

# Die Zwätzen Post

Ausgabe Nr. 8

Dezember

Jahrgang 2011

## Zwätzener Gut: Alles beginnt von vorn und Löschung des Sanierungsvermerkes gefordert



Nach der Pleite des Pächters sucht die FSU eine neue Lösung für das Zwätzener Gut

### Wie geht es mit dem Zwätzener Gut weiter?

(WK) In der letzten Ausgabe hat ZP kurz darüber berichtet, dass die zwischen der Friedrich-Schiller-Universität und der inzwischen insolventen Erfurter Wohnungsbau-genossenschaft »Inhabitat« angestrebte Erbpacht des ehrwürdigen Zwätzener Gut gescheitert ist. Nicht nur die Zwätzener stellen sich nun-

mehr die Frage, wie es weitergehen soll. Um die Situation etwas aufzuhellen, hat ZP mit dem für Grundstücksangelegenheiten der FSU verantwortlichen Dezernenten Udo Hätscher gesprochen.

Herr Hätscher, was ist schief gelaufen bei der Verpachtung des Gutes?

U. Hätscher: Der Erbbau-pächter, die Inhabitat Genossenschaft für Immobilienbesitz, ist insolvent. Das Insolvenzverfahren wurde am 1. August 2011 durch das Amtsgericht Erfurt wegen Zahlungsunfähigkeit eröffnet.

Bereits einige Monate davor deutete sich an, dass et-

was nicht stimmte. Waren sich bei Abschluss des Vertrags Universität und Erbbaupächter noch einig, dass auf dem Gutsgelände moderner Wohnraum, Kleingewerbe- und Gemeinschaftsflächen entstehen sollen, kam es leider, ausgelöst durch die Inhabitat, wenige Monate später zu Unstimmigkeiten über den Pachtgegenstand. Trotz verschiedener Gespräche und Gesprächsangebote durch die Stadt, den Ortsteilrat und die Universität wurde es still um die anfänglich so löblichen und lautstark artikulierten Pläne.

Schließlich verständigten wir uns im Mai dieses Jahres darauf, den Erbbaupachtvertrag im beiderseitigen Einvernehmen zu lösen. Mitten in den Verhandlungen kam dann der Eröffnungsbeschluss über das Insolvenzverfahren.

*Was bedeutet das für das Gut und die Mieter?*

Die Sache ist reichlich kompliziert. Für ein Insolvenzverfahren gelten nun einmal klare rechtliche Regelungen, die die Möglichkeiten der Universität Jena, wieder über das Gut zu verfügen, stark begrenzen. Dennoch haben wir sofort Kontakt mit dem Insolvenzverwalter gesucht, um eine Einigung über die zeitnahe Rückabwicklung des Vertrags zu erreichen. Im Moment ha-

ben wir aber noch keine zufriedenstellenden Antworten auf unsere Fragen. Über die Dauer des laufenden Verfahrens kann ich beim besten Willen keine Aussage treffen.

Die größte Sorge bereitet mir dabei die schwierige Situation für die Mieter. Wir hatten bei dem Besitzübergang alle Unterlagen, Pläne und Verträge dem von Inhabitat beauftragten Gebäudeverwalter übergeben. Dieser ist im Augenblick wegen des eröffneten Verfahrens für uns nicht ansprechbar. Unser Ziel ist es, zum frühest möglichen Zeitpunkt das Gut zurückzubekommen.

*Was haben Sie dann mit dem Gut vor?*

An dem Umstand, dass die Friedrich-Schiller-Universität Jena keine eigenen baulichen Absichten zur Entwicklung des Guts hegt, hat sich nichts geändert. Deshalb liegt es nach wie vor in unserem Interesse, das Gut in die Hände eines solventen und verlässlichen Partners zu geben, der es sukzessive zu einem Wohnstandort mit



Dezernent Udo Hätscher

attraktiven Angeboten auch für öffentliche Nutzungen entwickelt. Sobald wir wieder über das Gut verfügen können, werden wir dazu Gespräche aufnehmen, auch darüber, wie wir die vom Abwasserzweckverband kritisierte Teilentwässerung lösen können.

