

HAMBURG STANDARD

INITIATIVE KOSTENREDUZIERTES BAUEN

Behörde für Stadtentwicklung und
Wohnen

Amt für Bauordnung und Hochbau

Michael Munske, Amtsleiter



FOTO: MARTIN EISENBERG



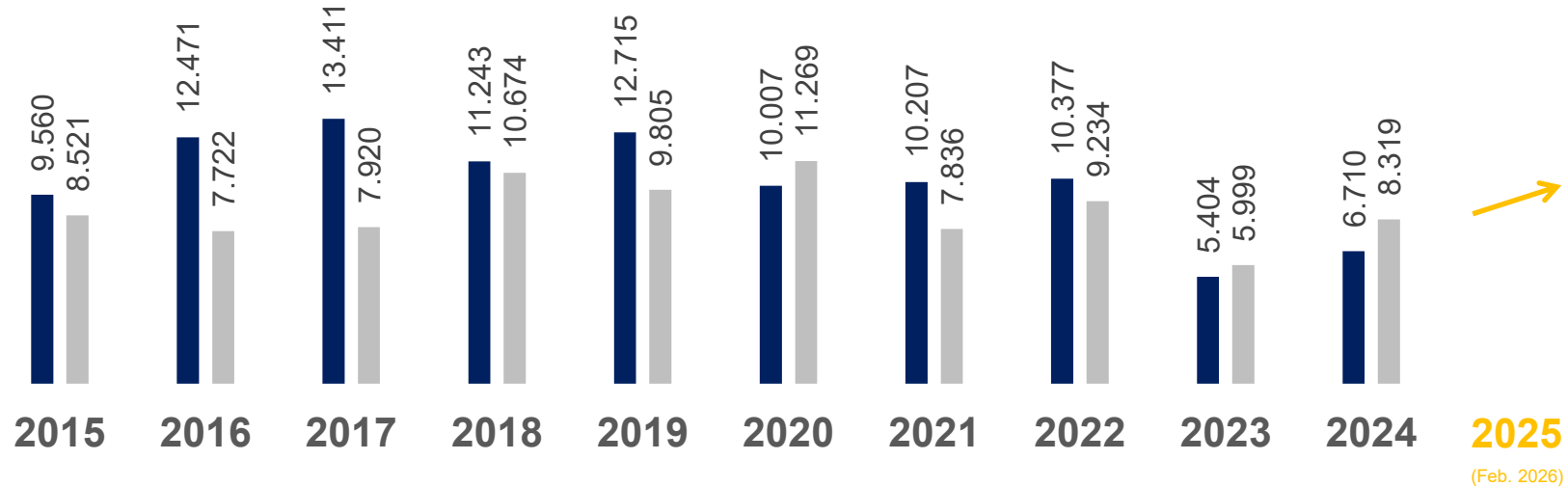
Hamburg

WARUM GIBT ES DIE INITIATIVE KOSTENREDUZIERTES BAUEN?



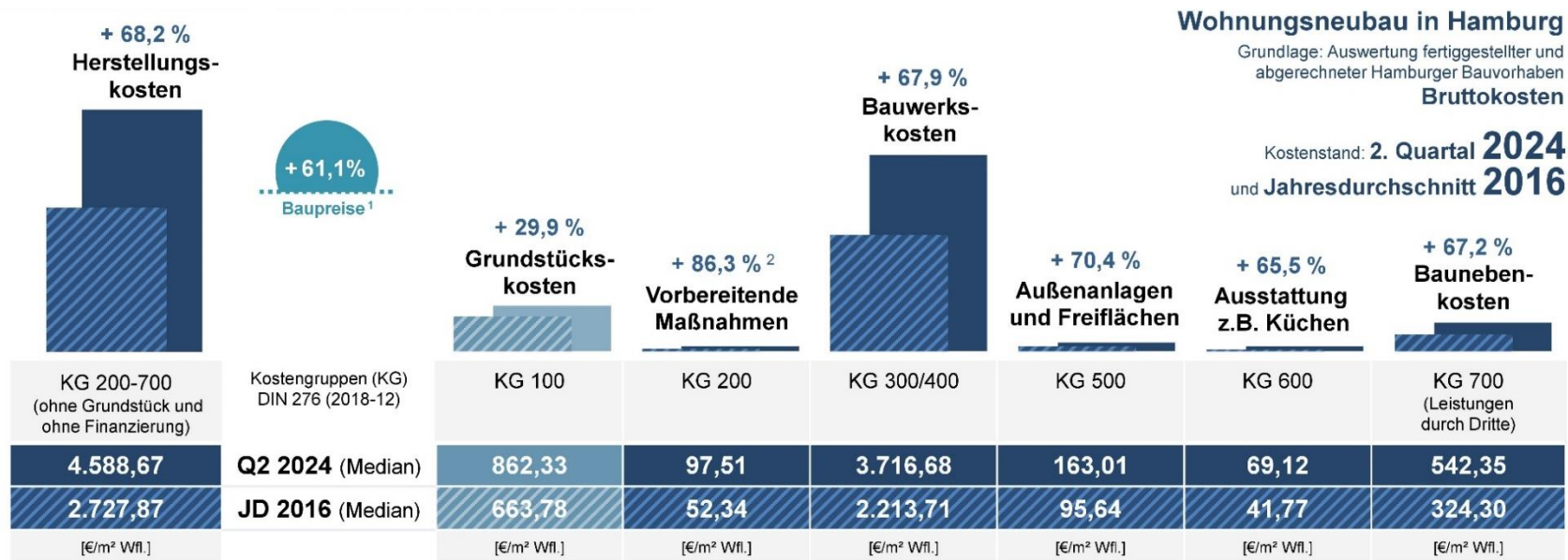
WOHNUNGSBAUBILANZ DER LETZTEN 10 JAHRE

■ Genehmigte Wohneinheiten 2015-2024 (31.12.2024): 102.105
■ Fertiggestellte Wohneinheiten 2015-2024 (31.12.2024): 87.299



HERSTELLUNGS- UND GRUNDSTÜCKSKOSTEN IN HAMBURG

KOSTENENTWICKLUNG VON 2016 BIS 2024



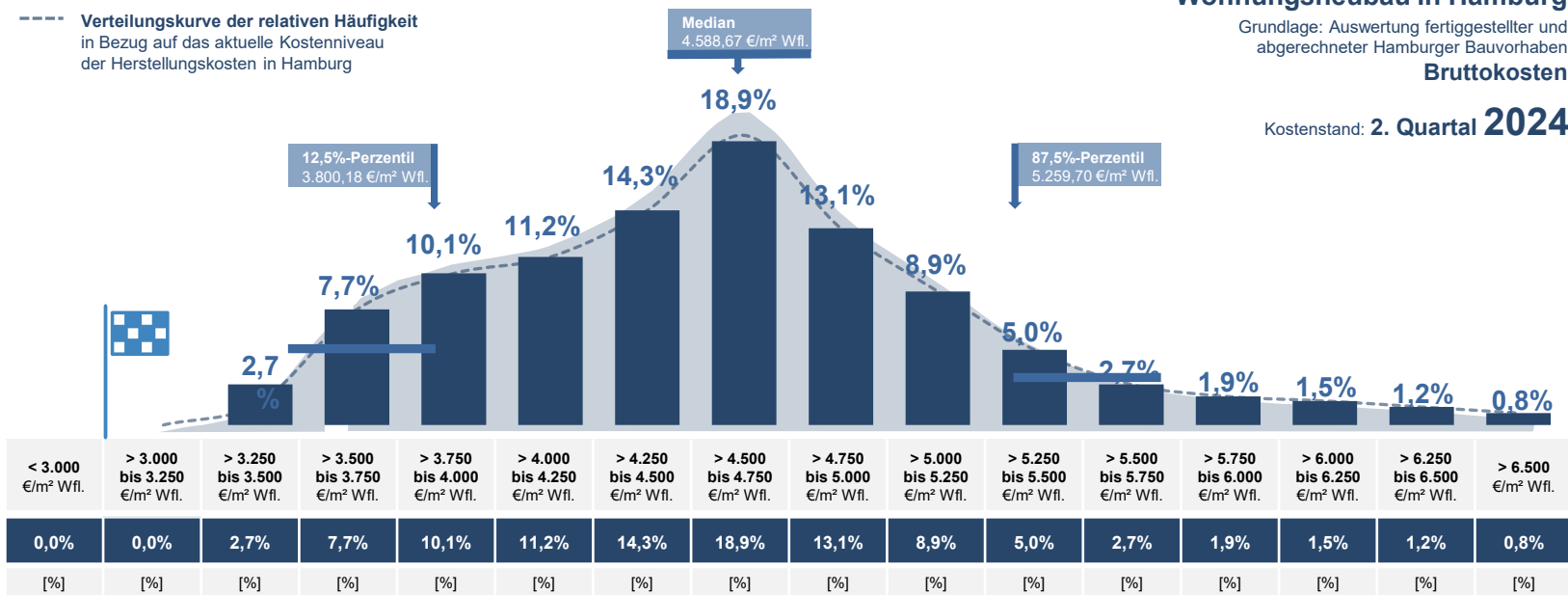
¹ Baupreise/ Preisindex (Destatis): Betrachtung ohne Berücksichtigung der Effekte von Mengen- bzw. Ausführungsänderungen als Folge veränderter Strukturen bzw. Anforderungen im Gebäudebereich

