiche der Innenstadt
- Prüfstandorte
- potenzielle Hochpunktstandorte
- bestehende und neue mögliche Hochpunkte
- Betrachtungsbereich

Gruppenbildungen auf dem Eichplatz können gemeinsam mit dem bestehenden Hochpunktensemble als „Stadtkrone“ ausgebildet werden. Sie betont die Innenstadt Jenas auch von weitem auf besondere Weise.



Plan 16 Mögliche Ensemblewirkung „Stadtlandschaft“

Mehrere Formationen aus Gruppen und einzelnen Hochpunkten in räumlichem Zusammenhang formen eine „Stadtlandschaft“, ein Spiel zwischen „hoch“ und „tief“. Durch unterschiedliche Ausformungen der Hochpunkte kann eine neue abwechslungsreiche Skyline geschaffen, die bestehende Hochpunkte gleichermaßen integriert und in ihrer Wirkung steigert.





b59

INTERSA



## 8. Zusammenfassung und Fazit

Hochpunkte haben Auswirkungen auf das Stadtbild. Sie formen die Silhouette einer Stadt, bieten Orientierung und können, wie der JenTower, zum Symbol einer Stadt werden.

Daher ist es wichtig, Hochpunkte nicht willkürlich in der Stadt zu platzieren, sondern geeignete Zonen für die Entwicklung von Hochpunkten zu finden.

Die Untersuchung definiert eine sichelförmige Prüfzone um die östliche Innenstadt, die hohes Potenzial für Hochpunkte bietet, über ausreichend Flächen verfügt und in dem eine Einbindung in den Stadtgrundriss gegeben ist. Neun mögliche Standorte wurden weiter mittels der aufgestellten Kriterien analysiert, bewertet und schließlich als geeignet oder ungeeignet eingestuft.

Von den neun näher betrachteten Standorten werden sechs als grundsätzlich geeignet für die Schaffung städtebaulich-räumlicher Hochpunkte gesehen. Sie zeichnen sich besonders durch ihre Lage im Stadtgefüge, der Lage am örtlichen und überörtlichen Erschließungsnetz und der strukturellen Umgebung sowie der Lage zu den bestehenden Hochpunkten Jenas aus.

In der Innenstadt Jenas wurden neben einzelnen Standorten drei Prüfquartiere festgelegt. Die großflächigen Entwicklungsbereiche sind derzeit aufgrund von Nutzungsänderungen oder Nachverdichtungspotenzial Gegenstand städtebaulicher Studien.

Alle Prüfquartiere eignen sich grundsätzlich für die Errichtung von Hochpunkten, vor allem aufgrund der Lage zum bestehenden Hochpunktensemble, der Zentralität und ihrer Größe. Letzteres ermöglicht neue Strukturen, neue Quartiere mit eigener Charakteristik, die sich von der Umgebung abheben oder sich in die bestehenden Quartiersstrukturen integrieren können. Die Entwicklungsbereiche bieten weiter ausreichend Raum für einen oder mehrere Hochpunkte, die das Stadtbild ergänzen können.

Neue Hochpunkte sollen sich in der Höhe am Bau 15 (42m) am Ernst-Abbe-Platz (siehe Plan 5) orientieren. Genaue Höhen sind abhängig von Standort, Form und Gestaltung des Gebäudes und sind bei Konkretisierungen zu prüfen. Dabei ist immer die Auswirkung auf die Stadtsilhouette und die Sichtbeziehungen zu achten. Das bestehende prägende Hochpunktensemble soll bei der Suche nach Standorten und Gebäudehöhen respektiert werden und durch neue Akzente ergänzt werden.

Aussagen über die Wirtschaftlichkeit und die Rentabilität eines oder mehrerer Hochpunkte werden in der Studie nicht getroffen und sind im Einzelfall zu prüfen.

Wichtig für das Stadtbild ist das Zusammenwirken von Hochpunkten. Hierin liegt die Chance, Hochpunkte nicht nur als Einzelgebäude zu setzen, sondern neue ergänzende Ensembles am Rand der Innenstadt und in der Innenstadt Jenas selbst zu bilden.

Aus der unmittelbaren Umgebung der Standorte betrachtet können Hochpunkte das Initial oder ein Baustein einer positiven Quartiersentwicklung sein. Stadtviertel können aufgewertet und belebt werden.

Hochpunkte sind jedoch nicht nur aus städtebaulicher Sicht eine Chance, sondern auch für das Image der Stadt. Der JenTower ist heute ein Aushängeschild der Stadt Jena, er ist der dominante Baustein des Stadtbildes und soll es auch in Zukunft bleiben.

Die Bereicherung der Stadtsilhouette durch qualitätvolle neue Hochpunkte oder durch Ensembles kann sich günstig auf das Image Jenas auswirken. Sie können Ausdruck einer positiven Stadtentwicklung sein und damit letztlich Imageträger für die „Lichtstadt Jena“.



JENOPTIK JENOPTIK

INTERCOM

## Stadtraumvisualisierung



Abb. 31 Ernst-Abbe-Hochhaus

## Grundlagen der Stadtraumvisualisierungen

Um die stadträumlichen Auswirkungen eines neuen Hochpunktes zu verdeutlichen, wurden aus den untersuchten Standorten und Prüfquartieren in der Innenstadt Jenas sechs ausgewählt, um jeweils Stadtraumvisualisierungen anzufertigen. So sollen Auswirkungen auf die Stadtsilhouette und das Umfeld frühzeitig erkannt werden um negativen Veränderungen vorzubeugen.

