

# INITIATIVE KOSTENREDUZIERTES BAUEN

Behörde für Stadtentwicklung  
und Wohnen

10. Februar 2025 | Hamburg



Hamburg

- 1 Ausgangssituation
- 2 Ziele & Arbeitsweise der Initiative
- 3 Ergebnisse der Initiative
- 4 Einsparpotenziale & nächste Schritte
- 5 Bilanz & Ausblick



# AUSGANGSSITUATION

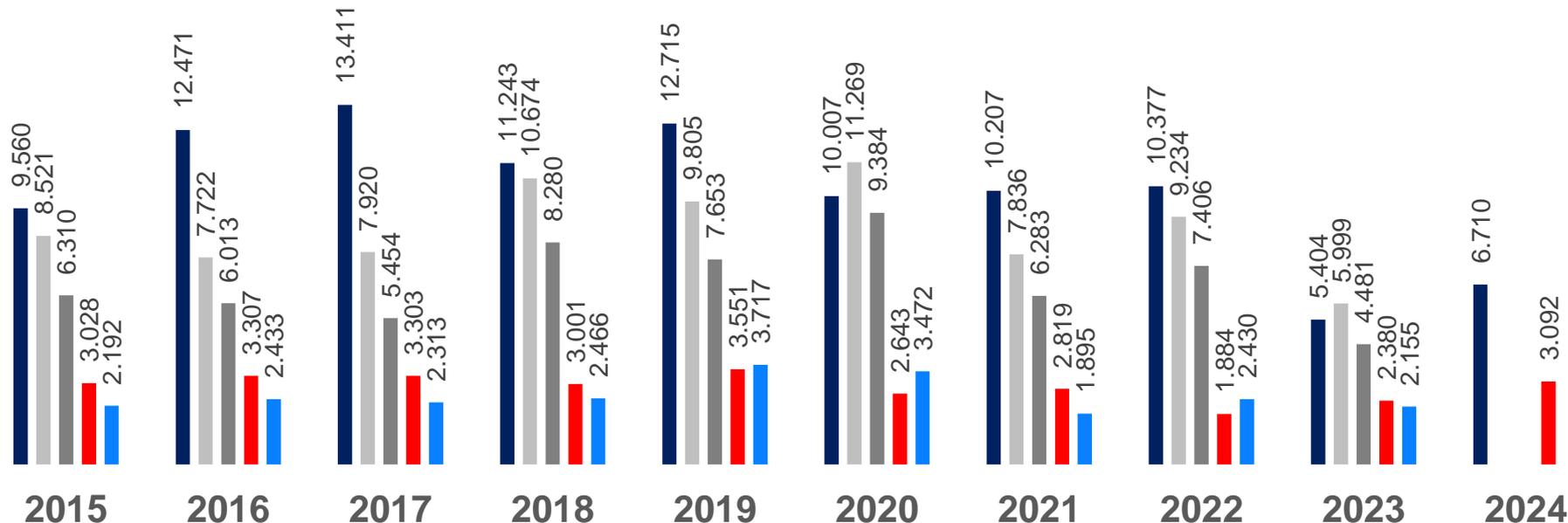
1



Hamburg

# WOHNUNGSBAUBILANZ DER LETZTEN 10 JAHRE

- Genehmigte Wohneinheiten 2015-2024 (31.12.2024): 102.105
- Fertiggestellte Wohneinheiten 2015-2023 (31.12.2023): 78.980
- Fertiggestellte Geschosswohnungen 2015-2023 (31.12.2023): 61.264
- Bewilligte geförderte Wohneinheiten 2015-2024 (1./2. Förderweg; 31.12.2024): 29.008
- Fertiggestellte geförderte Wohneinheiten 2015-2023 (1./2. Förderweg, 31.12.2023): 23.073