² Überdurchschnittlicher Kostenanstieg in KG 200 durch eine vermehrte Zunahme von Projekten des Bestandersatzes inkl. der damit verbundenen zusätzlichen Maßnahmen zum Abbruch, zur Sicherung und zur Altlastenbeseitigung

HERSTELLUNGSKOSTEN IN HAMBURG

(HÄUFIGKEITSVERTEILUNG IN SIGNIFIKANTEN KOSTENINTERVALLEN)

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



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

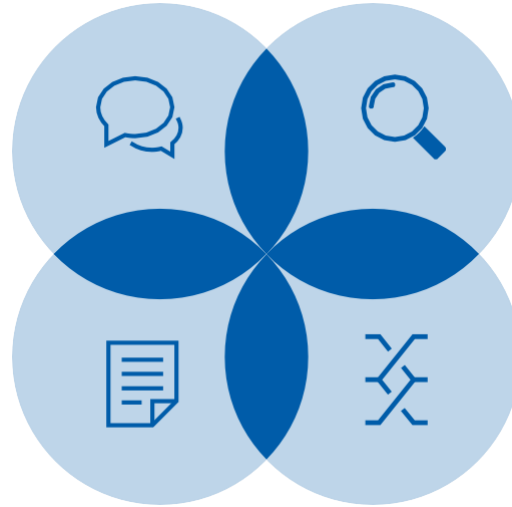
ZIELE & ARBEITSWEISE DER INITIATIVE KOSTENREDUZIERTES BAUEN



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 INITIATIVE IN ZAHLEN

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



DIE DREI HANDLUNGSFELDER DER INITIATIVE

Kostenreduzierte Baustandards



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

Optimierte Prozesse und Planung



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

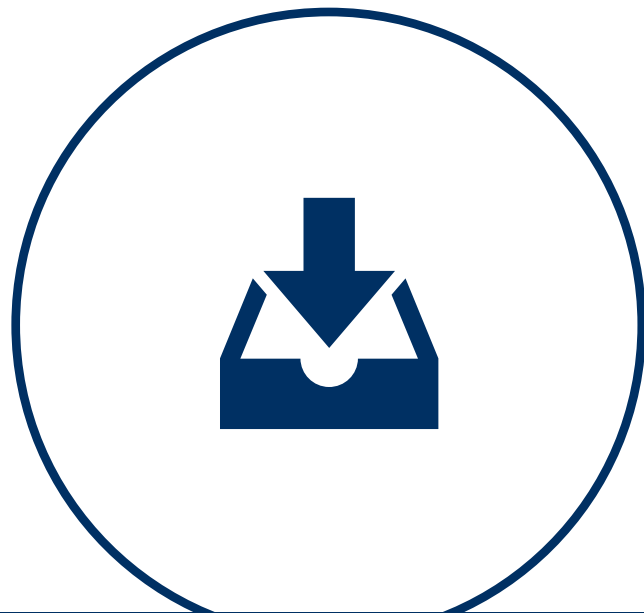
Beschleunigte Verfahren



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

Hamburg-Standard

ERGEBNISSE DER INITIATIVE KOSTENREDUZIERTES BAUEN

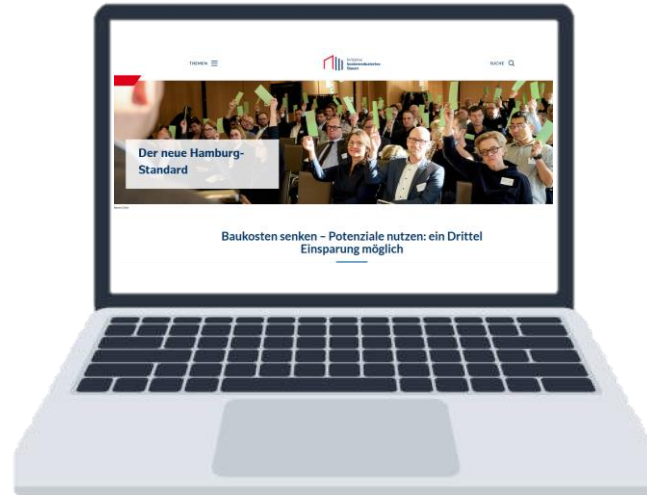


Hamburg

WWW.BEZAHLBARBAUEN.HAMBURG

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

www.bezahlbarbauen.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 1 - KOSTENREDUZIERENDE BAUSTANDARDS

Hamburg-Standard

Handlungsfeld 1

Kostenreduzierende Baustandards

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

Handlungsfeld 2 - Optimierte Prozesse und Planung

Handlungsfeld 3 - Beschleunigte Verfahren

WELCHE STANDARDS SIND GENUG?

**Wie dick
müssen
Wände sein?**

**Brauchen wir
Schallschutz
auf dem
Balkon?**

**Wie schnell
muss das
Wasser
warm sein?**

**Muss ein
innenliegender
Flur 20 °C
warm sein?**

ENTWICKLUNG TECHNISCHE GRUNDLAGEN

350

- Vorschläge gesammelt
- Diskussion im AK



65

- Zustimmung im Plenum



39

- **Einsparpotenzial**
wissenschaftlich
bestätigt:

> 600€ je m² Wohnfläche
+ 38 m² Wohnfläche möglich



Hamburger Medianhaus

- 31 Wohnungen
- 2.109,5 m²
- Einzelhaus
- 5 Vollgeschosse
- Ø 68 m²/WE

Handlungsfeld 1



©BSW/ Janis Beckermann

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**

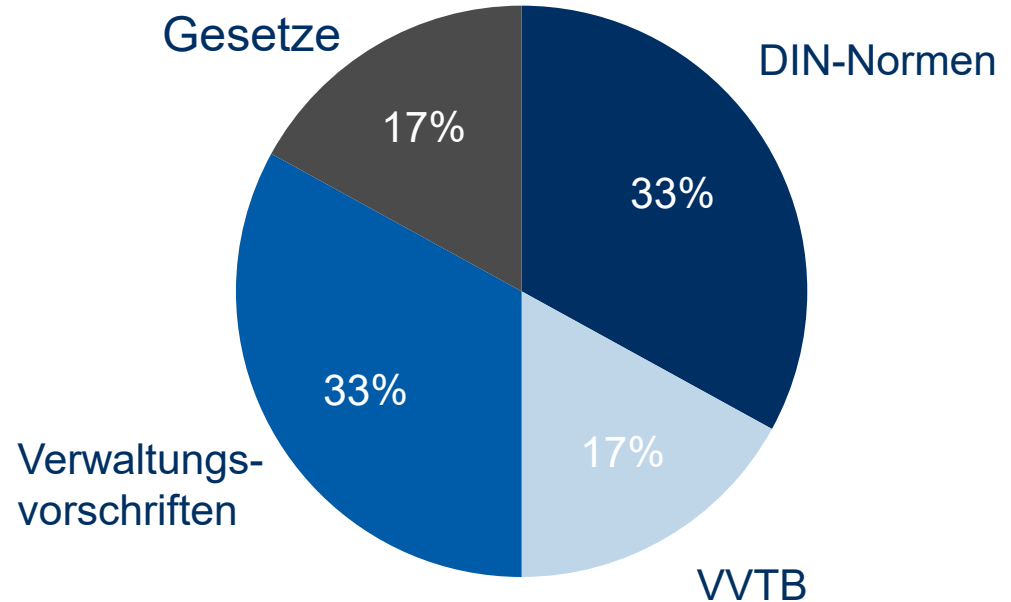
D 1.3 Keine Anforderungen an die Trittschalldämmung von Balkonen				1_Anforderungen an Schallschutz
Nr.	Norm / Vorschrift	Kostentreiber	Lösungsansatz (Abweichung)	Einsparung ARGE (Netto) HH-Medianhaus
23	DIN 4109	Anforderung an Trittschalldämmung von Balkonen	Ist entbehrlich, keine Beanstandungen bekannt,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

