Dieses Dokument ist lizenziert für FUNKE Medien Thüringen GmbH, uS40365A.
Alle Rechte vorbehalten. © Ostthüringer Zeitung. Download vom 12.02.2026 15:28 von https://zgt.genios.de.



# 173 neue Wohnungen für Jena

## Quartier 22: Das ist der Plan, und so können sich Bürger beteiligen

**Chiara Schönau**

**Jena.** Es ist ein Gebäude, das augenscheinlich weniger starke Emotionen auslöst als das nahegelegene Bauprojekt „Solarquartier“ am Spittelplatz: Das Quartier 22 soll auf der Parkplatzfläche direkt gegenüber vom Intershop-Gebäude an der Ecke Eisenbahndamm/Steinweg entstehen. Stadtentwicklungsdezernent Dirk Lange (parteilos) misst dem aufgrund seiner Lage eine entsprechende Bedeutung bei. „Gemeinsam mit dem Intershop-Gebäude wird das Quartier 22 das Eingangstor zur Stadt sein“, sagt er.

Auch das Sprichwort „Was lange währt, wird endlich gut“ treffe auf dieses Bauprojekt zu, sagt Lange. Architekt Daniel Ulrich von „AS+P“ aus Frankfurt (Main) stimmt dem zu: „2019 stand ich erstmals auf dem Parkplatz und habe mir das Grundstück angeschaut“, sagt er. Mit dem Quartier 22 entstehen am Eisenbahndamm insgesamt 173 Wohnungen für Jena, das Gebäude wird aus vier Teilen bestehen. Die Wohnungen werden aus einem Mix aus zwei bis fünf Zimmern bestehen.

Das Hochhaus an der Ecke Eisenbahndamm/Steinweg wird 30 Meter betragen. Der Turm am Eisenbahndamm wird als höchster Punkt voraussichtlich knapp 50 Meter in die Höhe ragen. Um das Hochhaus optisch etwas schlanker wirken zu lassen, soll es eine leichte Rautenform bekommen, erklärt Architekt Ulrich.

**Der Blick auf das Intershop-Gebäude könnte vom Parkplatz bald verborgen werden: An dieser Stelle soll ein Hochhaus mit 30 Metern entstehen.** MARCUS VOIGT (2)

### Zufahrt verläuft größtenteils über den Eisenbahndamm

Eine der intensiveren Abstimmungen im Planungsprozess sei die Anbindung des Gebäudes, so Ulrich. Am Ende wurde sich dafür entschieden, dass die einstöckige Tiefgarage mit 71 Stellplätzen unter dem Quartier nur in Fahrtrichtung über den Eisenbahndamm erreichbar sein wird. Den fließenden Verkehr werde dies auch nicht übermäßig negativ beeinflussen, da die Autos, die aus der Tiefgarage kommen, auf dem Grundstück warten und sich dann in den Verkehr einfädeln.

Die Wohnbereiche und Fahrradabstellanlagen werden beide ebenfalls über den Eisenbahndamm zugänglich sein. Die Büros und Gewerbebereiche, die für den 30 Meter hohen Gebäudeteil geplant sind, werden über den Steinweg erreichbar sein. „Für die Frauengasse ist eine bedeutend ruhigere Nutzung vorgesehen“, sagt Daniel Ulrich. Hier wird lediglich eine Zufahrt zu nochmals 25 Stellplätzen für Fahrzeuge sein, die fest an Bewohner des Quartiers vermietet werden.

Die Fassade soll hell, aber nicht reinweiß werden – eher etwas in Richtung Naturstein oder Keramik. Klar als Wohnfassade erkennbar, so Daniel Ulrich. So solle vermieden werden, dass das Gebäude überhitzt. Anhand der Fenstergrößen kann erkannt werden, welche Art von Nutzung sich hinter dem Glas verbirgt: Von den Wohnungen über die Büros bis zur Gewerbenutzung werden die Fenster immer größere Fronten haben. An der Ecke Steinweg/Eisenbahndamm wird das Hochhaus ohne Stützen ein wenig hervorragen.

### Holzbauweise scheitert an Statik und Wirtschaftlichkeit

Bei der Bürgerinformationsveranstaltung, bei der das Bauvorhaben noch einmal interessierten Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt worden ist, ließen Fragen, ganz anders als bei der gleichen Veranstaltung eine Woche zuvor zum Solarquartier, zunächst auf sich warten. Am Ende war es lediglich die $CO_2$-Bilanz, die Fragen bei den Anwesenden aufwarf.

Ein Hochhaus aus Holz zu bauen, sei grundsätzlich möglich, sagt Architekt Daniel Ulrich als Antwort auf die Frage. „Wir haben am Anfang auch darüber nachgedacht.“ Am Ende sei diese Bauweise wegen der Ausgrabung des Gebäudes an der Ecke Steinweg/Eisenbahndamm nicht die richtige Wahl gewesen, die tragende Fassade sei zu schwer.