# Herstellungs- und Grundstückskosten in Hamburg

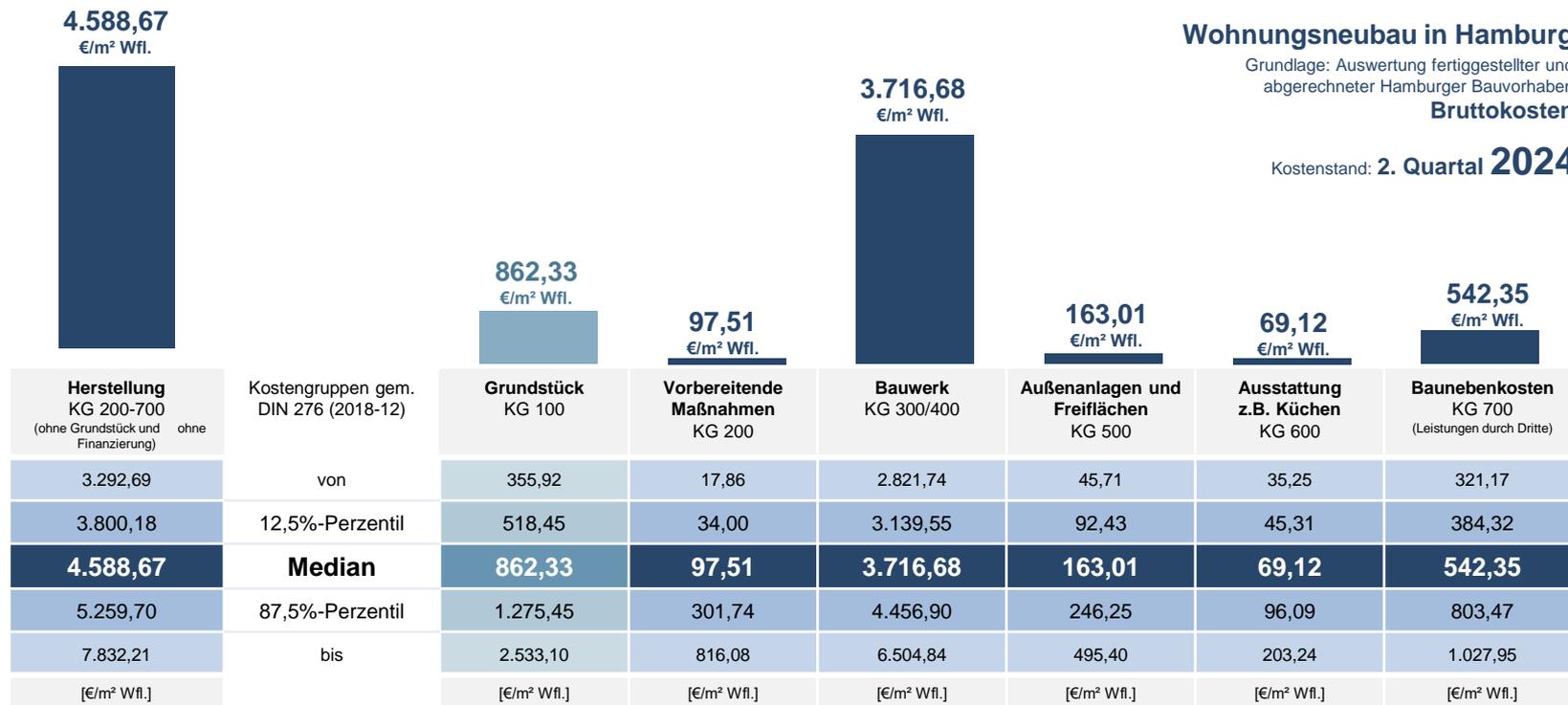
## Aktuelles Kostenniveau

### Wohnungsneubau in Hamburg

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Hamburger Bauvorhaben

**Bruttokosten**

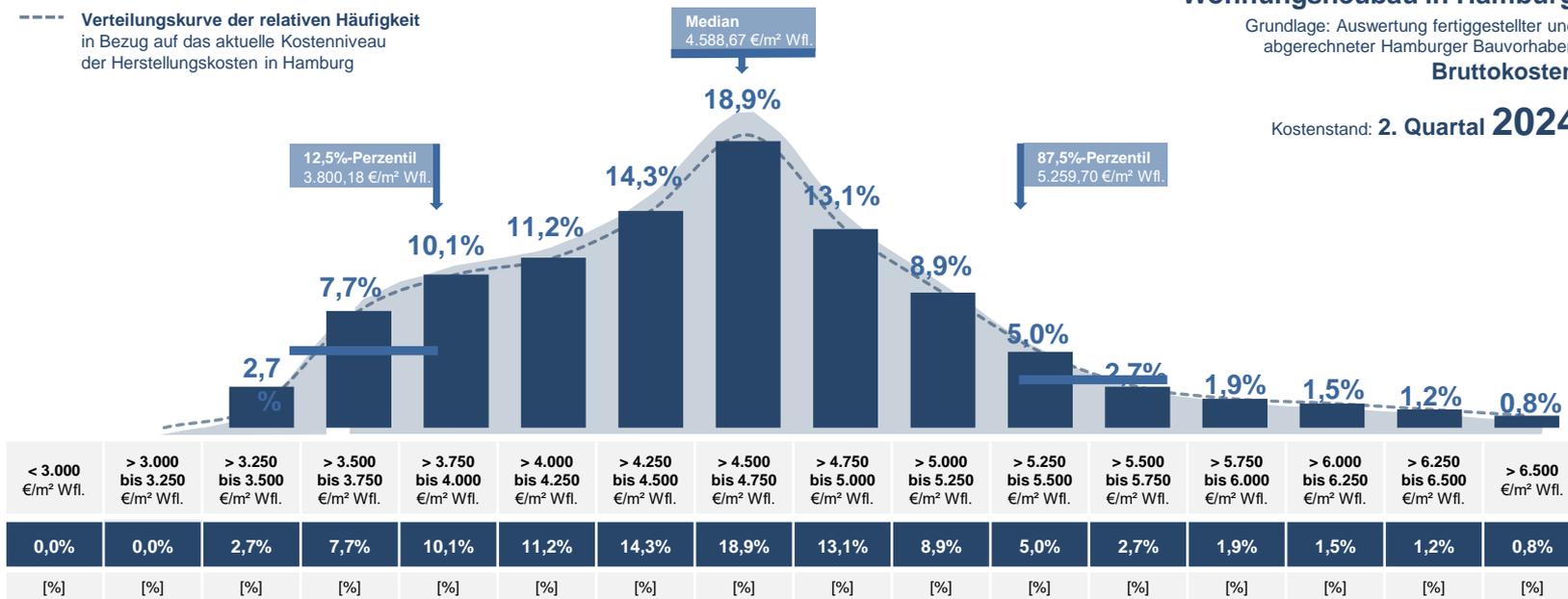
Kostenstand: **2. Quartal 2024**



# Herstellungskosten in Hamburg

## Häufigkeitsverteilung in signifikanten Kostenintervallen

----- Verteilungskurve der relativen Häufigkeit  
in Bezug auf das aktuelle Kostenniveau  
der Herstellungskosten in Hamburg



## Wohnungsneubau in Hamburg

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und  
abgerechneter Hamburger Bauvorhaben

**Bruttokosten**

Kostenstand: **2. Quartal 2024**

Hinweis: Herstellungskosten (Errichtungskosten) - Kostengruppen 200-700 (ohne Grundstück und ohne Finanzierung)

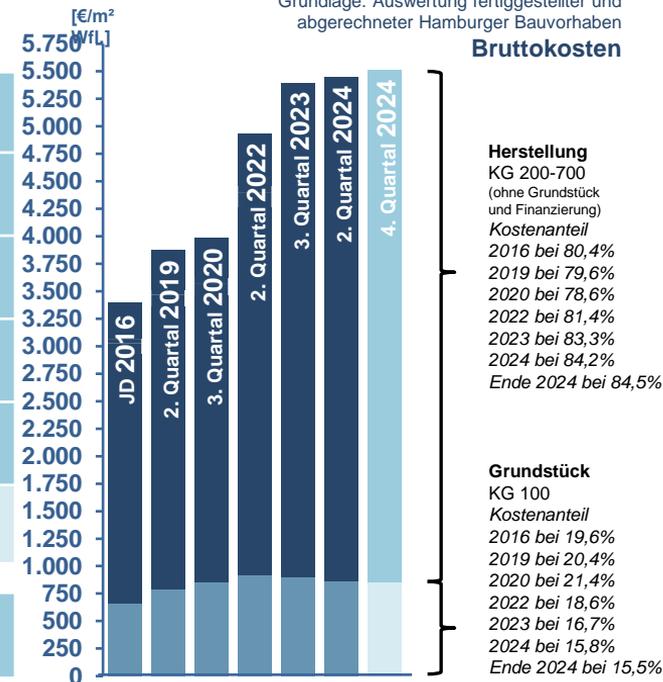
# Herstellungs- und Grundstückskosten in Hamburg

## Kostenveränderung: 2016 bis Q2 2024 und Prognose für Ende 2024

Kostengruppen gem. DIN 276 (2018-12)	Feststellung JD 2016 (Median)	Feststellung 2. Quartal 2019 (Median)	Feststellung 3. Quartal 2020 (Median)	Feststellung 2. Quartal 2022 (Median)	Feststellung 3. Quartal 2023 (Median)	Feststellung 2. Quartal 2024 (Median)	Prognose 4. Quartal 2024 (Median)
<b>Baunebenkosten</b> KG 700 (Leistungen durch Dritte)	324,30 €/m <sup>2</sup> Wfl.	359,80 €/m <sup>2</sup> Wfl.	366,15 €/m <sup>2</sup> Wfl.	473,97 €/m <sup>2</sup> Wfl.	525,51 €/m <sup>2</sup> Wfl.	542,35 €/m <sup>2</sup> Wfl.	553,52 €/m <sup>2</sup> Wfl.
<b>Ausstattung z.B. Küchen</b> KG 600	41,77 €/m <sup>2</sup> Wfl.	45,71 €/m <sup>2</sup> Wfl.	46,67 €/m <sup>2</sup> Wfl.	60,08 €/m <sup>2</sup> Wfl.	67,48 €/m <sup>2</sup> Wfl.	69,12 €/m <sup>2</sup> Wfl.	70,19 €/m <sup>2</sup> Wfl.
<b>Außenanlagen und Freiflächen</b> KG 500	95,64 €/m <sup>2</sup> Wfl.	110,75 €/m <sup>2</sup> Wfl.	112,92 €/m <sup>2</sup> Wfl.	141,35 €/m <sup>2</sup> Wfl.	157,77 €/m <sup>2</sup> Wfl.	163,01 €/m <sup>2</sup> Wfl.	166,49 €/m <sup>2</sup> Wfl.
<b>Bauwerk</b> KG 300/400	2.213,71 €/m <sup>2</sup> Wfl.	2.508,48 €/m <sup>2</sup> Wfl.	2.546,39 €/m <sup>2</sup> Wfl.	3.255,27 €/m <sup>2</sup> Wfl.	3.641,15 €/m <sup>2</sup> Wfl.	3.716,68 €/m <sup>2</sup> Wfl.	3.765,25 €/m <sup>2</sup> Wfl.
<b>Vorbereitende Maßnahmen</b> KG 200	52,34 €/m <sup>2</sup> Wfl.	60,22 €/m <sup>2</sup> Wfl.	61,58 €/m <sup>2</sup> Wfl.	87,04 €/m <sup>2</sup> Wfl.	95,53 €/m <sup>2</sup> Wfl.	97,51 €/m <sup>2</sup> Wfl.	98,78 €/m <sup>2</sup> Wfl.
<b>Grundstück</b> KG 100	663,78 €/m <sup>2</sup> Wfl.	788,57 €/m <sup>2</sup> Wfl.	853,80 €/m <sup>2</sup> Wfl.	916,96 €/m <sup>2</sup> Wfl.	900,45 €/m <sup>2</sup> Wfl.	862,33 €/m <sup>2</sup> Wfl.	854,75 €/m <sup>2</sup> Wfl.
<b>Herstellung</b> KG 200-700 (ohne Grundstück und Finanzierung)	2.727,87 €/m <sup>2</sup> Wfl.	3.084,98 €/m <sup>2</sup> Wfl.	3.133,72 €/m <sup>2</sup> Wfl.	4.017,70 €/m <sup>2</sup> Wfl.	4.487,45 €/m <sup>2</sup> Wfl.	4.588,67 €/m <sup>2</sup> Wfl.	4.654,24 €/m <sup>2</sup> Wfl.

