
PRESSEMITTEILUNG



Grünes Wohnen in der Lenbachstraße:

Presseinformation zum Bauvorhaben

Von 2018 bis 2026 werden im Bereich zwischen Justus-Liebig- und Schwindstraße, Lenbachstraße und Menzelplatz / Holbeinstraße neun Mehrfamilienhäuser (Baujahr

1954/1955) mit 135 nicht mehr zeitgemäßen Kleinwohnungen abgebrochen und durch ebenso viele Neubauten mit dann 138 Wohnungen ersetzt.

Ziel ist es, **neben der Schaffung von weiterem Wohnraum** (durch Verbreiterung und Verlängerung der Baukörper können rd. 2.000 qm zusätzliche Wohnfläche gewonnen werden), auch in diesen Neubauten **moderne und preisgünstige Wohnungen** anzubieten. So wird auch bisherigen Bewohnern ermöglicht, in "ihrem" Viertel zu verbleiben. Die **Grundmiete** (ohne Betriebs- und Heizkosten) der ersten beiden, bereits fertiggestellten und bezogenen Neubauten (Lenbachstr. 1, 3, 5 und 7, 9, 11) beträgt **durchschnittlich 6,65 €/qm** und ist somit im Vergleich zum aktuellen Mietpreis einer Neubauwohnung mit Ø 64 qm in der Stadt Bayreuth (10,53 €/qm lt. Mietenübersicht 2019) sehr moderat.

Ergänzt wird das Projekt seit Oktober 2020 durch ein **Parkhaus mit 178 Stellplätzen** in der Mitte des Quartiers an Stelle des ehemaligen Garagenhofs sowie 52 weiteren Stellplätzen im Außenbereich, um die erforderlichen Parkflächen bereitstellen zu können.

Das Projekt steht unter dem Motto "**Grünes Wohnen in der Lenbachstraße**". "Grün" steht hier zum einen für die **großzügigen Grün- und Freiflächen**, die dem Quartier den Charakter einer "modernen Gartenstadt" verleihen. Diese ermöglichen aber auch eine Erweiterung der Gebäude und die Errichtung von Stellplätzen, ohne dass der ursprüngliche Charakter stark beeinträchtigt wird.

Geschäftsleitung
Pr/br – 25.11.20
Seite 1 von 3

Ihr Ansprechpartner:

Uwe Prokscha
Geschäftsführer
Tel.: 0921 / 896-20

Gutenbergstr. 8
95444 Bayreuth

...

"Grün" steht bei diesem Bauvorhaben jedoch für mehr als nur Bäume, Wiesen und Pflanzen:

Der **ökologische Gedanke** findet Eingang durch die **dachaufgesetzten Photovoltaikanlagen** auf Wohngebäuden und Parkhaus sowie durch die **Beheizung mit nachwachsenden Rohstoffen (Pellets)**.

In Kombination mit einer energieeffizienten Wärmedämmung erreichen die **Wohnhäuser KfW-Standard 55**. Dieser hohe energetische Standard bedeutet, dass die Gebäude nur 55 Prozent der Energie eines konventionellen Neubaus benötigen und daher besonders umweltfreundlich sind. Und dies wirkt sich nicht nur positiv auf die Umwelt, sondern auch ganz konkret auf die 2. Miete (Heiz- und Nebenkosten) der Bewohner aus.

Ihr Ansprechpartner:

Uwe Prokscha
Tel.: 0921 / 896-20

Gutenbergstr. 8
95444 Bayreuth



Im **Parkhaus** sind alle Vorbereitungen für die kurzfristige und problemlose Einrichtung von **Ladestationen für Elektroautos** getroffen – diese werden nach Bedarf angeschlossen. Über die für Frühjahr 2021 geplante dachaufgesetzte Photovoltaikanlage wird **ressourcenschonende Solarenergie** zur Verfügung stehen.

Im Zuge der Außenanlagengestaltung wird die **Parkhausfassade begrünt**. Die Bepflanzung bindet Staub, wirkt schalldämpfend und sorgt nicht zuletzt durch die günstige Beeinflussung von Temperatur und Luftfeuchte für ein positives „Stadt-Raum-Klima“ im Quartier.

Rahmendaten Wohngebäude

Die voll unterkellerten 3-geschossigen Baukörpern (E + II) entstehen nach den Plänen des ehemaligen Leiters des Techn. Bestandsmanagements der GEWOG, Architekt Andreas Baier, in Modulbauweise.

Jedes Modul entspricht einem Hauseingang und besteht aus sechs Wohnungen. Die **Wohnungsgrößen liegen zwischen rd. 38 qm für die kleinste (2-Zimmer-)Wohnung bis hin zu rd. 80 qm für die 4-Zimmer-Wohnung**. Geplant sind zwei verschiedene Module, die je nach Bedarf aneinandergereiht werden können.

Modul I besteht aus sechs 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit je knapp 50 qm bzw. 70 qm und einer Gesamtwohnfläche von 357 qm. Modul II beinhaltet je drei 2- und drei 4-Zimmer-Wohnungen mit rd. 39 qm bzw. 80 qm und insgesamt 355 qm Wohnfläche. Die Planung mit den beiden Modulen sichert während der doch recht langen Bauzeit des Projekts eine vergleichsweise hohe Flexibilität und ermöglicht die Anpassung an sich verändernde Anforderungen des Wohnungsmarktes bzw. des Quartiers.

In den 23 Modulen werden insgesamt 138 Wohnungen errichtet, davon rund die Hälfte als 2-Zimmer-Wohnungen, ein Drittel mit 3 Zimmern und rund 17 % als 4-Zimmer-Wohnungen.

Ihr Ansprechpartner:

Uwe Prokscha
Geschäftsführer
Tel.: 0921 / 896-20

Gutenbergstr. 8
95444 Bayreuth

Die Neugestaltung des Quartiers (Abbruch und Ersatzneubau) erfolgt mit Rücksicht auf die Bewohner über mehrere Jahre verteilt, beginnend am östlichen Ende mit dem Abbruch der Gebäude Lenbachstraße 1-3 bis zu den letzten Altbauten Lenbachstraße 27-31 an der Justus-Liebig-Straße.

Baukosten

Rund **21 Mio. €** der Baukosten entfallen auf die **Wohngebäude**, hinzu kommen rd. **2,7 Mio. €** für das **Parkhaus**. **Weitere 2,3 Mio. €** sind für die **Gestaltung der Außenanlagen** veranschlagt.



Die Gewerke werden – soweit möglich und wirtschaftlich vertretbar – an Baufirmen aus der Region vergeben und stützen so das heimische Gewerbe.