Die Stadtraumvisualisierungen lassen sowohl die möglichen Stadtansichten von Stadtein- und ausfahrten als auch die Ansichten von umliegenden Straßen erkennen.

Neben den Ansichten aus den Straßenräumen sind abschließend zwei Stadtansichten von Südost und Osten dargestellt, um zu zeigen, inwieweit sich die neuen möglichen Hochpunkte in das Stadtbild Jenas mit seiner typische Silhouette einfügen.

Für die Stadträume wurden die Standorte 2, 4 und 5 sowie die Prüfquartiere Inselplatz, Eichplatz und Bachstraße u.a. aufgrund günstiger Umsetzungsperspektiven ausgewählt. Sie liegen an frequentierten Verkehrsknotenpunkten und Stadteinfahrten, die zum Einen durch einen Blick nach außen auf umgebende Landmarken, zum Anderen durch den Innenblick auf bestehende Hochpunkte und Wahrzeichen in besonderer Weise geprägt sind.

Die visualisierten Hochpunktstandorte 2, 4, 5 sowie das Prüfquartier Inselplatz sind geeignet, durch ein gemeinsames Erscheinungsbild eine Geschlossenheit und Homogenität zu erzeugen und wirken damit gleichsam als Bindeglied zwischen den Hochpunkten der Kernstadt, den vorhandenen einzelnen Hochbauten der dortigen Umgebung und den hochbaulichen Akzenten in Jena-Nord.

Die in und um die Altstadt liegenden Quartiere bilden bei Entwicklung von Hochpunkten in Gruppen eine Ergänzung des bestehenden Ensembles des Carl-Zeiss Geländes.

## Methodik und Vorgehensweise

Für folgende Standorte und Quartiere wurden Hochpunktsimulationen angefertigt:

- Standort 2, Am Anger, südlich Spittelplatz (siehe Studie S. 54)
- Standort 4, Am Anger, Saalbahnhofstraße, südlich Spittelplatz (siehe Studie S. 58)
- Standort 5, Käthe-Kollwitz-Straße, Am Anger, Saalbahnhofstraße (siehe Studie S. 60)
- Prüfquartier A, Inselplatz (siehe Studie S. 70)
- Prüfquartier B, Eichplatz (siehe Studie S. 72)
- Prüfquartier C, Bachstraße (siehe Studie S. 74)

Nach der Festlegung von Standorten und Quartieren wurden Betrachtungsstandorte aus verschiedenen Richtungen festgelegt. Die Ansichten aus dem Straßenraum wurden anhand von Fotografien festgehalten und für die Stadtraumsimulation verwendet.

Es folgte der Aufbau des Hochpunktes und der umliegenden Gebäude mit den Höhenangaben des 3D-Stadtmodells und die Festlegung des Blickpunktes im 3D-Programm analog zu den Fotografien.

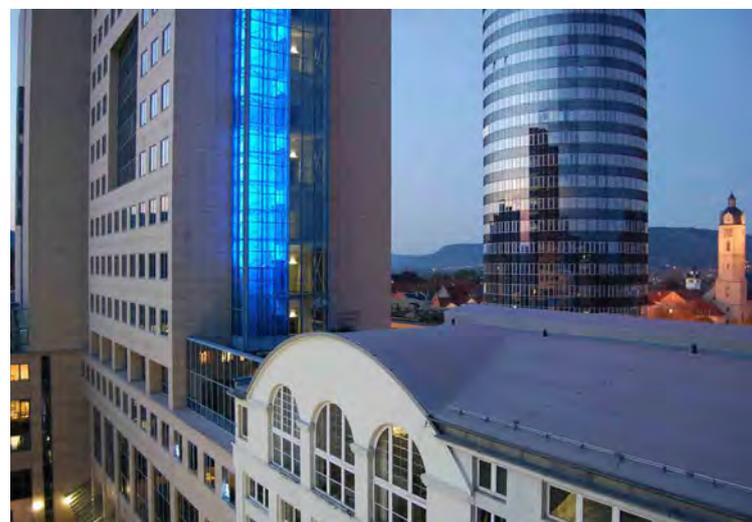
Der so entstehende Bildausschnitt wurde mit dem Bestandsfoto überlagert und angepasst. Um eine annähernd realistische Hochpunktplatzierung zu erhalten, wurden die Bilder des 3D-Modells durch proportionales Bearbeiten an die unmittelbare Umgebung angepasst.