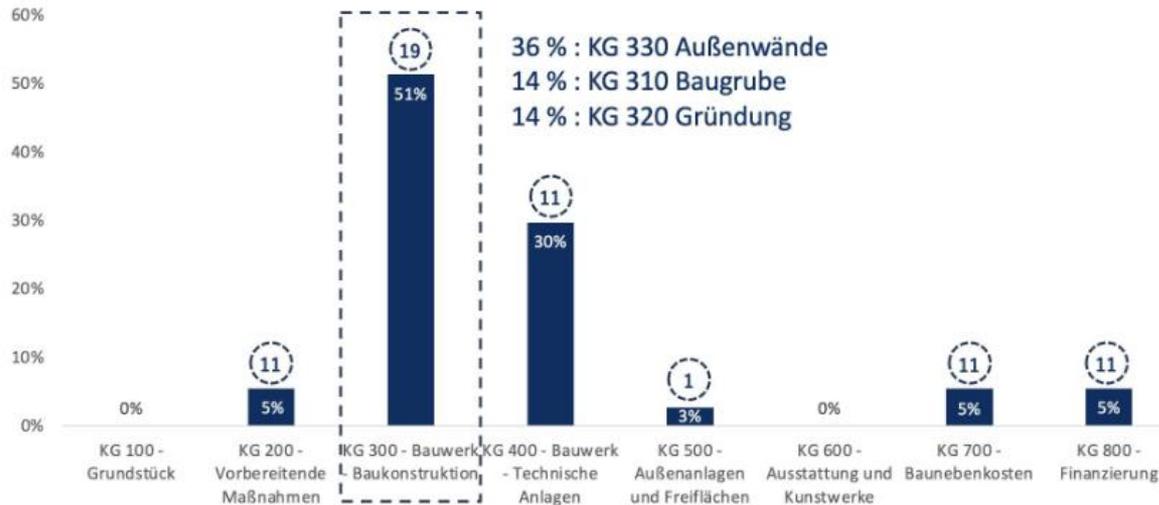
### Wohnungsneubau in Hamburg

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Hamburger Bauvorhaben



# AUSWERTUNG GRÖßTER KOSTENTREIBER

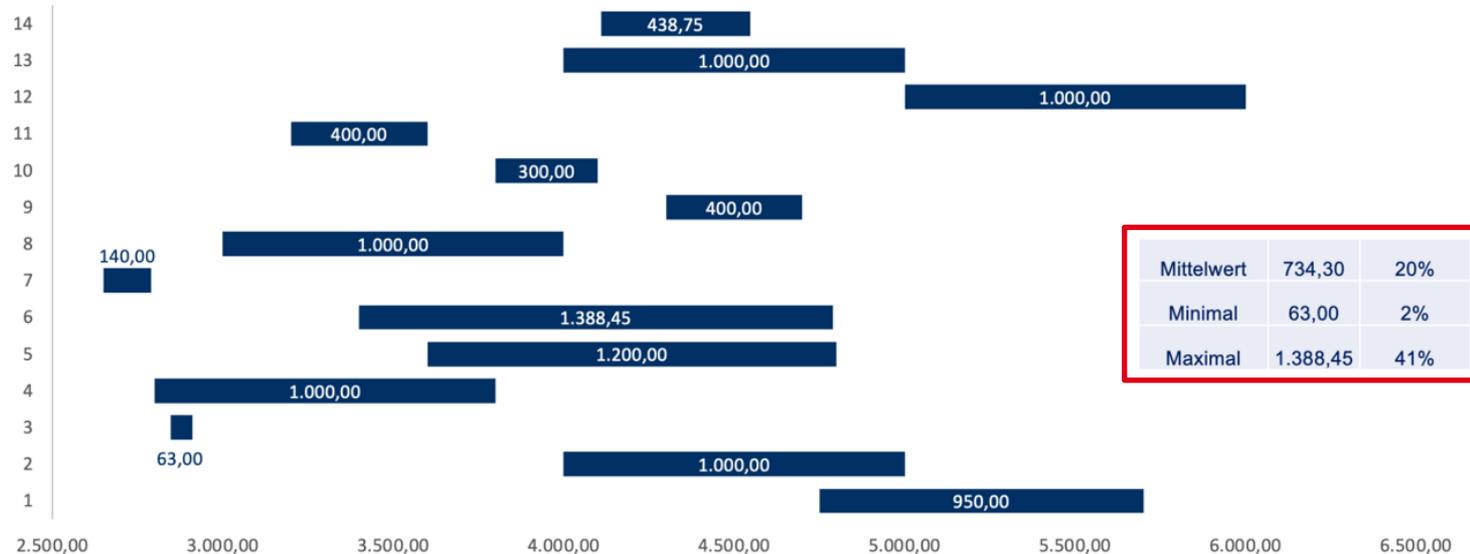
In welcher Kostengruppe der DIN 276 sind die Kostensteigerungen entstanden?  
Welche Bauteile waren aus Ihrer Sicht die Kostentreiber?



Quelle: Umfrage, die im Rahmen der Initiative unter den Teilnehmenden durchgeführt wurde (nicht repräsentativ).

# DURCHSCHNITTLLICHE KOSTENSTEIGERUNGEN

## Kostensteigerungen – Baubeginn zu Fertigstellung in €/m<sup>2</sup> Wfl



Quelle: Umfrage, die im Rahmen der Initiative unter den Teilnehmenden durchgeführt wurde (nicht repräsentativ).

# ZIELE & ARBEITSWEISE DER INITIATIVE

2

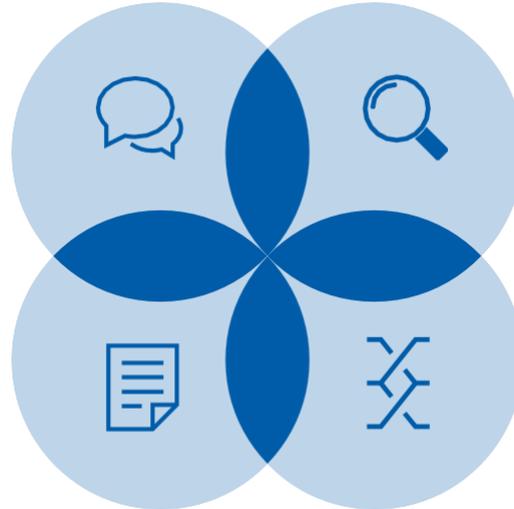


Hamburg

# ZIELE DER INITIATIVE KOSTENREDUZIERTES BAUEN

**Initiierung eines Dialogs** und **Aufbau eines informellen Netzwerkes** mit den zentralen Akteuren der Hamburger Bau- und Wohnungswirtschaft.

Erarbeitung und Veröffentlichung des „Hamburg Standards“ **zum kostenreduzierten Bauen** im ersten Quartal 2025.



Gemeinsame **Identifizierung von Ansatzpunkten und Maßnahmen** für kostenreduziertes Bauen.

Langfristige **Etablierung unterstützender Rahmenbedingungen** zum kostenreduzierten Bauen.



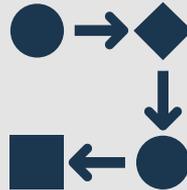
# DIE DREI HANDLUNGSFELDER DER INITIATIVE

Verwaltung, Bau- und Wohnungswirtschaft in Hamburg haben gemeinsam **drei Kernbereiche für Maßnahmen** identifiziert.

