

# Neubau mit Weitblick: Innovative Reihenhäuser in Bamberg

Pressemitteilung vom 9. Februar 2024

**An einem Pilotprojekt der Bayerischen Staatsregierung beteiligt sich die Joseph-Stiftung mit geplanten Reihenhäusern auf dem Maisel-Gelände in Bamberg. Ziel des Projekts ist es, durch eine einfache Bauweise und das Hinterfragen und Abweichen von gewohnten Standards auch Familien mit mittleren Einkommen den Erwerb einer Immobilie zu ermöglichen.**

**Bamberg** - Die Bayerische Staatsregierung hat die Weichen für modernes Bauen neu gestellt. Mit der Einführung des "Gebäudetyps-e" im Rahmen der novellierten Bayerischen Bauordnung (BayBO) im Sommer 2023 ermöglicht sie innovative Bauprojekte, die dem Prinzip „einfach Bauen“ folgen und so kostengünstigeres Bauen ermöglichen. 19 Pilotprojekte in ganz Bayern wollen dies nun umsetzen.

## **Wohnraum für Familien**

Die Joseph-Stiftung nimmt an dem Pilotprojekt mit 13 Reihenhäusern teil, die in Bamberg auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei Maisel in den nächsten Jahren entstehen sollen. Eine weitere Besonderheit ist, dass die fertigen Gebäude in Eigentum umgewandelt werden soll. Beim Pilotprojekt des "Gebäudetyps-e" kann von verschiedenen Normen der BayBO abgewichen werden. Die will die Joseph-Stiftung mit den künftigen Erwerberrn auch rechtssicher abstimmen. Dies kann über eine explizite Nennung der Abweichungen in der Baubeschreibung oder andere Wege erfolgen. „Ziel ist es, die Reihenhäuser spürbar unter den marktüblichen Preisen anzubieten und so Familien mit mittleren Einkommen eine Kapitalbildung zu ermöglichen“, sagt Andreas F. Heipp, Vorstandssprecher der Joseph-Stiftung.

## **Weniger Wohnfläche effektiv genutzt**

Die Kostenreduzierung soll durch verschiedene planerische Maßnahmen möglich werden. Die Wohnflächen der Häuser betragen 116 bis 120 qm. Die Reihenhäuser bestechen durch reduzierte Grundrisse. Beides ermöglicht neben einer reduzierten Bauzeit auch einen geringeren Materialaufwand und damit weitere Kosteneinsparungen. Die kompakte Größe macht sie für Familien zu einer erschwinglichen Option im städtischen Wohnraumangebot.

## **Effizienter Materialeinsatz**

Eine vorgehängte Holzfassade soll vorgefertigt und serienell hergestellt werden. Zwecks der Optimierung sollen keine haustechnischen Installationen (Steckdosen, Lichtschalter, etc.) in der Holzfassade vorkommen und somit auch nicht im Innenbereich der Hausaußenwände zur Verfügung stehen. Dies spiegelt nicht nur die nachhaltige Bauweise des Projekts wider, sondern trägt auch zu einer beschleunigten Montage bei.

## **Projektcharakter: Verschiedene Optionen in der Diskussion**

Durch den Pilotprojektcharakter befinden sich zahlreiche planerische und technische Elemente aktuell noch in der Diskussion. So unter anderem die mögliche Verwendung von R-Beton (Beton, der zu einem gewissen Anteil recycelte Materialien enthält) mit Material aus dem Abbruch auf dem Gelände für die Errichtung der Haustrennwände der Reihenhäuser. Ein weiterer Punkt, der aktuell noch in der Diskussion ist, ist das Thema Materialität. Wenn es dem Ziel der Kostenreduktion dient und dem ästhetischen Gesamtkonzept der Gebäude dienlich ist, sollen Materialien mit ihren Eigenschaften gezeigt werden. So etwa Holz und Beton ohne zusätzliche Beschichtungen. Welche dieser aktuell noch in der Diskussion befindlichen Punkte später im umgesetzt werden, klärt sich erst im weiteren Projektverlauf.