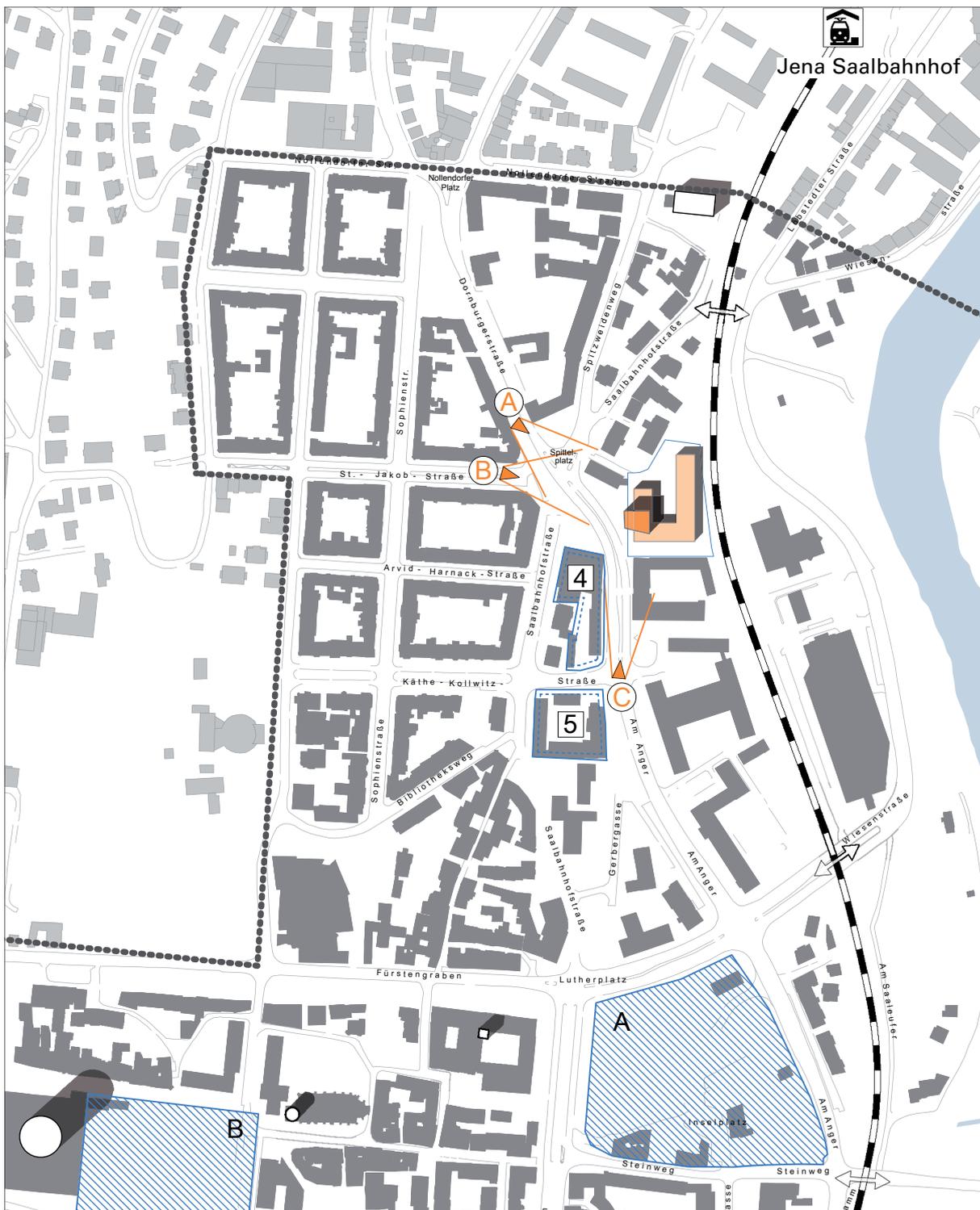
Die so entstandenen Bildmontagen von Straßenansichten mit möglichen Hochpunkten und den bestehenden Gebäuden in der Innenstadt veranschaulichen die Situation an den jeweiligen Standorten maßgerecht und zeigen die Positionierung eines neuen Hochpunktes im Stadtbild von Jena bzw. in Bezug zu

bereits bestehenden Hochpunkten.

Die Visualisierungen zeigen abstrahierte Raumkörper und dienen lediglich als räumliche Orientierung; die architektonische Ausprägung erfolgt mit der Umsetzung.

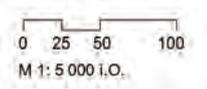
Die angenommene Höhe der beispielhaften Hochpunkte ist bei den jeweiligen Visualisierungen verzeichnet.





Städtebauliche Einbindung, Blickrichtungen

- Vorschlag Bebauung
- Vorschlag Hochpunkt
- Prüfstandorte
- Prüfquartiere
- Sichtfelder





A Straßenansicht Dornburger Straße, Blickrichtung Süd, Bestand



A Straßenansicht Dornburger Straße, Blickrichtung Süd, Hochpunkt ca. 40m



B Straßenansicht St.-Jakob-Straße, Blickrichtung Ost, Bestand



B Straßenansicht St.-Jakob-Straße, Blickrichtung Ost, Hochpunkt ca. 40m



Ⓒ Straßenansicht Am Anger, Blickrichtung Nord, Bestand

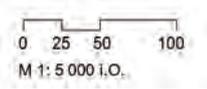


Ⓒ Straßenansicht Am Anger, Blickrichtung Nord, Hochpunkt ca. 40m



Städtebauliche Einbindung, Blickrichtungen

- Vorschlag Bebauung
- Vorschlag Hochpunkt
- Prüfstandorte
- Prüfquartiere
- Sichtfelder