## Kostenreduzierte Baustandards



## Optimierte Prozesse und Planung



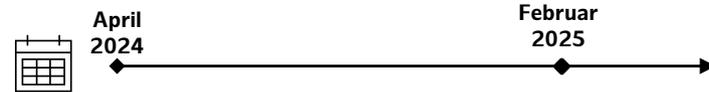
## Beschleunigte Verfahren



## Hamburg-Standard

# DIE INITIATIVE IN ZAHLEN

- **230 Akteure**
- **12 Workshoptermine**
- **13 Arbeitskreise**
- **> 100 Arbeitskreistreffen**
- **15 Berater:innen**
- **14 Arbeitshilfen erarbeitet**
- **2000€ Einsparpotenzial identifiziert**



©BSW/ Janis Beckermann

# ERGEBNISSE DER INITIATIVE

3



Hamburg

# DER HAMBURG-STANDARD

**„Bezahlbarer Wohnungsneubau ist möglich,  
wenn wir bestehende Prozesse hinterfragen,  
mutig vereinfachen und partnerschaftlich zusammenarbeiten.“**

## Die Drei Handlungsfelder des Hamburg-Standards

Handlungsfeld Kostenreduzierende Baustandards

Handlungsfeld Optimierte Prozesse und Planung

Handlungsfeld Beschleunigte Verfahren

# HANDLUNGSFELD KOSTENREDUZIERENDE BAUSTANDARDS

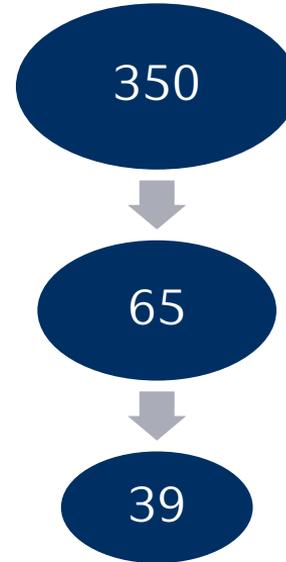
## Hamburg-Standard

### Handlungsfeld Kostenreduzierende Baustandards

- Arbeitskreis Entwicklung technische Grundlage
- Arbeitskreis Rechtsichere Umsetzung
- Arbeitskreis Pilotprojekte und Best Practice
- Kostenersparnisse durch Weglassen & Low Tech

### Handlungsfeld Optimierte Prozesse und Planung

### Handlungsfeld Beschleunigte Verfahren



- Vorschläge gesammelt
- Diskussion im AK

- Zustimmung im Plenum

- **Einsparpotenzial** wissenschaftlich bestätigt:  
• **> 600€ je m<sup>2</sup> Wohnfläche**  
• **+ 38 m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich**

# VORSCHAU ARBEITSHILFE: „VEREINFACHUNGSMÖGLICHKEITEN IM BEREICH BAUKONSTRUKTION UND GEBÄUDETECHNIK“

## • Fünf thematische Cluster:

- Bauliche Standards
- Technische Standards
- Barrierefreie Standards
- Schallschutz Standards
- Brandschutz Standards

## • Dynamisches Dokument, laufende Aktualisierung und Ergänzung

## • Bisher 65 Maßnahmen monetär bewertet

D 1.3 Keine Anforderungen an die Trittschalldämmung von Balkonen				1_Anforderungen an Schallschutz
Nr.	Norm / Vorschrift	Kostentreiber	Lösungsansatz (Abweichung)	Einsparung ARGE (Netto) HH-Medianhaus
23	DIN 4109	Anforderung an Trittschalldämmung von Balkonen	Ist entbehrlich, keine Beanstandungen bekannt, auch wenn lediglich Isokorb eingesetzt wurden; auch im Bestand sind ohne thermische Trennung keine Beanstandungen aufgetreten.	18 €/m² Wfl.
<p><b>Technische Umsetzung:</b> Aktuell in Ausarbeitung.</p> <p><b>Rechtliche Umsetzung:</b> Zuständigkeitsebene: <b>Bund</b> Politisch zuständiges Gremium / Ministerium / Behörde: <b>Deutsches Institut für Normung</b> Fachlich zuständiges Gremium: <b>Ausschuss Schallschutz und Raumakustik im Normenausschuss Bauwesen (NABau)</b></p>				

- **Ziel:**  
Rechtssicherheit bei der Umsetzung des neuen Hamburg Standards
- **Arbeitshilfen:**  
Mustervertragsklauseln zur möglichst rechtssicheren Anwendung der Vereinfachungsmöglichkeiten im Bereich Baukonstruktion und Gebäudetechnik

## Präambel

Der „Hamburg-Standard“ dient dazu, es allen Parteien in der bauwirtschaftlichen Leistungskette vom Bauherrn bis hin zum Nutzenden (Käufer:innen oder Mieter:innen) zu ermöglichen, hochwertig, innovativ und zugleich kostengünstig zu bauen bzw. zu vermieten. Um einen reduzierten Standard zu entwickeln, hat die Initiative kostenreduziertes Bauen unter Federführung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen technische Standards identifiziert, von denen abgewichen werden kann. Die so identifizierten und nachfolgend aufgeführten Beispiele sollen es ermöglichen, von bestimmten Standards abzuweichen, um Baukosten zu sparen und ein innovatives sowie experimentelles Bauen zu fördern. Diese Abweichungen gehen aber nur soweit, dass die Anforderungen an ein sicheres, gesundes und qualitatives Wohnen nicht beeinträchtigt werden.

Mustervertragsklauseln  
Rechtssichere Umsetzung

## Mustervertragsklausel Nr. 23 und 24 Schallschutz Standards „Keine Anforderung an die Trittschalldämmung von Balkonen und Dachterrassen“

Die Parteien sind sich einig, dass in dem Objekt [ \_\_\_\_\_ ]  
von dem folgenden Standard abgewichen wird/wurde:

### Schallschutz (DIN 4109-1) – Anforderungen an Trittschalldämmung von Balkonen und Dachterrassen:

Hiernach darf in MFH der bewertete Norm-Trittschallpegel in Räumen unter Loggien und (Dach)Terrassen höchstens  $L_{n,w} \leq 50$  dB betragen, in an Balkone angrenzenden Aufenthaltsräumen höchstens  $L_{n,w} \leq 58$  dB.

### Abweichend von diesem Standard wird/wurde aus Gründen der Kostenersparnis folgender Standard (Hamburg-Standard) realisiert:

Entfall der Anforderung an die Trittschalldämmung bei Balkonen.  
Entfall der Anforderung an die Trittschalldämmung bei Loggien,  
sofern diese mit Stahlbetondecke und Warmdachaufbau ausgeführt sind.

### Das bedeutet bezogen auf dieses Objekt für den Nutzer folgendes:

Die herkömmlichen Anforderungen an die Trittschalldämmung von Balkonen, Loggien und Dachterrassen sind nicht erforderlich, um ein gesundes und angenehmes Wohnen zu ermöglichen. Bis zum Jahr 2018 war nach DIN 4109-1 keine gesonderte Trittschalldämmung bei Balkonen gefordert. Auch bei Bestandsgebäuden, die vor 2018 ohne Trittschalldämmung bei Balkonen errichtet wurden, sind im Allgemeinen und flächendeckend keine speziellen Beanstandungen bekanntgeworden. Dies gilt erst recht, wenn aus wärmetechnischen Gründen thermische Trennungen („Iso-Korb“) eingesetzt werden. Dies stellt heute den Regelfall dar. Auch sind ohne gesonderte Trittschalldämmung keine Beanstandungen bei (Dach)Terrassen und Loggien bekannt, die mit Stahlbetondecke und Warmdachaufbau ausgeführt werden. Gebelege auf Unterkonstruktion und Warmdachaufbau bewirken bereits eine gute Trittschallminderung. Durch den Wegfall von gesonderter Anforderung an die Trittschalldämmung bei Balkonen, Loggien und (Dach)Terrassen entstehen bei Gebrauch dieser Nutzungseinheiten keine merklichen Veränderungen. Für den Bereich angrenzender Aufenthaltsräume ist es nicht auszuschließen, dass die Balkon-

# PILOTPROJEKTE UND BEST PRACTICE

Jörg Tondt

- **Ziel:**  
Erkenntnisse aus laufenden Pilotprojekten sammeln, auswerten und verbreiten
- **Zwei genossenschaftliche Pilotprojekte:**
  - Morellenquartier (Hansabaugenossenschaft e.G.)
  - Vielohweg (FLUWOG-NORDMARK e.G.)
- **Projekt Vielohweg**
  - 3. Bauabschnitt (26 WE von insg. 125 WE)
  - Reduktion Wand- und Deckenstärken:
    - 45t CO<sub>2</sub> Einsparung
    - 120.000€ Kosteneinsparung
  - Einsparungen Technische Gebäudeausrüstung
    - 220.000€ Kosteneinsparung
  - Keine Tiefgarage
    - 2,2 Mio. € Kosteneinsparung



© FLUWOG-NORDMARK e.G.