*Gibt es Abstimmungen mit der Stadt?*

Wir standen bis zum Vertragsabschluss mit Inhabitat und dann wieder nach den ersten größeren Konflikten mit Inhabitat in sehr engem Kontakt mit dem Stadtplanungsamt. Mit Freude für die Ortsentwicklung Zwätzen registrierten wir dabei die Aktivitäten und Beschlüsse zur Ausweisung des Sanierungsgebietes. Dadurch kam erstmals die Möglichkeit in Betracht, auch zu den bauwirtschaftlich problematischen Teilen

(Plätze und historische Hof-situationen) überzeugende Nutzungskonzepte mit den Zwätzenern zusammen zu

entwickeln. Im Moment macht es mit Blick auf das laufende Insolvenzverfahren wenig Sinn, den damaligen

Gesprächsfaden erneut aufzunehmen.

Herr Hätscher, wir danken Ihnen für das Gespräch.

## Zwätzener Bürger verlangen Streichung des Sanierungsvermerkes aus ihren Grundbüchern

(WK) In Zwätzen regt sich zunehmend Unmut in Bezug auf die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Eine Gruppe um den ehemaligen Bauunternehmer Bernd Jansen sammelte 265 Unterschriften im Sanierungsgebiet und verfasste im Namen der unterzeichnenden Bürgerinnen und Bürger einen Brief mit Datum 7. Juli 2011 an den Jenaer Oberbürgermeister, in dem sie forderte, »die getroffene Entscheidung zum Sanierungsgebiet Jena-Zwätzen zu überdenken und zurückzunehmen«.

In seiner Antwort vom 9. August 2011 verwies OB Dr. Albrecht Schröter auf die Vorteile einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und die mit dem Baugesetzbuch konforme Vorgehensweise von Ortsteilrat, Stadtverwaltung und Stadtrat. Er lehnte es ab, dem Stadtrat die Aufhebung der Sanierungssatzung zu empfehlen.

Anfang September 2011 erhielt der Ortsteilrat Zwätzen mit Datum 1. September 2011

einen weiteren Brief, der von Holger Hage und Bernd Jansen für die »Interessengemeinschaft Bürger in Zwätzen« unterzeichnet ist.

Zu Beginn des Schreibens hoben die Verfasser die Bedeutung der 265 gesammelten Unterschriften hervor und schlussfolgerten, dass eine »überwältigende Mehrheit der Einwohner Zwätzens die Satzung in der derzeitigen Form ablehnt.«

Es wird darüber informiert, dass ein Fachanwalt für Verwaltungsrecht mit einer rechtlichen Bewertung der Satzung und ihres Zustandekommens beauftragt worden sei.

Die Verfasser kritisierten weiterhin, dass nach wie vor nicht erkennbar sei, was in Zwätzen saniert werden soll und die Ortsteilratsmitglieder sich vor ihrer Entscheidung nicht umfassend über die verschiedenen Möglichkeiten zu Sanierungsverfahren informiert haben. Insbesondere verwiesen sie auf Absatz 4 des Paragraphen 142 im Baugesetzbuch, der folgendes besagt:

*In der Sanierungssatzung ist die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Sanierungsverfahren); in diesem Fall kann in der Sanierungssatzung auch die Genehmigungspflicht nach § 144 insgesamt, nach § 144 Abs. 1 oder § 144 Abs. 2 ausgeschlossen werden.*

Eine entsprechende Änderung der Satzung würde nach Meinung der Verfasser bewirken, dass nicht mehr für jeden Mietvertrag und jedes Grundstücksgeschäft eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich sei. Auch ein Sanierungsvermerk im Grundbuch wäre nicht mehr erforderlich.

»Gerade dies hat massiven Ärger der betroffenen Bevölkerungskreise hervorge-rufen, da diese befürchten, dass der Sanierungsvermerk im Falle einer Veräußerungsabsicht zu einer er-

heblichen Entwertung des Grundstücks beiträgt.«

Schließlich fordern die Verfasser, dass der Ortsteilrat Zwätzen dem Stadtrat der Stadt Jena empfiehlt, die Satzung zur förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes »Zwätzen« wie folgt zu ändern:

Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird ausgeschlossen.