A Straßenansicht Dornburger Straße, Blickrichtung Süd, Bestand



A Straßenansicht Dornburger Straße, Blickrichtung Süd, Hochpunkt ca. 40m



**B** Straßenansicht Arvid-Harnack-Straße, Blickrichtung Ost, Bestand



**B** Straßenansicht Arvid-Harnack-Straße, Blickrichtung Ost, Hochpunkt ca. 40m



Ⓒ Straßenansicht Saalbahnhofstraße, Blickrichtung Nord, Bestand



Ⓒ Straßenansicht Saalbahnhofstraße, Blickrichtung Nord, Hochpunkt ca. 40m



D Straßenansicht Spittelplatz / Spitzweidenweg, Blickrichtung Süd-West, Bestand



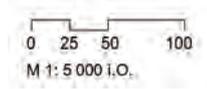
D Straßenansicht Spittelplatz / Spitzweidenweg, Blickrichtung Süd-West, Hochpunkt ca. 40m





Städtebauliche Einbindung, Blickrichtungen

- Vorschlag Bebauung
- Vorschlag Hochpunkt
- Prüfstandorte
- Prüfquartiere
- Sichtfelder





A Straßenansicht Käthe-Kollwitz-Straße, Blickrichtung Ost, Bestand



A Straßenansicht Käthe-Kollwitz-Straße, Blickrichtung Ost, Hochpunkt ca. 40m



B Straßenansicht Am Anger, Blickrichtung Süd, Bestand



B Straßenansicht Am Anger, Blickrichtung Süd, Hochpunkt ca. 40m



© Straßenansicht Löbdergraben, Blickrichtung Nord, Bestand

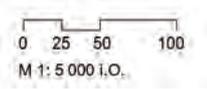


© Straßenansicht Löbdergraben, Blickrichtung Nord, Hochpunkt ca. 40m



Städtebauliche Einbindung, Blickrichtungen

- Vorschlag Bebauung
- Vorschlag Hochpunkt
- Prüfstandorte
- Prüfquartiere
- Sichtfelder





A Straßenansicht Saalstraße, Blickrichtung Ost, Bestand



A Straßenansicht Saalstraße, Blickrichtung Ost, Hochpunkt ca. 40m, Hochpunkt nach Bebauungsplan, ca. 24m nicht sichtbar



B Straßenansicht Camsdorfer Brücke, Blickrichtung Ost, Bestand



B Straßenansicht Camsdorfer Brücke, Blickrichtung Ost, Hochpunkt ca. 40m



B Straßenansicht Camsdorfer Brücke, Blickrichtung Ost, Bestand



B Straßenansicht Camsdorfer Brücke, Blickrichtung Ost, Hochpunkt nach Bebauungsplan, ca. 24m



C1 Straßenansicht Wiesenstraße, Blickrichtung West, Bestand



C1 Straßenansicht Wiesenstraße, Blickrichtung West, Hochpunkt ca. 40m



C1 Straßenansicht Wiesenstraße, Blickrichtung West, Bestand



C1 Straßenansicht Wiesenstraße, Blickrichtung West, Hochpunkt nach Bebauungsplan, ca. 24m



C2 Straßenansicht Wiesenstraße, Blickrichtung West, Bestand



C2 Straßenansicht Wiesenstraße, Blickrichtung West, Hochpunkt ca. 40m



C2 Straßenansicht Wiesenstraße, Blickrichtung West, Bestand



C2 Straßenansicht Wiesenstraße, Blickrichtung West, Hochpunkt nach Bebauungsplan, ca. 24m