© FLUWOG-NORDMARK e.G.

# EINSPARPOTENZIALE „WEGLASSEN“ & LOW TECH

- **Grundsätzliche Anpassungsmöglichkeiten in diversen Bereichen**
- **Erfordern teils Abweichungen von gewünschten Standards**
- **Beispiele:**
  - Baugrundverhältnis
  - Wettbewerbe
  - Gebäudeformen
  - Planungsparameter/ -benchmarks
  - Kompaktheit
  - Erschließung (Gebäude)
  - Tiefgarage
  - Keller
  - Aufzug (Vorrüsten)
  - Freisitze
  - Fassadengestaltung
  - Dachbegrünung
  - Grundrisse
  - Ausbau und Ausstattung
  - Haustechnik
  - Außenanlagen
  - Oberirdische Stellplätze
  - Skalierungen
  - Beteiligte am Bau (Synergien & Know-how)
  - Vergabe

# HANDLUNGSFELD OPTIMIERTE PROZESSE UND PLANUNG

## Hamburg-Standard

Handlungsfeld Kostenreduzierende Baustandards

Handlungsfeld Optimierte Prozesse und Planung

- Arbeitskreis Kostentreiber im Planungs- und Bauprozess
- Arbeitskreis Aus Erfahrungen lernen – Kostenfallen vermeiden
- Arbeitskreis Bildung von Bauteams

Handlungsfeld Beschleunigte Verfahren

# KOSTENTREIBER IM PLANUNGS- UND BAUPROZESS

- **Ziel:**  
Aufzeigen von Einsparpotenzialen in allen Phasen des Wohnungsneubaus in der Verantwortung der privaten Seite
- **Arbeitshilfen:**  
Leitfaden zu Kostentreibern und Ersparnissen inkl. Checkliste zu „Einspareffekten“

Initiative Kostenreduziertes Bauen

Version 01  
Februar 2022

## Analyse von Kostentreibern im Wohnungsneubau und Ersparnis bei Kosten und Emissionen

Leitfaden und Checkliste

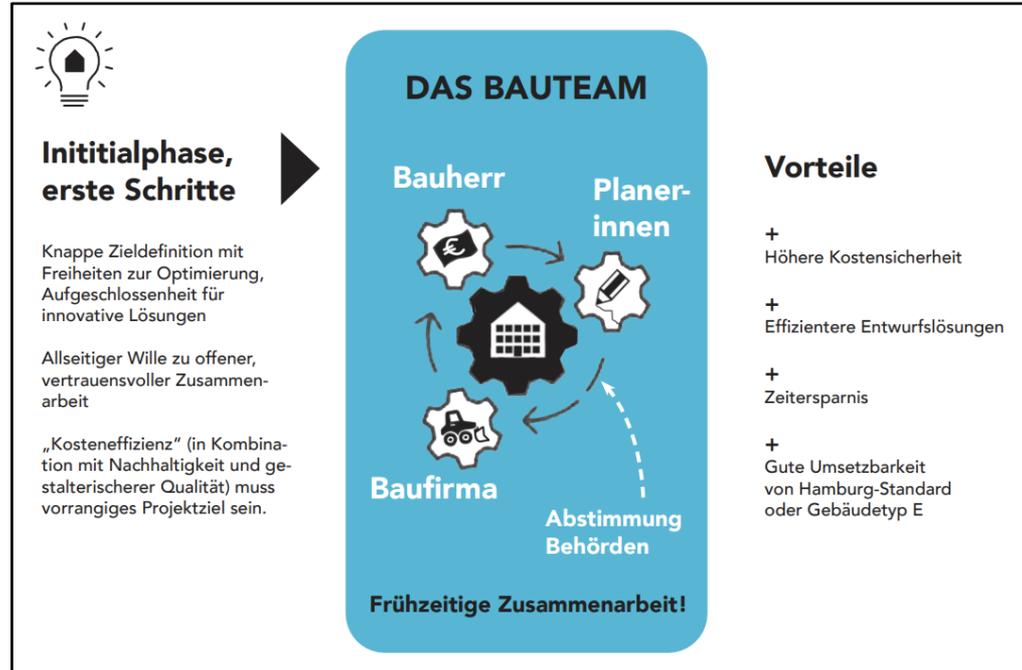
Leitfaden  
Analyse von Kostentreibern im Wohnungsneubau

Tabelle 2: Checkliste zu den nicht-prozessualen Kosteneinflussfaktoren (Kapitel 2 bis 4)

Kosteneinflussfaktor	Stärke des Kosteneinflusses	Projektbeteiligte, die den Kosteneinflussfaktor mit-/bestimmen können			
		Bauherr	Planende	Ausführende / Herstellende	Gesellschafter / Aufsichtsratsmitglieder
Auswahl des Grundstücks und dessen Eigenschaften (vgl. Kapitel 2.1)					
Vermeidung von Grundstücken mit ungünstigen Voraussetzungen im Hinblick z. B. auf instabile Bodeneigenschaften, Abräumsetzung, Bodenbelastungen / Altlasten, Grundwasserantrags, Lärm- und Luftschadstoffimmissionen, Erschließung / Erreichbarkeit	---		X		
Grundgenehmigung, Formulierung des Baubills und Umgang mit Qualitätsanforderungen (vgl. Kapitel 2.2)					
Bau ohne Keller mit Ersatzräumen	----	X	X	X	
Bau einer Treppanlage nur aufgrund von Nutzeranforderungen	----	X	X	X	
Wärmeschutzstandard nach gesetzlicher Mindestanforderung (GEG)	---	X	X	X	X
Grad der Barrierefreiheit	---	X	X	X	X
Vereinbarung baurechtlicher Mindeststandards oder anderer Standards im Bauvertrag	---	X	X	X	X
Marktgerechter Wohnungsmix, Vermeidung leerer Wohnflächen	--	X	X		
Abbildung des Wohnungsmix im Raumgrundriss	--	X	X		
Verzicht auf sehr hochwertige Ausstattung bis „Luxusausstattung“ oder „Sonderwünsche“ ohne Nutzen	--	X	X	X	
Angemessene Qualitäten für Oberflächen	-	X	X		
Vermeidung schwebender Lasten	--	X	X		
Vorrang eines Flachdachs bei städtebaulicher Einflügebarkeit	--	X	X		
Keine Nutzung auf unterbauten Flächen oder Dachflächen	--	X	X		
Maßnahmen entgegen der Baumstrukturkostenentwicklung	-	X	X	X	X

# BILDUNG VON BAUTEAMS: GELINGENSBEDINGUNGEN

- **Ziel:**  
Durch frühe Zusammenarbeit von Akteuren aus Planung und Bau Effizienz und Qualität in der Planung steigern
- **Arbeitshilfen:**  
Gelingensbedingungen für die Bildung von Bauteams