Auch die Wirtschaftlichkeit des gesamten Vorhabens spiele eine Rolle, so Ulrich.

Deswegen wird das Quartier 22 auf konventionelle Art gebaut. Doch die Gesamtgestaltung, das heißt zum Beispiel durch die helle Fassade oder auch die begrünten Dächer, die geplant sind, würde dem Klima zuträglich sein.

Ansonsten sind Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern geplant, an den Fassaden bis jetzt jedoch nicht.

**So könnte das Quartier 22 einmal aussehen. Noch wird das Grundstück für das Quartier 22 als Parkplatz genutzt.** AS+P ALBERT SPEER + PARTNER GMBH

Das Quartier 22 befindet sich aktuell in der zweiten Phase der Bürgerbeteiligung. Interessierte können bis zum 27. Februar den Planentwurf, die dazugehörige Begründung und die Fachgutachten online unter www.jena.de abrufen. Zusätzlich liegen die Unterlagen im Fachdienst Stadtplanung aus, Anger 26, 2. OG, 07743 Jena. Parallel erfolgt die Beteiligung der Fachbehörden.

# Kaputte Heizung lässt Mieter in Jena verzweifeln

## Bewohner eines Mehrfamilienhauses frieren. Schnelle Klärung verspricht Jenawohnen. Die Skepsis bleibt

**Thorsten Büker**

**Jena.** Ein wenig nervös schauen die Betroffenen auf den Wetterbericht für die nächsten Tage: Dass die Temperaturen vorrangig nachts im Frostbereich verharren, lässt die Menschen verzweifeln. Die Heizung in dem Sechsgeschosser in der Frauengasse 21 funktioniert nicht, weshalb die Raumtemperatur gerade mal auf 15 Grad steigt. „Ich will nicht mehr frieren“, sagt eine 81-jährige Mieterin.

Wann die Malaise begann, darüber gibt es unterschiedliche Aussagen: Ein 37-jähriger Mann sagt, es habe am 28. Januar begonnen. Andere wiederum meinen, dass schon nach dem Ende der Strangsanierung die Heizung nicht mehr ihre volle Leistung erreicht habe. „Wenn das Thermostat früher auf 5 stand, hat man sich die Finger verbrannt. Heute wird der Heizkörper nur noch lauwarm“, sagt ein Mann. Er und die weiteren Mieter, die sich am Dienstag in einer Wohnung trafen, wollen nicht namentlich in Erscheinung treten.

### Mieter kämpfen mit Kälte – Notlösungen reichen nicht aus

Einem Mieter muss am Servicetelefon des Vermieters am Montag der Kragen geplatzt sein. Der Havariedienst habe drei Radiatoren geliefert. Und das für einen Block, in dem 90 Wohnungen zu finden sind. „Ich habe mich so gefreut, dass ich eine neue Dusche bekommen habe. Aber jetzt traue ich mich nicht angesichts der Kälte“, sagt die ältere Frau. „Ich habe mittlerweile zwei Heizlüfter aufstellen müssen. Hier gibt es aber auch Bewohner, die sich solch eine kostenintensive Notlösung nicht leisten können“, sagt der Mann. „Wir können ja ein Knäckerchen machen“, sagt die Frau. Und fügt an, dass man sich von Jenawohnen im Stich gelassen fühle. „Ich lebe seit 38 Jahren hier. Das ist mir noch nie passiert“, sagt ein anderer Mann.

„Unabhängig von allen technischen Fragen ist uns vollkommen bewusst, dass kalte Wohnungen – insbesondere bei winterlichen Temperaturen – für die betroffenen Mieterinnen und Mieter eine erhebliche Belastung darstellen können“, erklärt ein Sprecher von Jenawohnen und betont, man nehme die Situation sehr ernst.

### Jenawohnen sucht Ursache für Heizungsausfall

Die Heizungsanlage in dem betroffenen Gebäude sei erst im vergangenen Jahr erneuert worden und habe nach Angaben des Unternehmens bis Mitte letzter Woche fehlerfrei funktioniert. Seit Donnerstag arbeite Jenawohnen gemeinsam mit seinem beauftragten technischen Dienstleister mit hoher Priorität an der Ursachenklärung.

Für den heutigen Dienstag sei ein weiteres Treffen aller beteiligten Fachleute und externen Experten angesetzt, um die Fehlersuche abzuschließen und eine „konkrete, tragfähige Lösung auf den Weg zu bringen“. Jenawohnen koordiniere diesen Prozess eng und setze sich mit Nachdruck für eine schnelle Behebung des Problems ein. Das Unternehmen stehe zudem in einem sehr engen, täglichen Austausch mit allen Beteiligten und werde die Mieter heute über einen Aushang über den aktuellen Stand der Arbeiten informieren.

Aussagen, die die Mieter bestreiten: Man fühle sich allein gelassen, da das Unternehmen bislang kaum oder nur sehr schwerfällig reagiert habe.