D Straßenansicht Fürstengraben, Blickrichtung Ost, Bestand



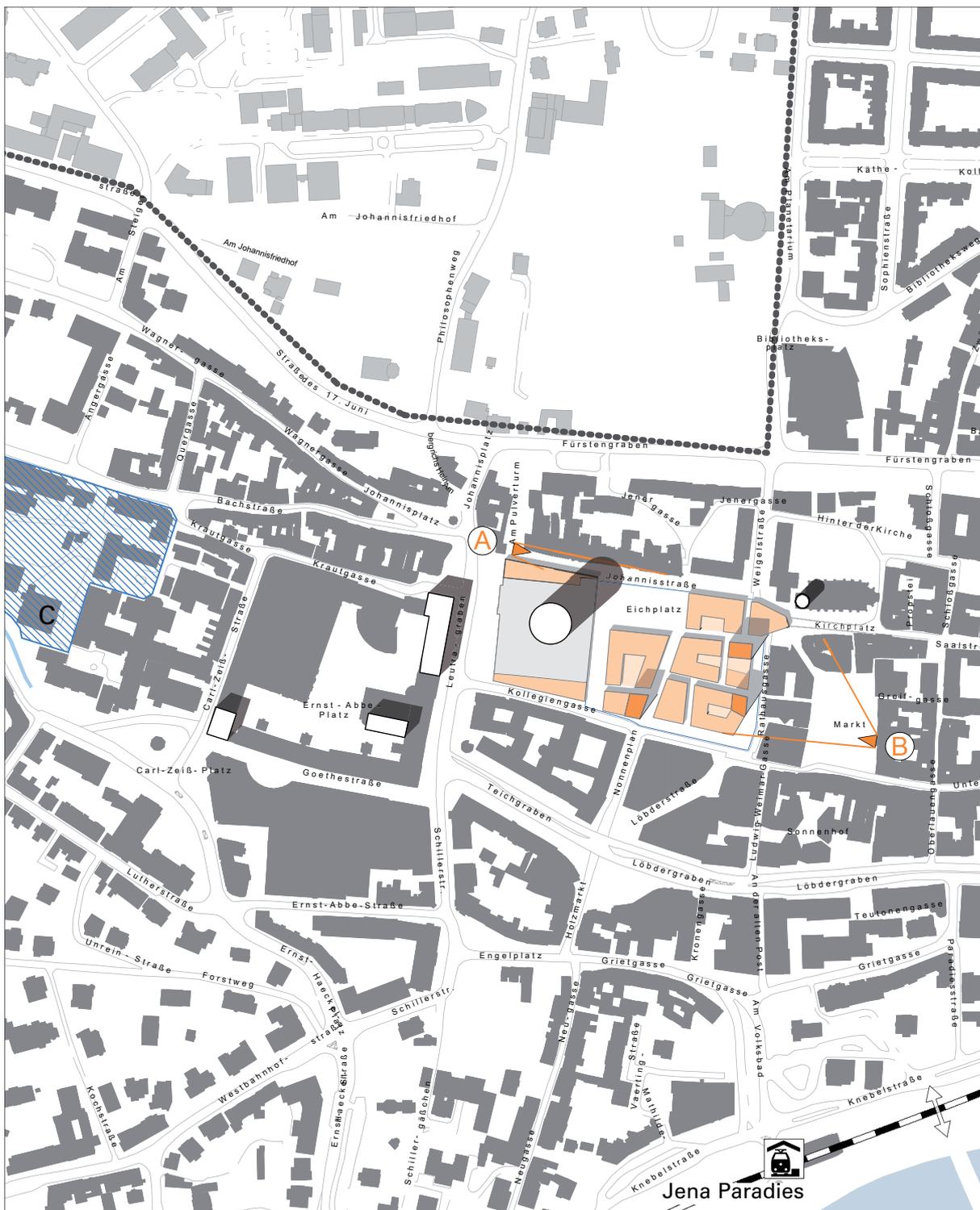
D Straßenansicht Fürstengraben, Blickrichtung Ost, Hochpunkt ca. 40m



D Straßenansicht Fürstengraben, Blickrichtung Ost, Bestand

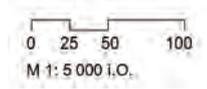


D Straßenansicht Fürstengraben, Blickrichtung Ost, Hochpunkt nach Bebauungsplan, ca. 24m



Städtebauliche Einbindung, Blickrichtungen

- Vorschlag Bebauung
- Vorschlag Hochpunkt
- Prüfstandorte
- Prüfquartiere
- Sichtfelder