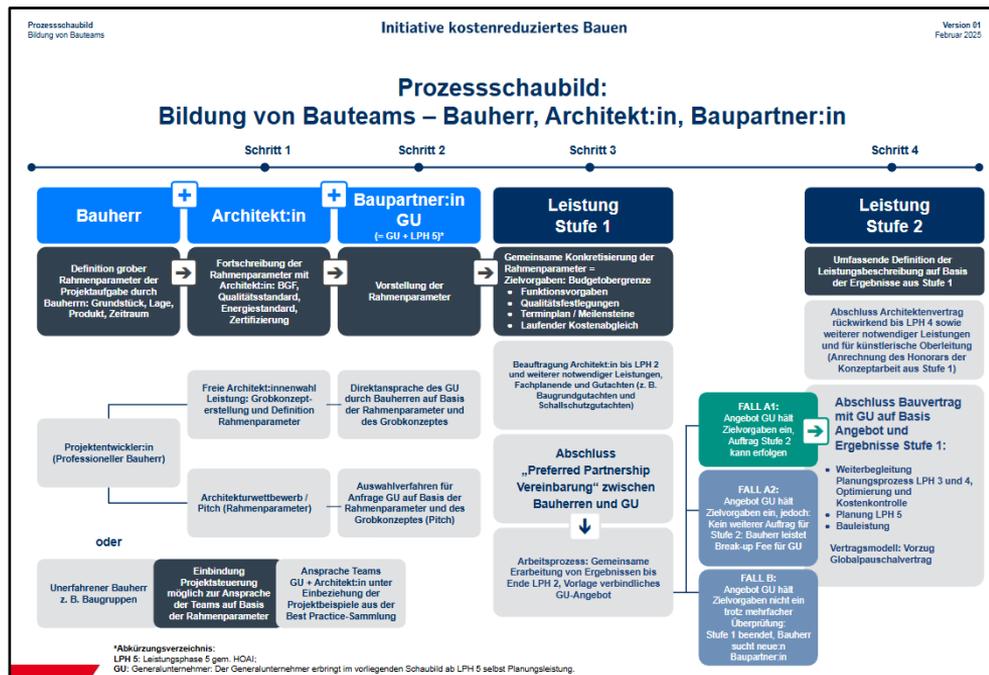
# BILDUNG VON BAUTEAMS: PROZESSCHAUBILD

- Ziel:**

Effizienz, Qualität und Kostensicherheit in der Planung steigern durch frühe Zusammenarbeit von Akteuren aus Planung und Bau

- Arbeitshilfen:**

- Prozessschaubild veranschaulicht die Bildung von Bauteams, den Ablauf der kooperativen Zusammenarbeit und die Verfahrensschritte
- Sammlung von Best-Practice-Beispielen für erprobte Bauteams aus der Praxis



# HANDLUNGSFELD BESCHLEUNIGTE VERFAHREN

## Hamburg-Standard

Handlungsfeld Kostenreduzierende Baustandards

Handlungsfeld Optimierte Prozesse und Planung

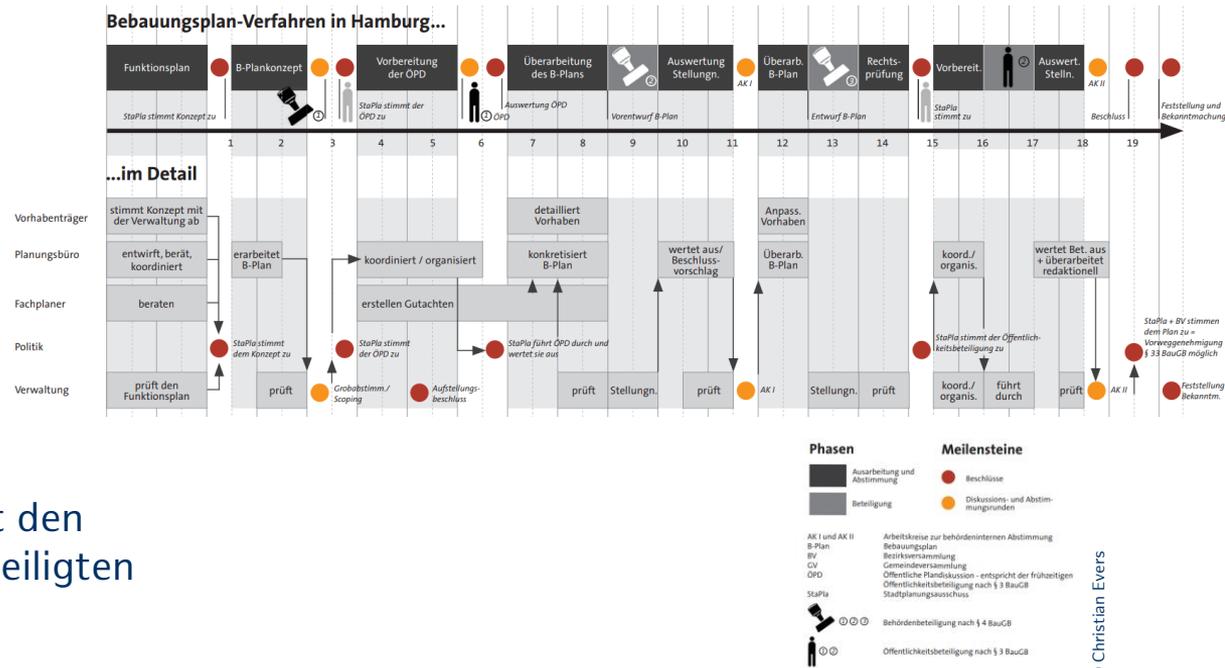
Handlungsfeld Beschleunigte Verfahren

- Arbeitskreis Projektentwicklung von der „Phase Null“ bis zum Bauantrag
- Arbeitskreis Bebauungsplanverfahren effizienter gestalten
- Arbeitskreis Optimierte Antragsverfahren durch Antragskonferenzen
- Arbeitskreis Genehmigungsverfahren optimieren und digitalisieren



# BEBAUUNGSPLANVERFAHREN EFFIZIENTER GESTALTEN

- Ziel:**  
 Beschleunigungsmöglichkeiten für das Bebauungsplanverfahren identifizieren
- Arbeitshilfen:**  
 Zusammenstellung von Maßnahmen zur Beschleunigung des Bebauungsplanverfahrens
- Ausblick:**  
 Sukzessive Umsetzung der Beschleunigungsmaßnahmen mit den am Bebauungsplanverfahren beteiligten Akteuren



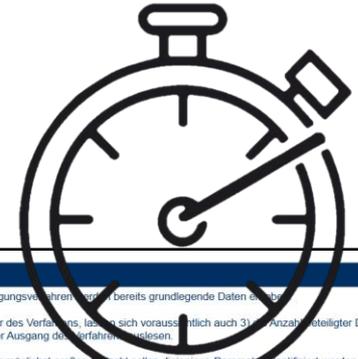
- **Ziel:**  
Beschleunigung von Antragsverfahren,  
Kapazitäten entlasten und Möglichkeit zur  
frühzeitigen Klärung offener Fragen
- **Arbeitshilfen:**  
Verfahrenskoordination als Ansprechpartner  
für Bauherrenschaft und Verwaltung sowie  
Kordinierung einer Antragskonferenz
- **Ausblick:**  
Erörterung der Vorschläge und sukzessive  
Umsetzung gemeinsam mit Fachämtern der  
Bezirke

## Maßnahmenpaket

- Einführung  
Verfahrenskoordination
- Einführung Antragskonferenz
- Stärkung Instrument  
Bauvoranfrage
- Digitaler Kommunikationsraum  
zur Kollaboration
- Stärkung der Rücknahmefiktion
- Prozessschaubild  
Bauantragsverfahren

# GENEHMIGUNGSVERFAHREN OPTIMIEREN UND DIGITALISIEREN

Karin Loosen  
Bettina Husemann



- **Ziel:**  
Schlanke, verlässliche und kalkulierbare Verfahren
- **Maßnahmen:**  
Transparente Kommunikation, Entscheidungsfähigkeit der Bauprüfenden stärken, gemeinsame Projektziele definieren
- **Arbeitshilfen:**  
Projektuhr zur Sichtbarmachung von Zeit und Kostenstatus, Organigramm der Zuständigkeiten, Evaluierung von Verfahrensverläufen, Verfahrenskoordinator