STANDARDS IM FOKUS DER INITIATIVE IM BEREICH BAUKONSTRUKTION UND GEBÄUDETECHNIK“

**65 identifizierte Standards mit
Kostenreduktionspotenzial ermittelt in**

- **Gesetzen**
- **DIN-Normen (aaRdT)**
- **eingeführten Normen (VVTB)**
- **Verwaltungsvorschriften und
Vorgaben**

Herkunft der Standards



Cluster A: Bauliche Standards

Unterthema/Einsparpotenzial bei	Lösungsansatz (Abweichung)	Einsparung ARGE (brutto) HH-Medianhaus
1_Kubatur, Statik, Primärkonstruktion	Optimierung Kubatur, Statik, Primärkonstruktion, Mauerwerk statt Ort beton	165 €/m² Wfl.
2_Zertifizierungen	Verzicht auf Zertifizierungen (Nachhaltiges Bauen, Holzbau, Energie etc.) und Qualitätsstufen (Gold, Platin etc.)	18 €/m² Wfl.
3_Feuchteschutz UG	Drainage statt WU-Beton	8 €/m² Wfl.
4_Wärmebrückenberechnung	Optimierte Wärmebrückenberechnung	16 €/m² Wfl.
5_UG Treppenhaus	Verzicht auf Dämmung gegen unbeheizt und schwimmenden Estrich im UG des Treppenhauses.	6 €/m² Wfl.
6_Fenster und Verglasung	Zielkonflikte durch widersprüchliche Anforderungen Schall, sommerlicher und winterlicher Wärmeschutz, VSG, Belichtung. DIN 18080 auf Vorfassung zurücksetzen.	9 €/m² Wfl.
Summe		Bis zu 221 €/m² Wfl.

Cluster B: Technische Standards

Unterthema/Einsparpotenzial bei	Lösungsansatz (Abweichung)	Einsparung ARGE (brutto) HH-Medianhaus
1_Energetischer Standard	Verzicht auf EH 40 mit und ohne WRG	85 €/m² Wfl.
2_Wärmebedarf	Reduktion der Soll-Innenraumtemperatur, Bedarf nicht an den zwölf kältesten Tagen im Jahr bemessen, interne Wärmequellen berücksichtigen etc.	15 €/m² Wfl.
3_Warmwasser	Einhaltung 30-Sekunden-Regel nur noch optional	7 €/m² Wfl.
4_Lüftung	Nennlüftung als Standard	4 €/m² Wfl.
5_Elektro	Ausstattung nach DIN 18050-2 Tabelle 2 als Standard, Zähler in Erschließungsflächen	19 €/m² Wfl.
Summe		Bis zu 130 €/m² Wfl.

Cluster C: Barrierefreie Standards

Unterthema/Einsparpotenzial bei	Lösungsansatz (Abweichung)	Einsparung ARGE (brutto) HH-Medianhaus
1_Anforderungen an Barrierefreiheit	Änderungen in VVTB, Bewegungsflächen Pflegebett in einem beliebigen Raum, Bewegungsflächen vor Tür, 2 cm Schwelle an Fenstertüren, Synchronisierung Anforderungen und BPD barrierefreier Zugang auch als Nebeneingang zulässig	94 €/m² Wfl.
Summe		Bis zu 94 €/m² Wfl.

Cluster D: Schallschutz Standards

Unterthema/Einsparpotenzial bei	Lösungsansatz (Abweichung)	Einsparung ARGE (brutto) HH-Medianhaus
1_Anforderungen an Schallschutz	<p>DIN 4109-1 wird Standard. Davon abweichend:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erleichterung bei Anforderungen an die Trittschalldämmung von Balkonen, Dachterrassen, Treppen und Bodenplatten • Praxisnähere Kenngröße bei Geräuschen gebäudetechnischer Anlagen 	55 €/m² Wfl.
Summe		Bis zu 55 €/m² Wfl.

Cluster E: Brandschutz Standards

Unterthema/Einsparpotenzial bei	Lösungsansatz (Abweichung)	Einsparung ARGE (brutto) HH-Medianhaus
1_Anforderungen an Krankentragentransport im Treppenraum	Reduzierung der geometrischen Anforderungen in Hamburg.	45 €/m² Wfl.
2_Nachweis Stellflächen im öffentlichen Raum	<ul style="list-style-type: none"> • Auf Nachweispflicht verzichten • Anforderungen an Stellflächen für Rettungsfahrzeuge stärker an technische Möglichkeiten anpassen 	35 €/m² Wfl.
3_Forderung nach Sicherheitstreppenräumen Anforderungsniveau	<ul style="list-style-type: none"> • Notwendigkeit restriktiver prüfen • Schutzziel mit geringerem Aufwand erreichen 	45 €/m² Wfl.
Summe		Bis zu 125 €/m² Wfl.

WEITERE MAßNAHMEN

Max. Kosteneinsparpotenzial je Themenfeld

Teil 1

Organisation	Wettbewerbe	125 €/m ² Wfl.	Kostenziel als Wettbewerbsparameter nutzen
	Vergabe	250 €/m ² Wfl.	Prüfung aller Verfahrensarten, insbesondere der Einzelvergabe
	Baugrundverhältnisse	55 €/m ² Wfl.	Eignung der Baugrundverhältnisse vor Erwerb prüfen
	Planungsparameter/-benchmarks	136 €/m ² Wfl.	Planungsparameter zur Effizienzüberwachung nutzen
	Beteiligte am Bau	117 €/m ² Wfl.	Synergien prüfen, Bauteams bilden, integrale Planung
Optimieren	Skalierungen	240 €/m ² Wfl.	Standardisierung & Typisierung
	Fassadengestaltung	107 €/m ² Wfl.	Verzicht auf kostenintensive Fassadengestaltung
	Grundrisse	40 €/m ² Wfl.	Variabilität, Minimierung Verkehrsflächen, Suffizienz
	Erschließung	40 €/m ² Wfl.	Erschließung abhängig von Gebäudeform/-tiefe wählen
	Kompaktheit	81 €/m ² Wfl.	Günstiges A/V-Verhältnis nutzen
	Gebäudeformen	100 €/m ² Wfl.	Baulichen Aufwand reduzieren

Einsparpotenzial: bis zu 1000€ brutto je m² Wohnfläche

[Einsparpotenzial aller Einzelmaßnahmen: 2000€ brutto/ m² Wfl., jedoch nicht kumulierbar.]

Lowtech	Ausbau & Ausstattung	37 €/m ² Wfl.	Einfacher Ausbaustandard
	Haustechnik	54 €/m ² Wfl.	Vermeidung aufwendiger techn. Lösungen z.B. RLT
	Besondere Qualitäten In Außenanlagen	55 €/m ² Wfl.	Einfache Ausführung mit maßvoller gestalterischer und Funktionaler Qualität
	Dachbegrünung	Anmerkung	Anteil von Gebäudehöhe abhängig, unterstützt Low-Tech Ansatz
	Aufzug	96 €/m ² Wfl.	Aufzug nur vorrüsten, wenn erforderlich
Weglassen	Tiefgarage	339 €/m ² Wfl.	Mobilitätskonzepte prüfen, einfache Qualität, Verzicht
	Keller	233 €/m ² Wfl.	Kellerersatzräume nutzen, Verzicht auf UG
	Freisitze	147 €/m ² Wfl.	Vorgestellte Ausführung oder Verzicht
	Oberirdische Stellplätze	52 €/m ² Wfl.	Mobilitätskonzepte, Stellplätze minimieren, einfache Qualität

Einsparpotenzial: bis zu 1000€ brutto je m² Wohnfläche

[Einsparpotenzial aller Einzelmaßnahmen: 2000€ brutto/ m² Wfl., jedoch nicht kumulierbar.]