A Straßenansicht Johannisstraße, Blickrichtung Ost, Bestand



A Straßenansicht Johannisstraße, Blickrichtung Ost, Hochpunkte ca. 40m

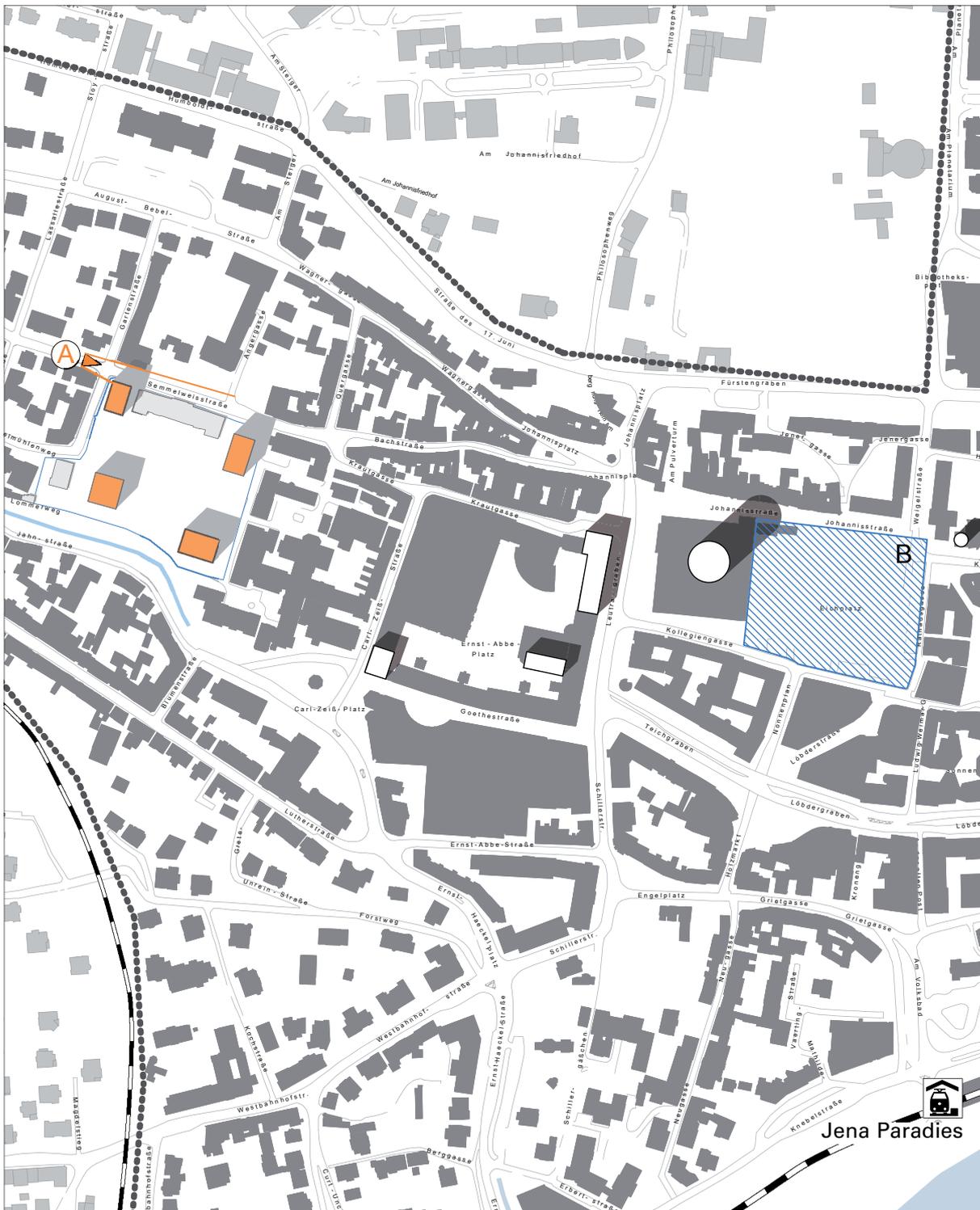


**B** Straßenansicht Markt, Blickrichtung Nord-West, Bestand



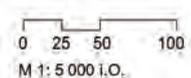
**B** Straßenansicht Markt, Blickrichtung Nord-West, Hochpunkt ca. 40m





Städtebauliche Einbindung, Blickrichtungen

-  Vorschlag Bebauung
-  Vorschlag Hochpunkt
-  Prüfstandorte
-  Prüfquartiere
-  Sichtfelder