Analysemodell gelebter Genehmigungsverfahren				
<b>Beschreibung</b>	<p>Im Rahmen der Durchführung von Genehmigungsverfahren liegen bereits grundlegende Daten vor. Neben der 1) Verfahrenstyp und der 2) Dauer des Verfahrens, lassen sich voraussichtlich auch 3) die Anzahl angestellter Dienststellen, 4) die Anzahl der Nachforderungen sowie 5) der Ausgang des Verfahrens analysieren.</p> <p>Im Rahmen einer quantitativen Analyse einer möglichst großen Anzahl sollen diejenigen Parameter identifiziert werden, die mit einer besonderen zeitlichen Verzögerungen im Verfahren korrelieren. Im Rahmen dieses Vorhabens sollen die potenziellen Einsatzmöglichkeiten von Power BI, das aktuell in der Behörde eingeführt wird, untersucht werden. Zudem sollen mögliche Synergien zwischen D3ba, Power BI und Künstlicher Intelligenz analysiert werden.</p>			
<b>Konkreter Nutzen</b>	Die Identifizierung von Einflussfaktoren für zeitliche Verzögerungen indiziert Stellschrauben für Optimierungspotenziale. Optimierte – d. h. hier zeitlich verkürzte – Genehmigungsverfahren sparen Kosten sowohl behörden-, als auch unternehmensseitig.			
<b>Beteiligte Stellen</b>	Amt für Bauordnung und Hochbau (ABH) der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW)			
<b>Abhängigkeiten</b>	Verfügbarkeit und Qualität der Datengrundlage			
<b>Umsetzungsstatus</b>	vor Beginn	<b>in Ausführung</b>	bereits abgeschlossen	
<b>Zeithorizont</b>	kurzfristig	<b>mittelfristig bis 12/25</b>	langfristig	
<b>Wirkungsgrad</b>	gering	mittel	<b>hoch</b>	
<b>Ressourcenbedarfe</b>	Rechtlich	<b>Personal</b>	Sachmittel	Finanzen
		<i>Durchführung der Analyse</i>	...	...

# EINSPARPOTENZIALE & NÄCHSTE SCHRITTE

5



Hamburg

# EINSPARPOTENZIAL HANDLUNGSFELD 1: KOSTENREDUZIERENDE BAUSTANDARDS



- Hamburger Medianhaus:
- 31 Wohnungen
  - 2.109,5 m<sup>2</sup>
  - Einzelhaus
  - 5 Vollgeschosse
  - ∅ Wohnungsgröße 68m<sup>2</sup>

Bauliche Standards	Technische Standards	Barrierefrei Standards	Schallschutz Standards	Brandschutz Standards
Unter anderem: Kubatur, Statik, Primärkonstruktion, Zertifizierung, Feuchteschutz, Wärmebrückenberechnung, UG Treppenhaus, Fenster, Verglasung	Unter anderem: Energetischer Standard, Wärmebedarf, Warmwasser, Lüftung, Elektro	Unter anderem: Bewegungsflächen Pflegebett, Schwelle an Fenstertüren, barrierefreier Nebeneingang	Unter anderem: DIN 410-9 als Standard, Erleichterung Anforderungen Trittschalldämmung, Praxisnähere Kenngrößen gebäudetechnische Geräusche	Unter anderem: Anforderung Treppenraum, Nachweis Stellflächen, Sicherheitstreppe
<b>Bis zu 221€ brutto/ m<sup>2</sup> Wfl.</b>	<b>Bis zu 130€ brutto/ m<sup>2</sup> Wfl.</b>	<b>Bis zu 94€ brutto/ m<sup>2</sup> Wfl.</b>	<b>Bis zu 55€ brutto/ m<sup>2</sup> Wfl.</b>	<b>Bis zu 125€ brutto/ m<sup>2</sup> Wfl.</b>

**Einsparpotenzial gesamt: > 600€ brutto / m<sup>2</sup> Wohnfläche**

*[Einsparpotenzial aller 65 Einzelmaßnahmen: 1000€ brutto/ m<sup>2</sup> Wfl., jedoch nicht kumulierbar.]*

# EINSPARPOTENZIAL „WEGLASSEN“ & LOW TECH

Initiative Kostenreduziertes Bauen der Freien und Hansestadt Hamburg

Hamburg Behörde für  
Stadtentwicklung  
und Wohnen ARGE//ev Alltagsgemeinschaft  
für zeitgemäßes Bauen e.V.

## Bewertung von Kostenauswirkungen bzw. Baukostensparnissen

### Modul 4 – Weitere Empfehlungen zur Erreichung des Ziels von 3.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

**Weitere Maßnahmen zur Baukostensparnis**  
Zusätzliche Kostentreiber im Schwerpunkt aus den folgenden 4 Oberthemen

Planung	Gestaltung	Ausstattung	Praxis
---------	------------	-------------	--------

**Kosteneinsparpotenzial (max.); Einzelpunkt Betrachtung**

Baugrundverhältnisse	55 €/m <sup>2</sup> Wfl.	Fassadengestaltung	107 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Wettbewerbe	125 €/m <sup>2</sup> Wfl.	Dachbegrünung	Hinweis
Gebäudeformen	100 €/m <sup>2</sup> Wfl.	Grundrisse	40 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Planungsparameter/-benchmarks	136 €/m <sup>2</sup> Wfl.	Ausbau und Ausstattung	37 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Kompaktheit	81 €/m <sup>2</sup> Wfl.	Haustechnik	54 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Erschließung (Gebäude)	40 €/m <sup>2</sup> Wfl.	Besondere Qualitäten in den Außenanlagen	79 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Tiefgarage	339 €/m <sup>2</sup> Wfl.	Oberirdische Stellplätze	52 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Keller	233 €/m <sup>2</sup> Wfl.	Skalierungen	240 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Aufzug (vorrüsten)	96 €/m <sup>2</sup> Wfl.	Beteiligte am Bau (Synergien/Know-how)	117 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Freisitze	147 €/m <sup>2</sup> Wfl.	Vergabe	250 €/m <sup>2</sup> Wfl.

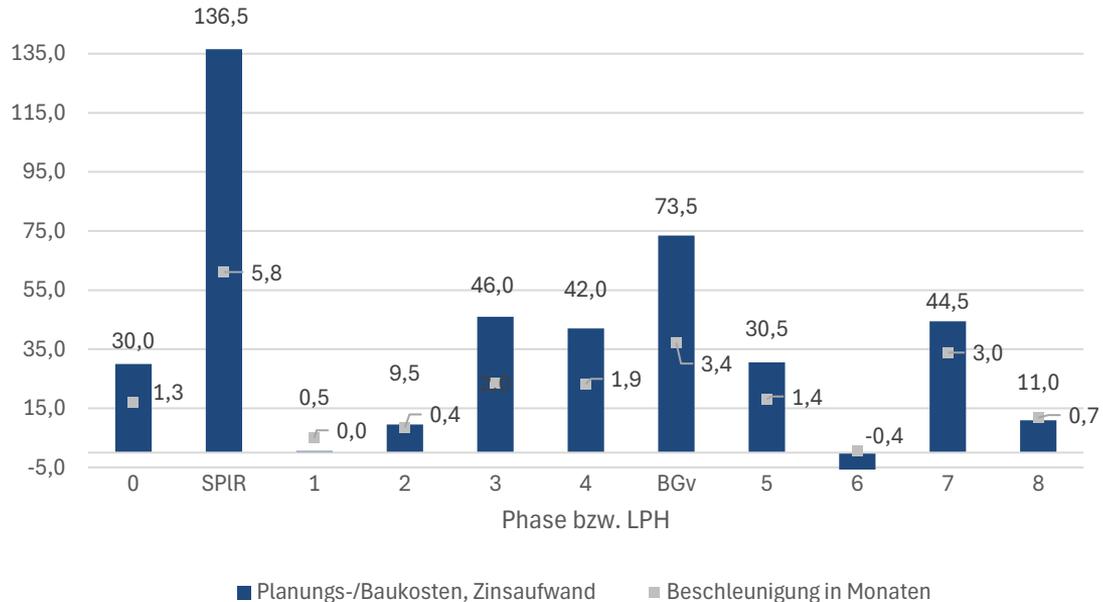
# 17.01.2025 8/8

**Einsparpotenzial: bis zu 1000€ brutto je m<sup>2</sup> Wohnfläche**

[Einsparpotenzial aller Einzelmaßnahmen: 2000€ brutto/ m<sup>2</sup> Wfl., jedoch nicht kumulierbar.]