Ausgehend von dieser anzustrebenden Änderung solle dann der Sanierungsvermerk aus der Sanierungssatzung gestrichen werden.

»Mit Umsetzung dieses Kompromissvorschlages wären die Belastungen der betroffenen Bürgerinnen und Bürger durch die Sanierungssatzung weitestgehend aufgehoben. Gleichwohl kann die Stadt Jena die Ausweisung des Sanierungsgebietes nutzen, um Fördermittel einzuwerben.«

ZP hatte die Gelegenheit, mit den beiden Unterzeichnern sowie dem in Zwätzen niedergelassenen bekannten Arzt Dr. Heribert Zitzmann über den Brief zu sprechen.

Die drei Herren unterstrichen zunächst nachdrücklich, dass für das vereinfachte Sanierungsverfahren der Sanierungsvermerk nicht erforderlich sei. Deshalb solle er entfernt werden, »wie es auch die 265 unterzeichne-

ten Bürger fordern.« Herr Hage verwies darauf, dass bisher keine konkreten Sanierungsziele bekannt seien. »Solange die nicht vorliegen, bin ich gegen das Sanierungsgebiet« bekräftigte er.

Herr Dr. Zitzmann bemängelte die unzureichende Aufklärung und Öffentlichkeitsarbeit durch die Stadtverwaltung und den Ortsteilrat. Außerdem zweifelte er die Verhältnismäßigkeit des Sanierungsvermerks an.

Auf die Frage, was geschehe, wenn die Stadtverwaltung der Löschung des

Sanierungsvermerkes zustimme, antwortete Herr Jansen, dass dann wieder Ruhe in Zwätzen einkehren würde. Andernfalls werde man sich weitere Schritte vorbehalten.

In der vom OTR vorgeschlagenen Arbeitsgruppe »Sanierungsgebiet« sind alle drei Herren bereit, mitzuarbeiten.

Am 19. Oktober 2011 beschloss der Ortsteilrat einstimmig, die Sanierungssatzung so zu ändern, dass die Genehmigungspflicht nach § 144, Absatz 2 BauGB ausgeschlossen wird.

**FLEISCHEREI** *Schmidt*



Inh. Gunter Schmidt

Naumburger Str. 137 • 07743 Jena-Zwätzen  
**Tel. 03641-425197**

**Cafeteria für Jedermann und Frau!**

z.B. Mittagessen für nur 3,70 Euro!  
Leichte und moderne Küche - Täglich  
wechselnde Gerichte



im Autohaus Fischer  
Brückenstr. 6 • Zwätzen

## Meinungsfindung des Ortsteilrates zum Sanierungsgebiet Zwätzen

(SK) Im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Zwätzen ist die Eintragung des Sanierungsvermerkes in die Grundbücher erfolgt. Die Betroffenen sind darüber mehrheitlich nicht erfreut. Dies ist aus Sicht des Ortsteilrates bedauerlich, zumal es sich bei diesem Eintrag nur um einen informellen Hinweis handelt und keine Belastung des Grundstückes darstellt.

Eine recht große Zahl von Eigentümern hatte ein Schreiben von Herrn Bernd Jansen an den Oberbürgermeister mit unterzeichnet und sich so zunächst grundsätzlich gegen das Sanierungsgebiet ausgesprochen. Nach Meinung der Verfasser haben die drei zum Thema durchgeführten Veranstaltungen keine ausreichenden Informationen und Erörterungen z.B. bzgl. der Gründe für das Sanierungsgebiet und zu den möglichen Kosten für die Bürger ermöglicht.