## **Technische Vereinfachungen**

Eine Grundidee des Konzeptes ist, „so wenig Wände wie möglich“ zu verwenden. Dies bietet auch nachträglich eine hohe Flexibilität bei der Grundrissgestaltung auch durch die späteren Erwerber. So können individuelle Wohnbedürfnisse leicht umgesetzt werden. Die technische Gebäudeausrüstung (TGA) wird auf das Wesentliche reduziert und in einer Installationsschiene gebündelt, um Effizienz und Übersichtlichkeit zu gewährleisten. Die Planungen sehen somit nur einen Leitungsstrang pro Wohnung vor und teilweise sichtbare Installationsleitungen. Die Reduktion der technischen Gebäudeausrüstung, wie beispielsweise der Verzicht auf eine komplexe Lüftungsanlage, minimiert die Wartungskosten und fördert ein einfaches, nachhaltiges Wohnen. Jedes der 13 Reihenhäuser verzichtet auf eine individuelle Unterkellerung. Stattdessen werden zentrale Kellerräume mit einem zentralen Hausanschlussraum analog zu Mietwohnungen angelegt, – ein Konzept, das an Eigentümergeinschaften angelehnt ist und gleichzeitig Kosten spart. Alle Maßnahmen haben das Ziel, die Kosten für das Gebäude und damit auch die Kosten für einen Erwerb zu reduzieren. Gleichzeitig gibt es keinerlei Abstriche in sicherheitsrelevanten Bereichen und es wird ein nachhaltiges Wohnkonzept geschaffen.

### **Mobilitätskonzept**

Ein Mobilitätskonzept ermöglicht es, den örtlichen Stellplatzschlüssel zu reduzieren und dadurch wertvolle Flächen anderweitig zu nutzen.

### **Schallschutz und Flächennutzung**

Es werden keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Reihenhäuser durchgeführt. Das Konzept des "Gebäudetyps-e" sieht vor, dass der Schallschutz durch die Bauweise und die verwendeten Materialien gewährleistet wird. Die Reihenhäuser profitieren von einer Abstandsflächenregelung, die von der lokalen Satzung abweicht und damit eine optimierte Nutzung des Baugrundstücks ermöglicht.

### **Offen für einfaches und nachhaltiges Wohnen**

Mögliche Erwerber sollten für das Konzept „einfaches Bauen“ offen sein und dem Hinterfragen gängiger Standards offen gegenüberstehen. Um es künftigen Erwerbern zu erleichtern sich mit den Besonderheiten des neuen "Gebäudetyps-e" auseinanderzusetzen diskutiert die Joseph-Stiftung zurzeit verschiedene Verfahren wie etwa ein zeitlich befristetes Probewohnen, die einem tatsächlichen Kauf vorangehen könnten.

## **Unternehmensdaten**

### **Gründung und Stiftungszweck**

Die Joseph-Stiftung als kirchliches Wohnungsunternehmen wurde 1948 durch den Bamberger Erzbischof Joseph Otto Kolb gegründet. Sie ist christlichen Grundwerten verpflichtet. Stiftungszweck ist die Wohnungsversorgung – insbesondere in der Erzdiözese Bamberg – für Zielgruppen mit geringerem Einkommen zu verbessern.

### **Kerngeschäftsfelder und Wirkungsbereich**

Das Unternehmen ist in den Bereichen Neubau und Bauträger, Baubetreuung für Dritte und in der Immobilienverwaltung tätig. Mit etwa 180 Mitarbeitern, rund 12.000 verwalteten Einheiten und einer jährlichen Bilanzsumme von rund 482 Millionen Euro (Stand 2022) ist die Joseph-Stiftung eines der größten Wohnungsunternehmen in Nordbayern. Neben dem Hauptsitz in Bamberg betreibt das Unternehmen Geschäftsstellen und Kundenzentren in Bayreuth, Erlangen, Nürnberg, Forchheim und Ansbach.

### **Unternehmensgruppe**

Des Weiteren ist die Joseph-Stiftung an Unternehmen aus den Bereichen der Wohnungswirtschaft, der Medien- und Freizeitbranche sowie dem Gewerbe- und Dienstleistungssegment beteiligt.

### **Nachhaltigkeit und Innovation**

Das Unternehmen berichtet seit 2016 zum Deutschen Nachhaltigkeits-Kodex. Als Bauherr erhielt die Joseph-Stiftung das Qualitätssiegel für Nachhaltigkeit im Wohnungsbau. Für innovative Konzepte und Projektverwirklichungen erhielt die Joseph-Stiftung bereits drei Mal den DW-Zukunftspreis der Deutschen Immobilienwirtschaft, zuletzt 2021.

## **Ansprechpartner**

Thomas Heuchling  
Referent Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Telefon +49 951 9144-271  
Mobil 0170 64 70 545  
E-Mail [thomas.heuchling@joseph-stiftung.de](mailto:thomas.heuchling@joseph-stiftung.de)