# EINSPARPOTENZIAL HANDLUNGSFELD 2 & 3: OPTIMIERTE PLANUNG, PROZESSE UND VERFAHREN

Euro/m<sup>2</sup> Wfl.



SPiR = Schaffung von Planungsrecht; BGv - Baugenehmigungsverfahren

## Gesamtergebnis über alle Phasen

Vermiedene Kosten/Einsparungen	€ / m <sup>2</sup> Wfl.
Planungs-/Baukosten	330
Zinsaufwand Grundstück	60
Zinsaufwand Planungs-/Baukosten	25
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>415</b>

**Über alle Phasen hinweg:**  
Einsparung von ~ **400 € brutto/ m<sup>2</sup> Wfl.**

**Je Monat Beschleunigung** der Prozesse:  
Ersparnis **15-25€ brutto/ m<sup>2</sup> Wfl.**  
(vermiedener Kostenanstieg von Planungs-/Baukosten & ersparter Zinsaufwand)

# EINSPARPOTENZIALE

Kostenreduzierende Baustandards	Weglassen & Low Tech	Optimierte Prozesse & Planung	Beschleunigte Verfahren
bis zu 600 €	bis zu 1000 €	bis zu 400€	

**Einsparpotenzial gesamt:  
bis zu 2000€ brutto  
je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Neubau**

# ABSCHLUSSEKKLÄRUNG



**Baukosten von < 3000 €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche sind möglich**

- Aber: es braucht einen Kulturwandel
- Wir zeigen Lösungsansätze, um insbesondere den frei finanzierten Wohnungsneubau zu erleichtern.
- Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Architektur, Planungs- und Bauexpertise sind gleichermaßen gefordert.
- Hamburg Standard als **Kodex für eine neue Kultur der Zusammenarbeit und des Bauens**

Der neue Hamburg-Standard ist mehr als ein technischer Maßstab oder eine Sammlung von Empfehlungen. Vielmehr verkörpert er eine Haltung – ein gemeinsames Bekenntnis zu einer neuen Kultur der Zusammenarbeit und des Bauens, die kostenreduziertes Bauen nicht als Ausnahme, sondern als grundlegendes Prinzip versteht.

# NÄCHSTE SCHRITTE

- Pilotquartier Wilhelmsburger Rathausviertel
- Pilotprojekte in allen sieben Bezirken
- Umsetzung und Erfahrungsaustausch durch alle an der Initiative Beteiligten
- Umsetzung der vorgeschlagenen Prozessänderungen
- Wissenstransfer



© IBA Hamburg



# BILANZ UND AUSBLICK

6



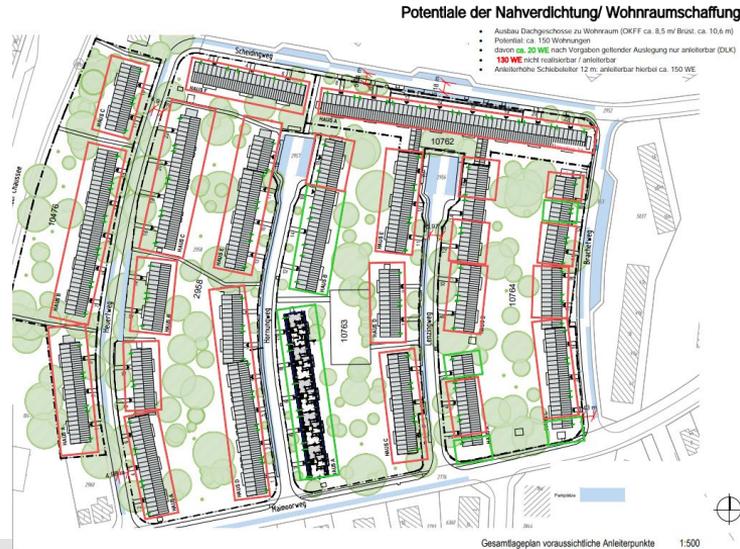
Hamburg

# HANDLUNGSFELD 1: KOSTENREDUZIERENDE BAUSTANDARDS

- Kein EH 40 mehr im Neubau
- Paradigmenwechsel „decarbonisation first“
- Anpassung der Wohnraumförderung ab 2027 auf CO<sub>2</sub>-Reduktion
- Abbau von Restriktionen im Brandschutz: Nachweis von Anleiterbarkeit über dreiteilige Schiebeleiter zulässig, im Einvernehmen mit der Behörde für Inneres und Feuerwehr
- Erleichterungen im Bereich barrierefreies Bauen, im Einvernehmen mit der Sozialbehörde



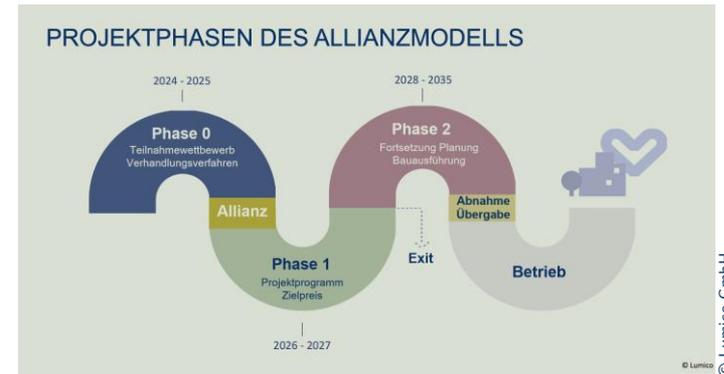
© T. Wackermann



© Dr. Moritz Brauns

# HANDLUNGSFELD 2: OPTIMIERTE PROZESSE UND PLANUNG

- Bildung von Projektteams und Nutzung von IPA-Verfahren in Projekten der Stadt Hamburg
  - Helmut-Schmidt-Universität
  - Hörsaalzentrum Sprinkenhof GmbH
  - SAGA Effizienzhaus



# HANDLUNGSFELD 3: BESCHLEUNIGTE VERFAHREN



## Das haben wir schon getan:

- Novellierung HBauO
- Digitaler Bauantrag
- Personelle Verstärkung der Bauaufsichtsbehörde

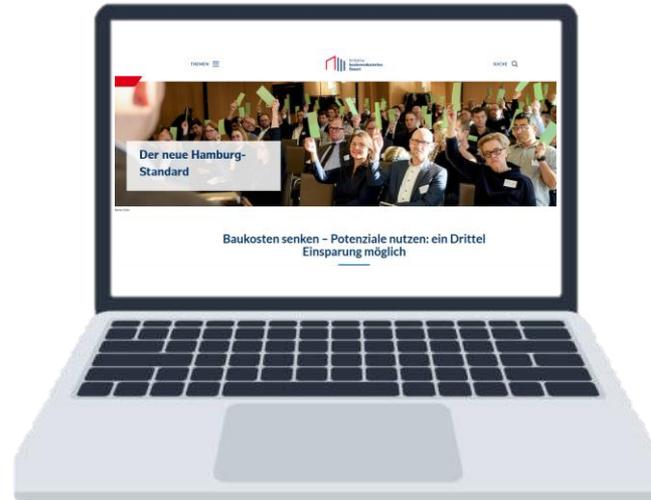
## Das wollen wir noch tun:

- „Gatekeeper“ in allen Verfahren
- Personalressourcen und Empowerment
- Kosten-Monitoring für regulatorische Änderungen

# WWW.BEZAHLBARBAUEN.HAMBURG

Alle Informationen zum Hamburg Standard und den erarbeiteten Ergebnissen finden Sie ab sofort auf unserer Webseite

**[www.bezahlbarbauen.hamburg](http://www.bezahlbarbauen.hamburg)**



VIELEN DANK FÜR IHRE  
AUFMERKSAMKEIT

Mediaserver Hamburg / Maxim Schulz