Der Ortsteilrat war sich in seiner Meinungsfindung jedoch sicher, alle Zwätzener beteiligt zu haben. Neben den genannten Bürgerversammlungen wurde mit mehreren Beiträgen in der »Zwätzenpost« das Thema behandelt. Mit einer Beila-



Ortsteilbürgermeister  
Stephan Kühn

ge wurde jeder Haushalt in Zwätzen zur Rückäußerung an den Ortsteilrat aufgerufen. Es sind jedoch nur 20 Meinungsäußerungen eingegangen. Diese wurden einzeln diskutiert und sind in die Stellungnahme des Ortsteilrates eingeflossen. Alle wurden im vollen Wortlaut an die Stadtverwaltung weitergereicht. Das verstehen wir unter bürgernaher Politik.

Bei der weiteren Beschäftigung mit dem Thema wurde deutlich, dass im Vorfeld nicht alle möglichen Optionen bei der Ausgestaltung der Satzung betrachtet wurden.

So wurde in einem weiteren Schreiben an den Ortsteilrat durch Holger Hage und Bernd Jansen aufgezeigt, dass gem. §142 Abs.4 BauGB die Genehmigungspflicht

nach §144 BauGB ganz oder teilweise ausgeschlossen werden kann. Nach gemeinsamer Diskussion in zwei Sitzungen des Ortsteilrates und Stellungnahme der Stadtverwaltung hat der Ortsteilrat am 19. Oktober den Beschluss gefasst, dieser Anregung zu folgen und eine Änderung der Sanierungsatzung (Ausschluss der Genehmigungspflicht nach §144 Abs.2 und Löschung des Sanierungsvermerkes) zu beantragen.

Wichtig ist, dass der Ortsteil Zwätzen eine Konkretisierung der Sanierungsziele einfordert. Er hat inzwischen eine Arbeitsgruppe gebildet, um gegenüber der Stadtverwaltung entsprechend inhaltlich einzuwirken. Hier sind Mitstreiter sehr willkommen.

An dieser Stelle sei noch einmal darauf verwiesen, dass kein Eigentümer gezwungen ist, an seinem Gebäude Maßnahmen durchzuführen. Einzelne Straßenbaumaßnahmen werden auch ohne Sanierungsgebiet in den kommenden 10 – 15 Jahren in Zwätzen notwendig sein und durchgeführt werden. Die Kostenbeteiligung der Anlieger ist dabei vom Sanierungsgebiet

vollkommen unabhängig.

Aktuell besonders wichtig ist jedoch der Hinweis auf die steuerlichen Vorteile der privaten Eigentümer, insbesondere bei selbstgenutztem

Eigentum. Versäumen Sie nicht vor Beginn bei jeglichen Sanierungsmaßnahmen am Gebäude (Dachdeckung, neue Heizung, Balkon, Umbau usw.) eine

sanierungsrechtliche Vereinbarung mit der Stadtverwaltung abzuschließen. Nur so können Sie die besonderen Steuervorteile im Sanierungsgebiet nutzen.

## Schleppende Umsetzung der Maßnahmen im Wohnpark Zwätzen-Nord

(UB) Mit Schreiben vom 26. Juli 2011 hat Herr Drösel den Ortsteilrat zum aktuellen Stand der Problempunkte im Wohnpark Zwätzen-Nord wie folgt informiert:

### Baufortgang Leibnizstraße

Solange der Abwägungsbeschluss der Stadt noch nicht vollzogen ist, kann die Leibnizstraße nicht weiter ausgebaut werden. Es wurde dennoch als Erleichterung

für die Anwohner ein kleiner befestigter Fußweg zur Brückenstraße erstellt.

### Spiel- / Bolzplatz

Derzeit laufen die Ausschreibungen. Sobald die Baugenehmigung vorliegt, wird der Bolzplatz – voraussichtlich September / Oktober 2011 – gebaut.

### Weg zum NETTO-Markt

Die Gespräche mit der

Stadt und der Firma NETTO sind abgeschlossen.

Derzeit ist der Kaufvertrag für ein kleines Grundstück für den Weg bei der Stadt in Bearbeitung.

Die erforderliche Baugenehmigung ist noch zu erteilen.

### Holzzaun parallel zur B 88

Für diesen Holzzaun ist die Firma DRÖSEL verantwortlich.