- **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 qualitativvolles 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 (Dach)Terrassen, sofern diese mit Stahlbetondecke und Wärmdachaufbau 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 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 Wärmdachaufbau ausgeführt werden. Gebeläge auf Unterkonstruktion und Wärmdachaufbau bewirken bereits eine gute Trittschallminderung. Durch den Wegfall von gesondeter 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-

MUSTERKLAUSELN IM MIETRECHT

Gutachten Prof. Dr. Artz, Universität Bielefeld

Prämissen

1. Wohnraummietrecht darf Hamburg-Standard nicht im Wege stehen
2. Hamburg-Standard kann Vorreiterrolle für die Etablierung des Gebäudetyps E einnehmen
3. Mit einer vollständigen Etablierung des Hamburg-Standard können mietvertragliche Vereinbarungen verzichtbar werden

MUSTERKLAUSELN IM MIETRECHT

Gutachten Prof. Dr. Artz, Universität Bielefeld

Ergebnis:

- Kein eigener Mietvertrag für Hamburg-Standard notwendig
- „Ein-Urkunden-Modell“, keine zusätzlichen oder angehängten AGB
- Hinweis auf der ersten Seite zu besonderen Vereinbarungen
- Regelungen als fortlaufende Nummerierung im Vertrag
- Musterklauseln eingefügt oder zum ankreuzen

Beispiel

§ 20a Besondere Vereinbarungen zu einzelnen Ausstattungsm

Die Wohnung erfüllt folgende angekreuzte Standards.

☐ Der Balkon, ☐ die Loggia, ☐ die Dachterrasse der Wohnung verfügt/verfügen über keine Trittschalldämmung. Dies trifft auch auf die übrigen Balkone, Loggien und Dachterrassen des Hauses zu.

☐ Zwischen den Gemeinflächen (Treppenhaus, Allgmeinflur, ☐ Aufzugsvorraum) und zwischen den einzelnen Wohnungen des Hauses besteht folgender Schallschutz:

Erläuterung der Bedeutung der eingetragenen Ziffer, des gewährten Standards.

☐ Durch die Heizungsanlage des Gebäudes wird sichergestellt, dass in der Wohnung mindestens folgende Innentemperaturen erreicht werden können:

- Wohn- und Schlafräume: 19 Grad Celsius
- Badezimmer: 20-21 Grad Celsius
- Küche und WC: 19 Grad Celsius
- Wohnungsflur: 15 Grad Celsius

☐ Die Wohnung verfügt über __ Steckdosen, die sich in folgender Anzahl in den jeweiligen Räumen befinden:

Küche: __, Bad: __, Wohnzimmer: __, Schlafzimmer __ (usw.)

HANDLUNGSFELD OPTIMIERTE PROZESSE UND PLANUNG

Hamburg-Standard

Handlungsfeld 1 - Kostenreduzierende Baustandards

Handlungsfeld 2

Optimierte Prozesse und Planung

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

Handlungsfeld 3 - 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

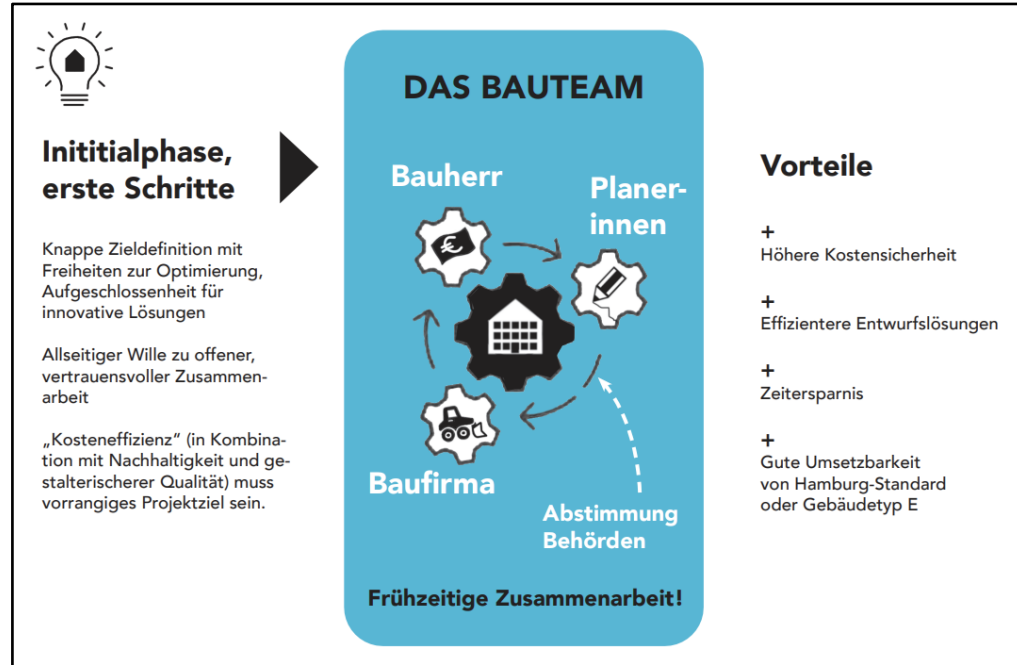
Leitfaden
Analyse von Kostentreibern im Wohnungsneubau

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

Kosteneinflussfaktor	Stärke des Kosten- einflusses	Projektbeteiligte, die den Kosteneinflussfaktor (mit-)bestimmen können			
		Bauherr	Planende	Ausführende Handwerkler	Gesellschafter / Aufsichtsgremien
Auswahl des Grundstücks und dessen Eigenschaften (vgl. Kapitel 2.1)					
Vermeidung von Grundstücken mit ungünstigen Voraussetzungen im Hinblick z. B. auf topische Bodenbeschaffenheit, Abrumbauelemente, Bodenbelastungen / Altlasten, Grundwasser-Verhältnisse, Lärm- und Luftschadstoff-Kontaminationen, Erschließung / Erreichbarkeit	---		X		
Grundlagenermittlung, Formulierung des Bauleists und Umfang mit Qualitätsanforderungen (vgl. Kapitel 2.2)					
Bau ohne Keller mit Einbautüren	----		X	X	X
Bau einer Treppengänge nur aufgrund von Nutzeranforderungen	----		X	X	X
Wärmeschutzstandard nach gesetzlicher Mindestanforderung (GEG)	---		X	X	X
Grad der Barrierefreiheit	---		X	X	X
Vereinbarung baurechtlicher Mindeststandards oder definierter Standards im Bauvertrag	---		X	X	X
Marktgerechter Wohnungsmix, Vermeidung leerer Wohnflächen	--		X	X	
Abbildung des Wohnungsmix im Regioquartier	--		X	X	
Verzicht auf sehr hochwertige Ausstattung als „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 unterirdischen Flächen oder Dachflächen	--		X	X	
Maßnahmen einlegen, die Bauproduktkosten reduzieren	+		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



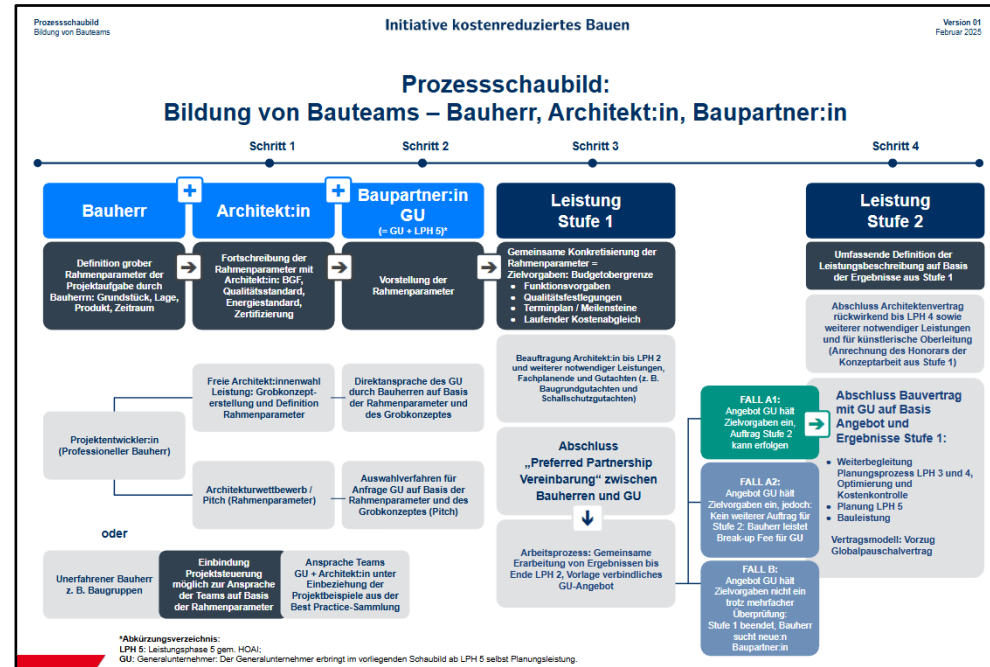
BILDUNG VON BAUTEAMS: PROZESSSCHAUBILD

• 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 1 - Kostenreduzierende Baustandards