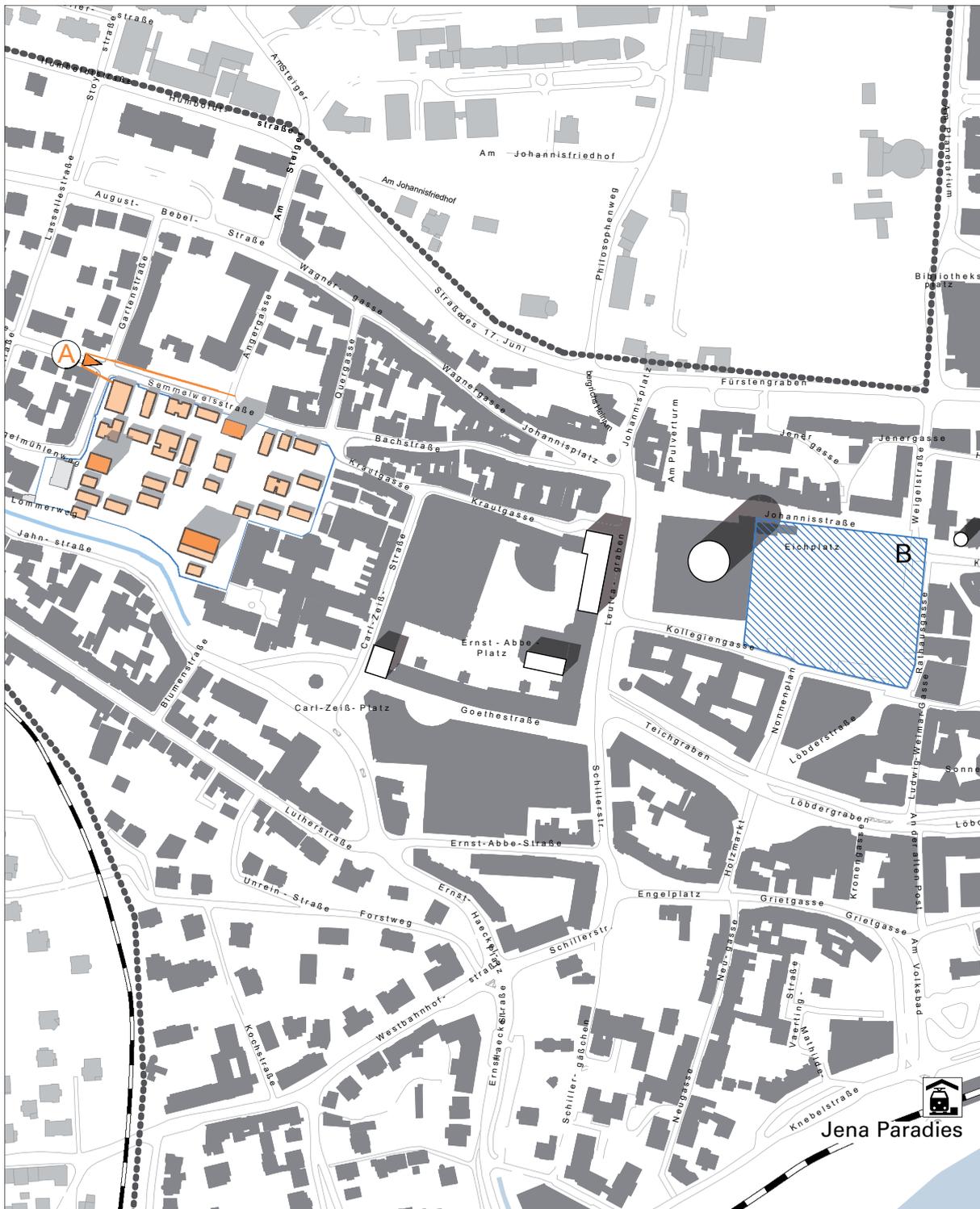




A Straßenansicht Semmelweisstraße, Blickrichtung Ost, Bestand

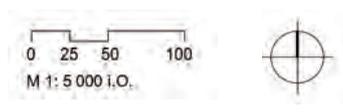


A Straßenansicht Semmelweisstraße, Blickrichtung Ost, Hochpunkt ca. 33m



Städtebauliche Einbindung, Blickrichtungen

-  Vorschlag Bebauung
-  Vorschlag Hochpunkt
-  Prüfstandorte
-  Prüfquartiere
-  Sichtfelder





A Straßenansicht Semmelweisstraße, Blickrichtung Ost, Bestand



A Straßenansicht Semmelweisstraße, Blickrichtung Ost, Hochpunkt ca. 45m

Standort Sophienhöhe, Blickrichtung Innenstadt



Abb. 32 Gesamtansicht Visualisierung, Standort Sophienhöhe

Prüfquartier B  
Eichplatz

Standort 5 Standort 2  
Prüfquartier A  
Inselplatz – Standort Nord

Standort Jenzig, Blickrichtung Innenstadt



Abb. 33 Gesamtansicht Visualisierung, Standort Jenzig

Prüfquartier A  
Inselplatz – Standort Nord

Prüfquartier B  
Eichplatz

Standort 5 Standort 3 Standort 2

## Quellenverzeichnis und Impressum

### Bildnachweis

Fotos, Visualisierungen und Pläne, soweit nicht anders genannt, Wick + Partner, Architekten Stadtplaner, Stuttgart (Fotogrundlage tlw. Stadt Jena)

Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm:

Abb. Titel links, oben, rechts unten

Icons unten rechts S. 7, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 29, 31, 35, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 61, 67, 79, 83, 87, 89, 99, 117

Abb. 2 - 9, 16, 22, 27-31, 32 (+Darst. Wick+Partner)

Michael Miltzow, Bildwerk, Weimar:

Abb. 18 - 21

Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz:

Abb. 1, 10

Stadt Jena, Architektur in Jena, Hinstorff Verlag Rostock, 2010, Kartografie Tischer, Sebastian / Aust, Katrin / Gladitz, Madeleine, Stadt Jena, Darstellung Wick + Partner:

Abb. 12, 13, 15, 17

Kommunale Immobilien Jena (KIJ), Darstellung Wick + Partner:

Abb. Titel unten Mitte

Abb. 23 - 26, 33

Paetz, Otto, Jena:

Abb. 14

### Kataster als Grundlage der Planzeichnungen

Stadt Jena, 2016

## Literatur

- Stadt Jena (Hg.): Jenaer Klimaanpassungsstrategie (Jen-KAS): Handbuch Klimawandelgerechte Stadtentwicklung für Jena, Schriften zur Stadtentwicklung Nr. 3, ThINK – Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz, Jena 2012
- Stadt Jena (Hg.): Miltzow, Michael / Zippel, Petra / Lerm, Matthias: Architektur in Jena, Hinstorff Verlag. Rostock 2010
- Stadt Jena (Hg.): formatio jenensis, Standard für die Gestaltung des öffentlichen Raumes. Schriften zur Stadtentwicklung Nr. 2, Jena 2013
- FN: Topfstedt, Thomas (Hg.): Städtebau in der DDR 1955-1971, Kapitel „Das Verhältnis zum städtebaulichen Erbe“, VEB E.A. Seemann Verlag, Leipzig 1988, S.56
- Klein, Martin: Jena als Hochhausstadt (S. 105-144) sowie Simeonow, Todor: Jena als Turmstadt (S. 97-104). In: Diers, Michael; Grohé, Stefan; Meurer, Cornelia (Hg.): Der Turm von Jena, Architektur und Zeichen, Minerva, Jenaer Schriften zur Kunstgeschichte Band 9, Kunsthistorisches Seminar Jena 1999, S.105-114
- Kurze, Bertram: Carl Zeiss 1880–1945. Industriearchitektur eines Weltunternehmens, Arbeitsheft des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (Hg.) Neue Folge 24. 2006
- Stadtmuseum Jena (Hg.): Mein Jena lob ich mir, Schriften des Stadtmuseums Jena Nr. 21, 1. Auflage. 1975
- [www.jena.de](http://www.jena.de)
- Kartenportal Jena, <http://map.jena.de>
- Jena Tourismus, entdecken und erleben, <http://jenatourismus.de>
- Jenaer Nahverkehr GmbH, <http://nahverkehr-jena.de>

## Impressum

### Herausgeber

Stadt Jena  
Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt  
Stadtentwicklung | Stadtplanung  
Am Anger 26  
07743 Jena