## 10 Jahre Kulturlandschaft Zwätzen e.V.

(Sigrun Kühner) Am 29. November 2001 wurde der Verein »Kulturlandschaft Zwätzen« gegründet. Auf den Tag genau zehn Jahre später hatte Vereinsvorsitzender Andreas Jahn Mitglieder und Gäste in den Gewölbekeller des Zwätzener Pfarrhauses eingeladen.

Der Vorsitzende berichtete zu Beginn des Abends über die Aktivitäten in den zurückliegenden Jahren. Sie waren und sind auf die Erforschung und Pflege der Tradition und Kultur Zwätzens gerichtet.

Da im alten Zwätzener Wapzen schon immer auch Weintrauben enthalten waren, wurde zum 10. Jubiläum eine Weinverkostung organisiert. Der Chef des Thüringer Weingutes Bad Sulza, Herr Clauss, erzählte viel Interessantes über die Ge-



Vereinsvorsitzender Andreas Jahn

schichte des Weinbaus in Thüringen und servierte manch edlen Tropfen.

## Zwätzener Allerlei

### Team Zwätzen gewinnt den Thüringen Cup

(SK) 23 Bowling-Teams aus ganz Thüringen kämpften in der vergangenen Saison im K.O.-System über fünf Runden um den Sieg im Thüringen Cup. Unter ihnen das Team Zwätzen der Roma Bowlers, bestehend aus drei Stammspielern aus Zwätzen. Im Finale konnten sie sich zu viert in Erfurt mit durchschnittlich 175 Pins pro Spiel durchsetzen. In der neuen Saison gilt es den Titel zu verteidigen.

Am 13. November trifft das Team Zwätzen in der ersten Runde in Erfurt auf das Team »ThoNi, looos!!!« aus Gera.



Von links: Antja Cramer, Kati Schmidt, Mike Kühn, Katharina Große, Gisela Förstel

### Neues Mitglied des Ortsteilrates

(WK) Im Mai 2011 legte Frau Manuela Köhler ihr Mandat als Mitglied des Ortsteilrates krankheitsbedingt nieder. Der Ortsteilrat dankt Frau Köhler sehr herzlich für ihre Arbeit und wünscht ihr baldige Genesung und für die Zukunft alles Gute.

Turnusmäßig rückt Herr Markus Hochberg nach. Er wohnt im Anton-Bruckner-Weg 37. Damit ist nun wieder ein Bewohner des Himmelreiches im OTR.

Herr Hochberg ist 40 Jahre, verheiratet und hat drei Kinder. Von Beruf ist er Diplomburist und Mitglied der Linken, die er als sachkundiger Bürger im Werksausschuss von KIJ vertritt.

### Markus Giebe neuer Juso-Chef Thüringens

(WK) Am 8. Oktober 2011 wurde auf der Landeskonferenz der Thüringer Jusos in Breitung ein neuer Landesvorstand gewählt. An der Spitze des Verbandes steht nun Markus Giebe, stellvertretender Fraktionsvorsitzender der SPD im Jenaer Stadtrat und Mitglied des OTR Zwätzen. ZP wünscht

ihm für seine weitere wichtige Funktion recht viel Erfolg. Hoffentlich kann er im OTR noch bis zum Ende der Wahlperiode mitarbeiten.



**FAHRSCHULE**  
**Daniel Kühnert**  
 Jena - Zwätzen  
 Im Autozentrum Fischer  
 Tel. : 03641 / 45 01 33  
[www.fahrschule-kuehnert.de](http://www.fahrschule-kuehnert.de)

## Keine »Wutbürger« in Zwätzen

Eine neue Gestalt geht um in Deutschland: Das ist der »Wutbürger«. Er ist konservativ, wohlhabend und nicht mehr jung. Er ist zutiefst empört über die Politiker. Wir kennen ihn speziell von den Demonstrationen gegen das Bahnhofprojekt Stuttgart 21. Gibt es ihn jetzt auch in Zwätzen?