Handlungsfeld 2 - Optimierte Prozesse und Planung

Handlungsfeld 3

Beschleunigte Verfahren

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

-
- Das Diagramm stellt den Prozess der Bebauungsstudie als 'Runden Tisch' dar. Es beginnt mit der Beteiligung von **Bauherr** und **Planung** an der **Bebauungsstudie***. Diese führt zur **Bezirksverwaltung (WBZ/Bauprüfung, SL, MR)**, die in einem **tragfähiges Projekt?** mündet. Ein **Runder Tisch** mit den Akteuren **ggf. Baudezernent:in**, **ggf. Oberbaudirektor (Einbindung gem. OD Verfügung)** und **ggf. Bezirkspolitik** ist in diesen Prozess eingebunden. Die Ergebnisse fließen in die **Umfassende Ersteinschätzung?* Was sind die Leitplanken?** ein, die wiederum die **Bebauungsstudie*** informiert. Ein Kasten **Für Projekt relevante Nebenrechtsdienststellen** listet auf:
- MR (Anlieferung, Stellplätze)
 - PK/Verkehrsdirektion/ BIS
 - BUKEA
 - Denkmalschutz
 - Feuerwehr
 - Landschaftsplanung
 - Verbraucherschutz
 - ...

-
- Prozessschaubild: Projektentwicklung von „Phase Null“ bis zum Bauantrag**
- Planungsphasen** (hellblau markiert): Phase Null, M 1:500 (1:200), Leistungsphase 1-3, „Bauantragsreife“ M 1:100, **Antragsverfahren** (rot markiert).
- Bauherr** (Planung):
- Projekt Rahmenbedingungen:
 - Nutzung, Vorzugswerte, Zielwerte
 - Vormerkung, getrennte / getrennte Teile (ETW)
 - Versäulung und Baustand
 - Ausführung
 - Teilfrage, Stofffrage
 - Balken, Lagen
 - Gebäudeform
 - Vormerkung (Einrichtung, zentral, ...)
 - Baugesetz und Flächennutzungsplan (FNP, ...), Zeitfragen (z.B. 2. Qtr)
 - Planerische Auseinandersetzung:
 - Teil der u.H. 1:2 müssen ggf. befragt werden
 - Planfest
 - Rahmenbedingung Grundstück
 - Baumzustand (ggf. Kronenform)
 - Beauftragung
 - Denkmalschutz
 - Verfahren
 - Vermessungsgut
 - Bauwerk
 - Entscheidung
 - Bestandteil, Mauerwerk
 - Bodenverhältnisse
 - Kontaktperson
- „Phase Null“** (hellblau markiert):
- Phase Null wird von Verwaltung „geleitet“, aber offiziell ist es die Phase in der Verwaltung nicht.
 - Persönlichkeit für die Begleitung der Phase Null bereits vorhanden (Geometriebestand muss geschaffen werden)
- Entscheidungen:**
- Vorbescheidverfahren (Anlieger) oder durch ständige Modelle darauf verzichten?
 - Transparenz im Verfahren, Vorbescheidverfahren, Möglichkeit zur Änderung im Zuge der Kalkulationen und Anforderungen; Planungsphase gemeinsam abgestimmt
 - Reduktion der Genehmigungsphase, ggf. mit Einbürgerungsbescheid, z.B. Einbürgerungsbescheid, Vorrangsetzung, Ziele definieren, z.B. Einbürgerung
 - Hinweis Fachbehörden: Eine Intern ausgeben der Nebenrechtsdienststellen, abgestimmte wohnrechtliche Stellungnahme nach 4 Wochen (keine Frist einfordern, Präzisionsanforderung (Fristen) für einige Ziele der Anlage zu definieren, die zum letzten Gehör für Lärm und Lärm ausgeben; Baugut muss bewahrt, um Nachfragen zu beantworten, ist und auf welcher rechtlichen Grundlage diese bestehen)
- Prozessschritte:**
- Bebauungsstudie*** (Ja (ja, aber))
 - Umfassende Ersteinschätzung? Was sind die Leitplanken?**
 - Bezirksverwaltung (WBZ/Bauprüfung, SL, MR)** → **tragfähiges Projekt?** → **Ja (ja, aber)**
 - ggf. Baudezernent/in**
 - ggf. Oberbaudirektor (Einbindung gem. OD-Verfügung)**
 - ggf. Bezirkspolitik**
 - Für Projekt relevante Nebenrechtsdienststellen:**
 - MR (Anlieferung, Stellplätze)
 - PK/Verkehrsdirektion/ BIS
 - BUKEA
 - Denkmalschutz
 - Feuerwehr
 - Landschaftsplanung
 - Verbraucherschutz
 - ...
 - Vorbescheidverfahren §31(2)(3) oder §34**
 - vereinfachtes Bauantragsverfahren §91**
 - konzentriertes Bauantragsverfahren §91**
 - Beteiligung Fachbehörden**
 - Baukommission**
 - Bausschuss**
 - Genehmigung**
- Entscheidungen und Hinweise:**
- bei Nebenrechtsdienststellen muss Priorisierung / Beschleunigung erfolgen, schnelle Beteiligung, abgestimmte Guidelines in Anlehnung an Fundamentale der Planungsphase muss auf das Visierfeld sein, die rechtliche Grundlage reduziert werden
 - Entscheidungsverantwortung: Begründung als Konsens, die die Zielkonflikte der Beteiligten und Prioritäten einleitet und mit der Baukommission entscheidet zwischen hochrangigen Zielen und untergeordneten Zielen
 - Bauherrn und Planer: Von dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren können Gebrauch machen, übergreifende Beteiligung der Nebenrechtsdienststellen durch die Planer, Verfahrensvereinfachung
 - Antragsstellung soll persönliche Haftung der Verfahrensbeteiligten nachvollziehbar
- * Im Rahmen der Initiative für kostenreduziertes Bauen als sinnvoll erachtete Vorgehensweisen wurden in den hellblau markierten Kästen im Prozess ergänzt. Hierin sind die jeweiligen Anforderungen und Aufgaben an die Prozessbeteiligten, auf die sich nach intensiver Abstimmung geeinigt wurde, beschrieben.**

OPTIMIERTES ANTRAGSVERFAHREN

- **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



- **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			
Beschreibung	Im Rahmen der Durchführung von Genehmigungsverf.		
	Neben der 1) Verfahrensart und der 2) Dauer des Verfah. die Anzahl der Nachforderungen sowie 5) der Ausgang de.		
	Im Rahmen einer quantitativen Analyse einer möglichst großen F.c. ... besonderen zeitlichen Verzögerungen im Verfahren korrelieren. Im Rahmen dieses Vorhal Einsatzmöglichkeiten von Power BI, das aktuell in der Behörde eingeführt wird, untersucht zwischen Ditba, Power BI und Künstlicher Intelligenz analysiert werden.		
Konkreter Nutzen	Die Identifizierung von Einflussfaktoren für zeitliche Verzögerungen indiziert Stellschrauben h. hier zeitlich verkürzte – Genehmigungsverfahren sparen Kosten sowohl behörden-, als		
Beteiligte Stellen	Amt für Bauordnung und Hochbau (ABH) der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen		
Abhängigkeiten	Verfügbarkeit und Qualität der Datengrundlage		
Umsetzungsstatus	vor Beginn		in Ausführung
Zeithorizont	kurzfristig		mittelfristig bis 12/25
Wirkungsgrad	gering		mittel
Ressourcenbedarfe	Rechtlich	Personal	Sachmittel
	...	Durchführung der Analyse	...