**Jenawohnen lieferte drei Radiatoren.** THORSTEN BÜKER

**Der Wohnblock in der Frauengasse 21: Hier frieren die Mieter.** THORSTEN BÜKER

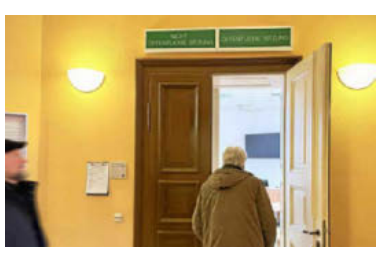
# Garagenstreit: Déjà-vu vor Gericht

## Im Berufungsverfahren um die Gemeinschaftsanlagen bei Lobeda spricht aus Sicht des Richters alles für die Stadt Jena – wie schon vor acht Monaten

**Thomas Beier**

**Jena.** Alles schon einmal dagewesen: Beim Berufungsverfahren des Garagenvereins „An der Kläranlage“ gegen die Kündigung von Gemeinschaftsanlagen durch die Stadt Jena wiederholte sich am Landgericht ein bekanntes Muster. Die Vereinsvertreter beantragten, das Urteil aus erster Instanz aufzuheben. Die Stadt Jena widersprach. Richter Stefan Kramer erklärte, alles spreche zugunsten der Stadt, nannte den Verkündungstermin in vier Wochen und schloss die Verhandlung mit den Worten: „Meine Herren, ich danke Ihnen!“

So ähnlich war es bereits im Mai 2025 verlaufen. Damals wurden anschließend weitere Schriftsätze ausgetauscht, bevor das Gericht überraschend feststellte, dass eine zentrale Frage ungeklärt sei: Was genau will die Stadt eigentlich durch den Gerichtsvollzieher vollstrecken lassen?



**Verhandelt wurde am Landgerichtes Gera.** THOMAS BEIER

Das zentrale Anliegen der Stadt, bislang vom Verein genutzte Gemeinschaftsanlagen in ihre Verfügungsgewalt zu bringen, drohte damit ins Leere zu laufen. Inzwischen liegt ein Schriftstück der Stadt vor, in dem entsprechende Anlagen markiert sind. Der Garagenverein spricht von einem Luftbild, auf dem unter anderem ein Zaun gekennzeichnet sei. In dem Verfahren geht es ausschließlich um Gemeinschaftsanlagen.

In der freitäglichen Verhandlung vor dem Landgericht in Gera hatte Tilo Wennek vom Vorstand des Garagenvereins den größten Redeanteil. Er sprach von „groben Verfahrensfehlern“. Diese beträfen sowohl die Kündigung der Gemeinschaftsanlagen – die durch den Immobilienbetrieb KIJ und damit den „Hausmeisterbetrieb“ und nicht durch den Grundstückseigentümer Stadt erfolgt sei – als auch das Verfahren selbst. Dabei sei im Konstrukt Stadt/Eigenbetrieb die Bezeichnung von „vertreten durch“ auf „handelnd durch“ umgestellt worden. Das Gericht nahm dies zur Kenntnis und entgegnete, „irgendeine Falschbezeichnung“ sei unschädlich. Offensichtlich habe die Stadt gehandelt. Richter Stefan Kramer betonte zudem, dass es im Verfahren nicht darum gehe, ob es sinnvoll sei, die von Vereinsmitgliedern genutzten Anlagen abzureißen. Dabei handele es sich um eine politische Entscheidung. Diese könne man gut oder schlecht finden. Vor Gericht gehe es um die Wirksamkeit der Kündigung.

Spannend wird nun, ob das Landgericht eine Revision zulässt. Dabei handelt es sich um ein außerordentliches Rechtsmittel, mit dem das Urteil ausschließlich auf Rechtsfehler – nicht auf Tatsachen – durch das Oberlandesgericht oder den Bundesgerichtshof überprüft werden kann. Die Seite des Garagenvereins regte eine Revision bereits an. Richter Stefan Kramer erklärte, dies werde ohnehin geprüft. Bis zum Termin ist mit weiteren Schriftsätzen zu rechnen. Diese könnten auch um die Frage gehen, ob eine zwischenzeitlich thematisierte Unterdenkmalschutzstellung der DDR-Anlage dem geplanten Abriss widersprechen könnte.

Die Entscheidung, die Garagen im Zuge eines Renaturierungsprojekts und als Antwort auf das Klima abzureißen, hatte der Jenaer Stadtrat am 15. Juni 2022 mit 20 zu 16 Stimmen getroffen. Der Sitzungsverlauf war damals widersprüchlich. So stand vor seinem Redebeitrag die Behauptung im Raum, der seinerzeit neu gewählte Vereinsvorsitzende Frank Fiedler sei gar nicht Vorsitzender. Tatsächlich hat Fiedler dieses Amt bis heute – fast vier Jahre später – weiterhin inne.