Was ist geschehen? Am 25. August 2010 beschloss der Stadtrat Jena bekanntlich die Festlegung des Sanierungsgebietes Zwätzen. Vorausgegangen war ein mühsamer, und wie man jetzt weiß, auch schwieriger Prozess der Informations- und Meinungsbildung zu diesem komplexen Thema. Seit Dezember 2009 berichtete »Die Zwätzen Post« in sieben Ausgaben ausführlich zu der Problematik. In mehreren Zusammenkünften hatten die Bürgerinnen und Bürger Zwätzens die Möglichkeit, sich zu informieren und ihre Meinung zu äußern – allerdings hielt sich die Beteiligung in Grenzen. Mit der ZP 02/10 (März 2010) erhielt jeder Zwätzener Haushalt im Sanierungs-

gebiet die Vorlage für eine Meinungsäußerung, 20 betroffene Bürger beteiligten sich; davon waren 12 dagegen, 5 dafür und 3 indifferent.

Mittlerweile hat das Grundbuchamt gemäß § 143 BauGB in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke eingetragen, dass eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk). Offenbar hat diese Aktion viele Bürger verschreckt, wie es auch in der Bürgerversammlung am 4. Mai 2011 deutlich wurde. Angesichts der lebhaften Debatte konnte man den Eindruck gewinnen, dass Stuttgart 21 jetzt auch in Zwätzen präsent ist. Aber ist das wirklich so? Sind die 265 Einwohner, die das von dem ehemaligen Bauunternehmer Bernd Jansen und anderen Zwätzenern initiierte Widerspruchsschreiben an den Jenaer Oberbürgermeister unterzeichnet haben, wirklich Wutbürger? Ich meine: nein.

Diese Zwätzener sind zutiefst verunsichert. Sie empfinden den Sanierungsvermerk in ihre Grundbücher als Wertminderung ihrer Grundstücke. Ih-

nen ist suspekt, dass ab jetzt wesentliche Vorhaben und Maßnahmen wie Grundstücksverkäufe o. ä. genehmigungspflichtig sind. Sie befürchten, dass in Kürze alle Straßen grundhaft ausgebaut und sie über die Straßenausbaubeiträge zur Kasse gebeten werden. Viele weitere Fragen sind unklar. Ja, deswegen sind sie verständlicherweise auch wütend, aber sie sind keine Wutbürger, wie wir sie vom Stuttgarter Bahnhofprojekt kennen.

Ich kann ihnen zwar den Vorwurf nicht ersparen, sich am Anfang zu wenig gekümmert zu haben. Aber ihre Fragen und Probleme müssen ernst genommen werden. Der Ortsteilrat hat mit dem Beschluss zum Ausschluss der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB entsprechend reagiert. Alle weiteren Schritte, egal, wie sie aussehen mögen, sollen nun regelmäßig mit den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern abgestimmt werden.

Ihr  
Dr. Waldemar Kühner  
Ortsteilratsmitglied

### Impressum

Die Zwätzen Post – Die Regionalzeitung für Zwätzen, Nr. 8/2011

Die Zwätzen Post erscheint mehrmals im Jahr in unterschiedlichen Intervallen. Die Ausgaben der Zeitung werden fortlaufend nummeriert, unabhängig vom jeweiligen Jahr, beginnend mit 1/2009.

Herausgeber: Ortsteilrat Zwätzen

Redaktion: Dr. Waldemar Kühner, Auf dem Schafberge 6, 07743 Jena, Telefon: 03641-425662,

E-Mail: w.kuehner@t-online.de

Druck: Verlag Bussert & Stadeler

© 2011, Ortsteilrat Zwätzen

Die Erlaubnis zum Vervielfältigen der einzelnen Artikel und Abbildungen aus »Die Zwätzen Post« – mit Bezugnahme auf die Quellen – wird nach vorheriger Abstimmung mit der Redaktion gerne erteilt. Bei Fragen zum Inhalt oder Bezug der Zeitung wenden sich Leser bitte direkt an die Redaktion.

Bildquellen: Falls kein anderer Hinweis erscheint, sind alle Fotos Eigentum der Verfasser oder des Ortsteilrates.