ERGEBNISSE

FOKUS: EINSPARPOTENZIALE



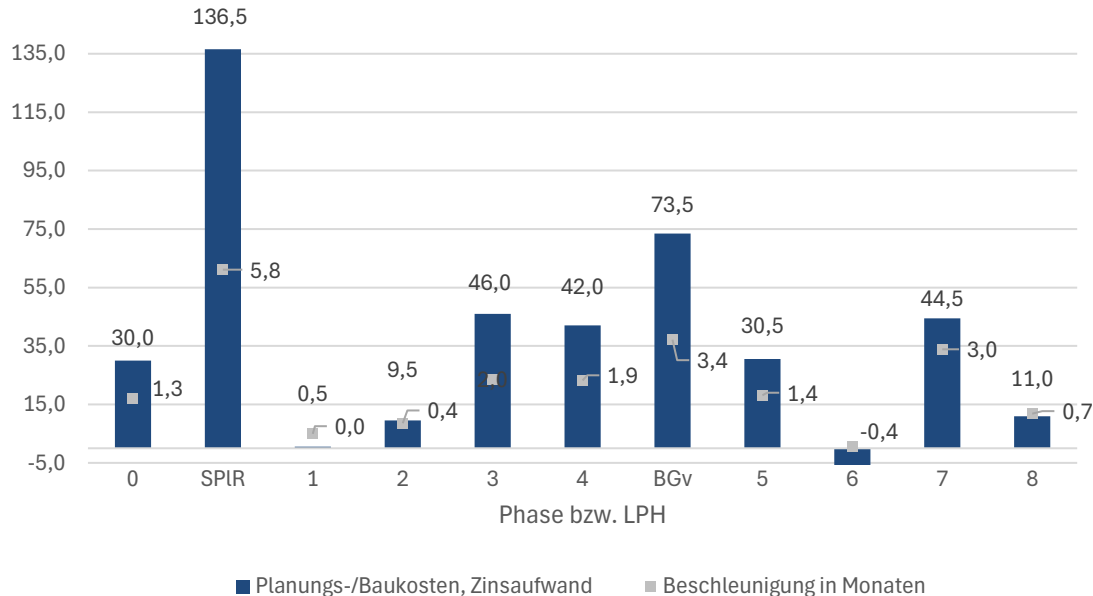
EINSPARPOTENZIAL **HANDLUNGSFELD 1:** KOSTENREDUZIERENDE BAUSTANDARDS

Bauliche Standards	Technische Standards	Barrierefrei Standards	Schallschutz Standards	Brandschutz Standards
Unter anderem: Kubatur, Statik, Primärkonstruktion, Zertifizierung, Feuchteschutz, Wärmebrückenberechnun g, 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, Sicherh
Bis zu 221€ brutto/m² Wfl.	Bis zu 130€ brutto/m² Wfl.	Bis zu 94€ brutto/m² Wfl.	Bis zu 55€ brutto/m² Wfl.	Bis zu 125€ brutto/m² Wfl.
Einsparpotenzial gesamt: > 600€ brutto/m² Wohnfläche				
[Einsparpotenzial aller 65 Einzelmaßnahmen: 1000€ brutto/ m ² Wfl., jedoch nicht kumulierbar.]				

**Einsparung durch
weitere Maßnahmen
bis zu 300 €/m²
Wfl. möglich**

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

Euro/m² Wfl.



SPIR = Schaffung von Planungsrecht; BGv = Baugenehmigungsverfahren

Gesamtergebnis über alle Phasen

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

Über alle Phasen hinweg:
Einsparung von ~ **400 € brutto/ m² Wfl.**

Je Monat Beschleunigung der Prozesse:
Ersparnis **15-25€ brutto/ m² Wfl.**
(vermiedener Kostenanstieg von Planungs-/Baukosten & ersparter Zinsaufwand)

EINSPARPOTENZIALE

Kostenreduzierende Baustandards	Weitere Maßnahmen	Optimierte Prozesse & Planung	Beschleunigte Verfahren
bis zu 600 €	bis zu 1000 €	bis zu 400€	

**Einsparpotenzial gesamt:
bis zu 2000€ brutto
je m² Wohnfläche im Neubau**

HEBEL FÜR KOSTENREDUZIERTES BAUEN

Organisation	Wettbewerbe	125 €/m² Wfl.	Lowtech	Ausbau & Ausstattung	37 €/m² Wfl.
	Vergabe	250 €/m² Wfl.		Haustechnik	54 €/m² Wfl.
	Baugrundverhältnisse	55 €/m² Wfl.		Besondere Qualitäten In Außenanlagen	55 €/m² Wfl.
	Planungsparameter/-benchmarks	136 €/m² Wfl.		Dachbegrünung	Anmerkung
	Beteiligte am Bau	117 €/m² Wfl.		Aufzug	96 €/m² Wfl.
Optimieren	Skalierungen	240 €/m² Wfl.	Weglassen	Tiefgarage	339 €/m² Wfl.
	Fassadengestaltung	107 €/m² Wfl.		Keller	233 €/m² Wfl.
	Grundrisse	40 €/m² Wfl.		Freisitze	147 €/m² Wfl.
	Erschließung	40 €/m² Wfl.		Oberirdische Stellplätze	52 €/m² Wfl.
	Kompaktheit	81 €/m² Wfl.			
	Gebäudeformen	100 €/m² Wfl.			



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 m² Wohnfläche im Neubau

ABSCHLUSSERKLÄRUNG

► Baukosten von < 3000 €/ m² Wohnfläche sind möglich

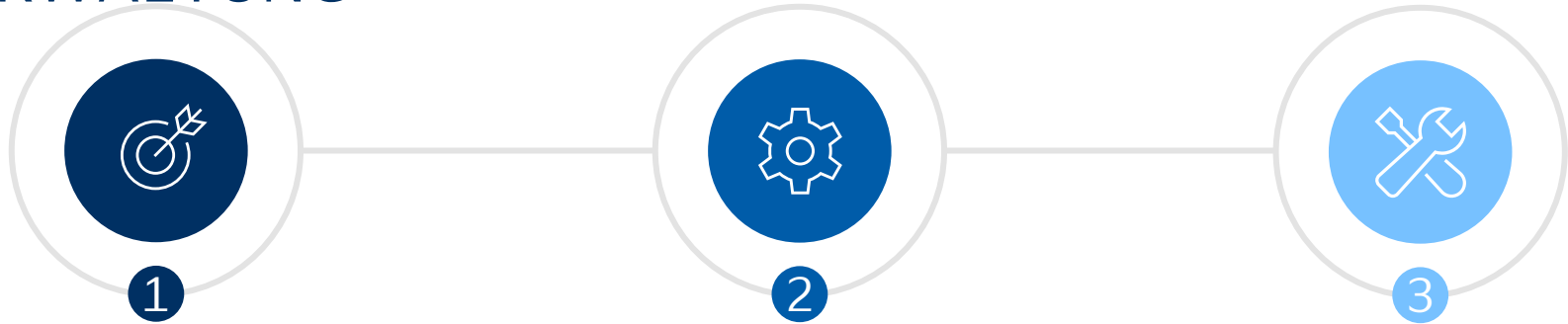
- Aber: es braucht einen Kulturwandel
- Wir zeigen Lösungsansätze, um insbesondere den frei finanzierten Wohnungsneubau zu erleichtern.
- Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Architektur, Planungs- und Bauexpertise sind gleichermaßen gefordert.
- Hamburg Standard als **Kodex für eine neue Kultur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

UMSETZUNG DER INITIATIVE KOSTENREDUZIERTES BAUEN



UMSETZUNG DES HAMBURG-STANDARD IN DER VERWALTUNG



Umsetzungsworkshops

Durchführung von übergeordneten Umsetzungsworkshops zum Hamburg-Standard mit den Fachbehörden, Bezirken und der Politik

Fachformate

Durchführung von Praxiswerkstätten und Austauschterminen mit Fachbehörden und Bezirken, z. B. zur Optimierung des Bebauungsplanverfahrens

Pilotprojekte

Umsetzung des Hamburg-Standard durch die Bezirke in ausgewählten Pilotprojekten und im Pilotquartier IBA Rathausviertel

VERBREITUNG & ANWENDUNG HAMBURG-STANDARD



Wissenstransfer

- Verbreitung durch Mitglieder der Initiative als Multiplikator:innen in ihren Branchen
- Verbreitung in Fachbehörden innerhalb Hamburgs
- Veranstaltungen und Fortbildung für Planer:innen, Bauprüfer:innen, etc.