### Bearbeitung

Wick + Partner  
Architekten Stadtplaner  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart  
T 0711. 255 09 55 - 0  
F 0711. 257 87 06  
[info@wick-partner.de](mailto:info@wick-partner.de)

### Redaktion

Dr.-Ing. habil Matthias Lerm  
Henrik Neumann

### Druck

Ungeheuer + Ulmer  
Körnerstraße 14-18  
71634 Ludwigsburg

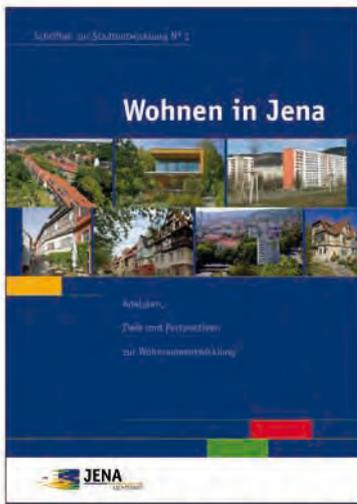
Gedruckt auf:

Lumisilk - Das Papier ist FSC® zertifiziert  
und mit dem EU Ecolabel ausgezeichnet.

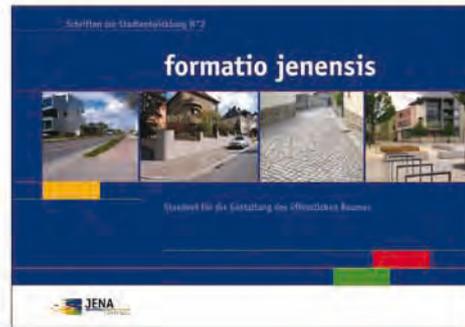
April 2017



Bisher erschienen



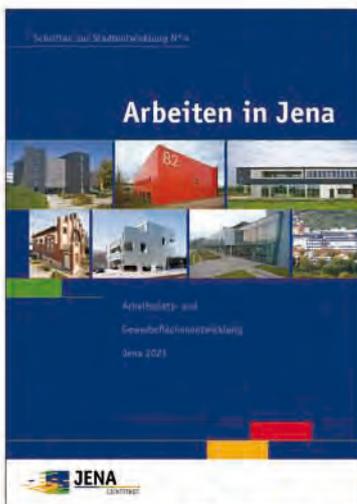
Heft 1: Wohnen in Jena 2012



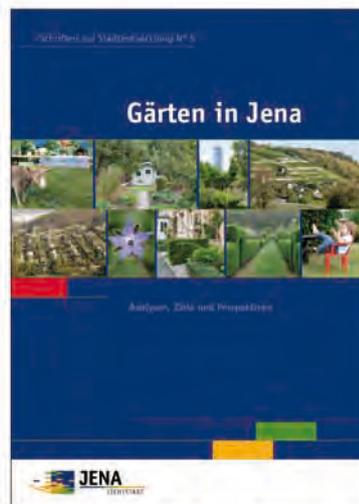
Heft 2: formatio jenkinsis 2013



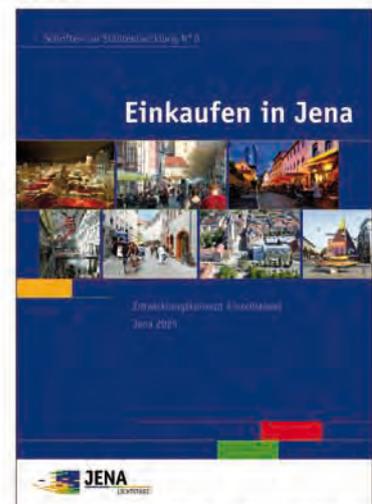
Heft 3: Handbuch Klimawandelgerechte Stadtentwicklung für Jena 2012



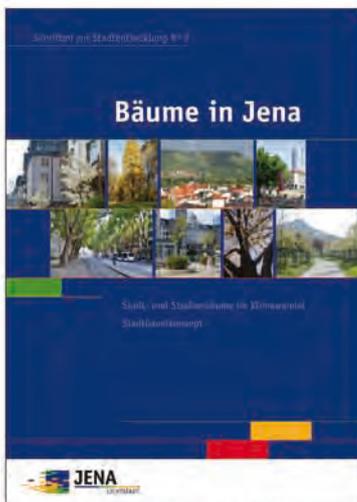
Heft 4: Arbeiten in Jena 2013



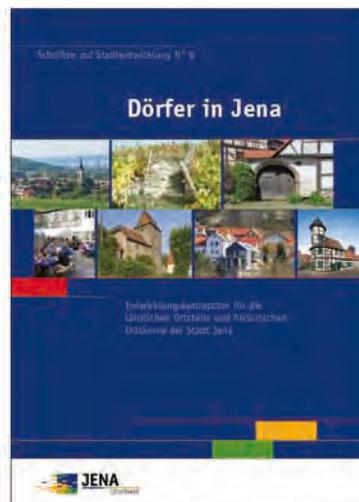
Heft 5: Gärten in Jena 2014



Heft 6: Einkaufen in Jena 2015



Heft 7: Bäume in Jena 2016



Heft 8: Dörfer in Jena 2017