Anwendung Hamburg-Standard

- Berücksichtigung & Umsetzung in Planung und Ausführung
- Pilotprojekte in allen Bezirken
Start Juli 2025
- Pilotprojekte im Wilhelmsburger Rathausviertel
Start Juli 2025




Bundesweite Umsetzung

- Bundes-Plattform für den Wissensaustausch zum Kostenreduzierten Bauen
- Abweichungen von anerkannten Regeln der Technik zivilrechtlich erleichtern
- Fortlaufender Steigerung von geltenden Standards vorbeugen

PILOTPROJEKTE ZUM HAMBURG-STANDARD

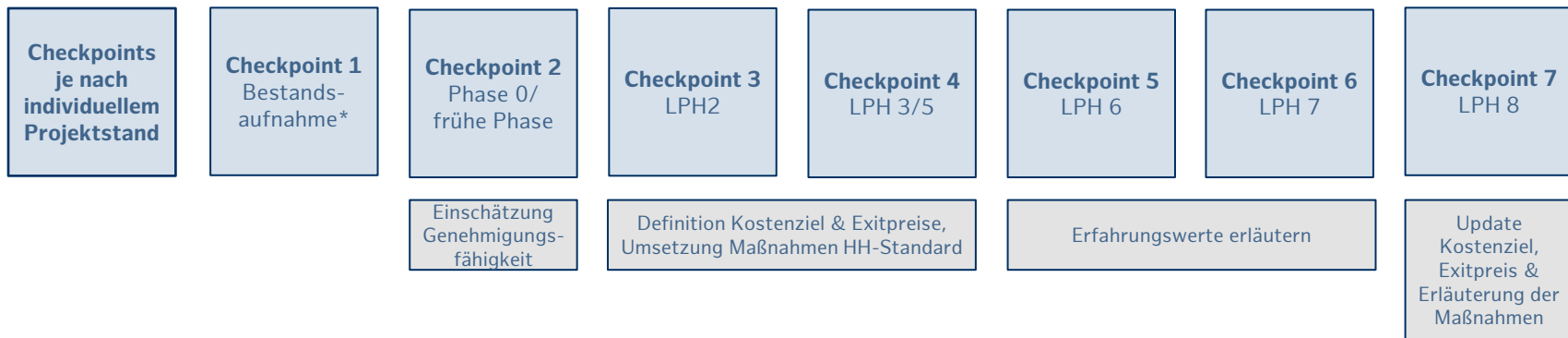


Pilotprojekte in allen Bezirken und im Wilhelmsburger Rathausviertel

- Projekte in Leistungsphasen 0 bis 5
- 13 Projekte in Bezirken 1.200 WE insgesamt (Projekte mit 9 bis 240 WE)
- 14 Projekte im Wilhelmsburger Rathausviertel (davon 10 Baugemeinschaften)
- Mietwohnungen (gefördert und frei finanziert), Baugemeinschaften und Eigentumswohnungen
- Evaluation nach festgelegten Check-Points **ITUBS**
- Beraterpool aus der Initiative für alle Handlungsfelder 

Ziel: Überprüfung der Wirksamkeit des Hamburg-Standards in allen Handlungsfeldern

EVALUATION PILOTPROJEKTE - VERFAHREN



11
Projekte

3
Projekte

1
Projekte

*) Juli – Oktober 2025 durch iTUBS.
Erstgespräche noch nicht mit allen Projekten abgeschlossen.



Ort: Hamburg Wilhelmsburg, Stadt Hamburg

Eckdaten: ca. 32 ha

- 1.900 Wohneinheiten
- 85.000 m² BGF
- diverse soziale Einrichtungen
- Aktueller Stand: Konzeptausschreibung veröffentlicht





Best Practice

Vielohweg 124-134, Hamburg Niendorf

Vielohweg 124-134, Hamburg Niendorf

Best Practice

Projektsteckbrief

Modell	Bauausführung durch Vergabe an Einzelgewerke (möglichst ein Firmenteam über alle 5 Bauabschnitte) Planung LP1-8 (Architekt:in) ab dem 2. Bauabschnitt für alle Anpassungen zur Reduzierung von Kosten und CO ₂ -Fußabdruck: Planung LP3-8 (Architekt:in in enger Kooperation mit den Fachplanerinnen und Fachplanern sowie den ausführenden Firmen)
Standort	Schimmelmannstraße, Hamburg Wandsbek
Wohneinheiten	126
Ø Fläche/WE	69,4 m ² / WE
Gesamtfläche	8.743 m ² Wfl.
Bauherr	Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG
Architekt:in	hsbz architekten GmbH
Baupartner	tbd - Vergabe vrstl. 03.25
(geplante) Bauzeit	1. Bauabschnitt 07/2018-06/2020 2.-5. Bauabschnitt 02/2023-02/2028
Weitere Informationen	https://zukunftsquartier-vielohweg.de/



Kurzbeschreibung

- 5 Wohngebäude in Massivbauweise, viergeschossig
- 126 Genossenschaftswohnungen, ca. 50 % davon gefördert
- Bauzeit 2020-2028, seit 2024 Anpassung der Konstruktion und der haustechnischen Ausstattung aus
- Kostengründen und zur Verringerung des CO₂-Fußabdrucks
- Verzicht auf ein Untergeschoss sowie auf erhöhten Schallschutz
- Keine aufwändige Haustechnik, sondern „lowtech“ (z. B. dezentrale Warmwasserbereitung über elektrische Durchlauferhitzer) oder Abluftanlage ohne WRG, Zuluft über Fensterlüfter – Auslegung der Heizungsanlage effizienz basiert (abweichend von der Norm, z. B. Berücksichtigung sehr kalter Tage)
- Keine Klassifizierung, GEG-Nachweis
- Sehr sparsame Dimensionierung der Stahlbetonbauteile zur CO₂-Reduzierung
- Rechtliche Aspekte: Vereinbarungen mit den Baufirmen / Architektinnen und Architekten über Abweichungen von den aaRdT und DIN-Normen, Vereinbarungen mit den Nutzenden über Abweichungen von aaRdT

Vielohweg 124-134, Hamburg Niendorf

Best Practice

	Bezug	KGR 300-400 gesamt [€/m ² WFL)	KGR 300-400 ohne TG [€/m ² WFL)	KGR 200-700 gesamt TG [€/m ² WFL)	KGR 200-700 [€/m ² WFL)
Vielohweg 124 a-i	01.02.2025	4.280	3.321	5.025	4.066
Vielohweg 126 f-m	01.11.2025	3.171	3.171	3.929	4.687

Kosteneinsparung durch kooperativen Bauprozess

- Offenheit für Abweichungen von den aaRdT + DIN Normen
- Hierdurch effiziente, solide und kostengünstigere Planung und Bauausführung
- Untersuchung verschiedener Konstruktionsvarianten und TGA - Ausführungen
- Durch frühzeitige Einbindung der Hauptgewerke Erfahrungswerte in die Planung und Umsetzung einfließen lassen
- Durch kooperative Erarbeitung der Planung Zeitersparnis im Planung- und Vergabeprozess
- Kosteneinsparungen: Durch die konstruktionsoffene Ausschreibung können innovative und günstigere Lösungen eingebracht werden.
- Qualitätssicherung: Die frühzeitige Integration aller beteiligten Partner sichert die Umsetzung von Fachwissen und die kontinuierliche Zusammenarbeit in LP 3-5 fördern die Umsetzung hochwertiger Lösungen.

Relevante Informationen zu Abweichungen von aaRdT und DIN-Normen

Basierend auf Erfahrungswerten aus dem Bestand Offenheit für Abweichungen von den aaRdT und DIN-Normen

- Mindestschallschutz DIN 4109 (Reduzierung Decken- und Wandstärken)
- Reduzierte Rissbreitenbeschränkung auf Sohlplatte
- Realistische Berücksichtigung Lüftungswärmeverluste
- pragmatische Ansätze für Auslegungstemperaturen bei Heizlastberechnung
- Für Abweichungen: Vereinbarungen / Haftungsfreistellung zwischen Bauherr / Planenden und ausführenden Firmen
- Gegenüber Nutzenden (Verbraucherschutz) Zusatzvereinbarung im Dauernutzungsvertrag



Best Practice
Pilot Bezirk

Morellen Quartier, Hamburg Wandsbek

Morellen Quartier, Hamburg Wandsbek

- Low-Tech-Typenhäuser
- Nachhaltige Konstruktionsweise
- Rezyklierbare Fassadenmaterialien
- Konstruktionsoffene Ausschreibung
- Serielle Typenhäuser
- Baukosten: < 3.000 € brutto / m² WF



Morellenquartier, Hamburg Wandsbek

Projektsteckbrief

Modell Bauherr / Architekt:in: Workshopformate LP 0, Planung LP1 – 2 (Architekt:in)
„Vergabeverfahren LRW“ mit mehreren pot. Baupartnern
GÜ: Planung ab LP 3 und Bauleistung

Standort Schimmelmannstraße, Hamburg Wandsbek

Wohneinheiten 90

Ø Fläche/WE 63,1 m² / WE

Gesamtfläche 5.685 m² Wfl.

Bauherr Hansa Baugenossenschaft eG

Architekt:in LRW Architektur und Stadtplanung

Baupartner tbd - Vergabe vrstl. 03.25

(geplante) Bauzeit 12/2025 bis 03/2027

Preferred Partnership

Vertrag

Weitere Informationen <https://www.lrw-architektur.de/projekte/morellenquartier-hamburg>



Best Practice
Pilot Bezirk

Kurzbeschreibung

- 6 serielle Typenhäuser in kompakter Bauweise, III-geschossig
- Neubau von 90 geförderten Miet-Wohnungen
- Nachhaltige Konstruktionsweise mit geringem CO₂-Fußabdruck angestrebt
- Planung und Umsetzung mit reduzierten Standards im Sinne des „Gebäudetyps E“
- Kein Untergeschoss
- Keine Zertifizierung, GEG Standard, nachhaltige Bauweise
- Fassade rezyklierbar (Holz oder Tonschindel)

Abbildungen: LRW Architektur und Stadtplanung

Morellenquartier, Hamburg Wandsbek

Best Practice

Pilot Bezirk

	Zielbudget		Prognose	
	In TEUR (brutto)	In EUR (brutto) je m² WFL	In TEUR (brutto)	In EUR (brutto) je m² WFL
KG 300 + 400	Angabe vrstl. 03.25	vrstl. 03.25	Angabe vrstl. 03.25	
KG 200 – 700	vrstl. 03.25	vrstl. 03.25	Angabe vrstl. 03.25	≤ 2.950

Spezifische Vorteile durch das Bauteam

- Unterschreitung des Zielbudgets
- Flexibilität für Innovationen: Die Ausschreibung erfolgt konstruktionsoffen, um den Bietern größtmöglichen Spielraum für die Einbringung innovativer Materialien und Bauweisen zu geben.
- Wiederkehrende Prozessschritte im Sinne einer seriellen Fertigungsweise (Effizienz- und Kostenpotentiale).
- Durch frühzeitige Einbindung eines Bauunternehmens Erfahrungswerte in die Planung und Umsetzung einfließen lassen.
- Zeitersparnis: Die gemeinsame Erarbeitung der Ausschreibung und Planung reduziert die Überarbeitungszyklen und Schnittstellenprobleme. Serielles Typenhaus garantiert kürzere Bauphasen.
- Kosteneinsparungen: Durch die konstruktionsoffene Ausschreibung können innovative und günstigere Lösungen eingebracht werden.
- Qualitätssicherung: Die frühzeitige Integration von Fachwissen und die kontinuierliche Zusammenarbeit in LP3–5 fördern die Umsetzung hochwertiger Lösungen.

Bewertung: Hohe Verfahrensoptimierung durch die Bildung von Bauteams

Relevante Informationen zu den Kosten

Vergabeverfahren „LRW“ unter Berücksichtigung der individuellen Anforderung an das Grundstück.

Phase 1. Konstruktionsoffene Ausschreibung

- Indikativangebot von 5 Bietern.
- Angabe Bauzeit, GWP-Wert, Konstruktionswahl, Einsparpotentiale und Angebot KG 200-400 und KG 600-700

Phase 2. Kollaborative Strategiephase mit reduziertem Bietendenkreis

- gemeinsame Planung der Konstruktionswahl und Bauelemente sowie baulicher Standards Architekt:in und Baupartner parallel mit 3 Bietenden / dig. 3D-Modelle.
- scharfe Kalkulation und finale Preisabgabe der Bieter
- Angabe Bauzeit, GWP-Wert, Konstruktionswahl, Einsparpotentiale und Angebot KG 200-400 und KG 600-700

Danach Festlegung Baupartner -> Gemeinsame FLB

→ Bindung GÜ ab LP3 = Bauvorbereitung

WEITERE BEISPIELE AUS DER UMSETZUNG

- **Änderungen im Brandschutz in Hamburg**

z.B. Anwendbarkeit der dreiteiligen Schiebleiter → Hebel für den Bestand

z.B. neuer Sicherheitstuppenraum → Hebel für den Neubau

- **Workshopformat mit dem DIN e.V.**

→ Anpassung von DIN-Normen

- **Arbeitskreis Nachhaltigkeit**


→ Vereinheitlichung von Vorgaben, CO2-Einsparpotentiale


- **Musterklauseln im Mietrecht**

→ Rechtssichere Umsetzung Hamburg-Standard

BEISPIEL AUS DER UMSETZUNG

FAQ* zu Änderungen im Brandschutz veröffentlicht

- **„Anwendbarkeit der dreiteiligen Schiebleiter beim Nachweis des 2. Rettungsweges“ in Hamburg:**
 - Einsparpotenziale in der Nachverdichtung, dem Dachgeschossausbau und bei Aufstockungen zu Wohnzwecken

Hebel für den Bestand
- **„Sicherheitstreppenraum“ in Hamburg:**
 - Einsparpotenziale durch Verzicht auf Nachweis des 2. Rettungsweges unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. Wohngebäude, max. 8 WE je Geschoss)

Hebel für den Neubau

* Internetseite: Wege zur Baugenehmigung: FAQ zur HBauO, BauGebO und BauVorIVO - hamburg.de

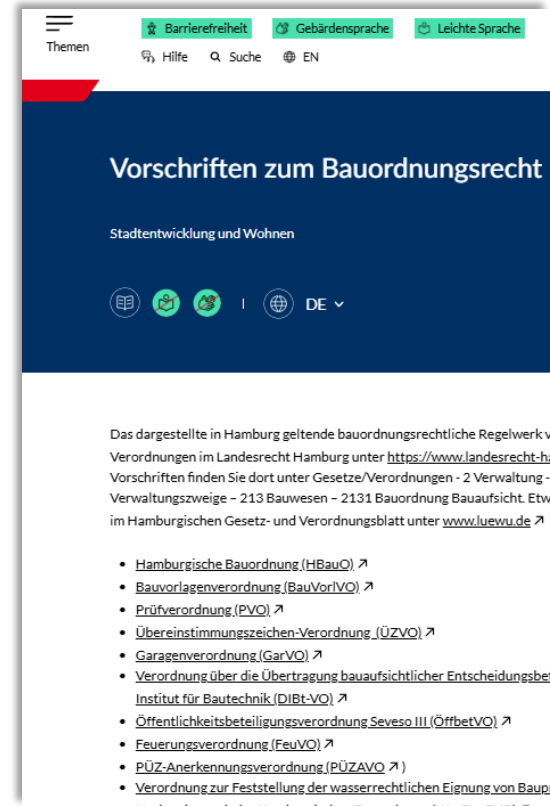
NOVELLE DER HAMBURGISCHEN BAUORDNUNG

Erleichterung für das Bauen im Bestand

- Umnutzungen von Büro- zu Wohnraum: keine Pflicht zur brandschutztechnischen Ertüchtigung der Bauteile (z. B. Decken, Wände) an heutige Standards
- Abweichungen: Änderung von „Kann-Vorschrift“ zur „Soll-Vorschrift“

Erleichterungen in Verfahren

- Einführung der „Genehmigungsfreistellung“ für Wohnungsbau
- „Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren“ für Wohnungsbau
- Einführung des neuen „Baugenehmigungsverfahrens“ als schlankes Verfahren für den Gewerbe- und Sonderbau
- „Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung“ als optionales Serviceverfahren auf Wunsch des Bauherrn



ARBEITSKREIS NACHHALTIGKEIT (START 2025)

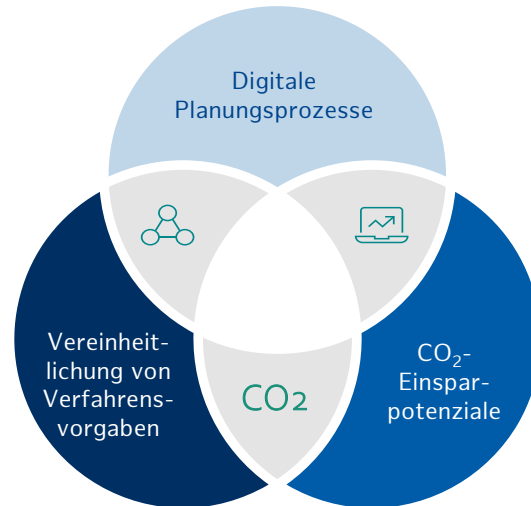


Digitale Planungsprozesse

- Pre-Demolition Audits
- Anschlussverwendung/Recycling für Baustoffe und Bauteile
- Gebäuderessourcenpass (Urban Data Platform)

Vereinheitlichung von Verfahrensvorgaben

- Nachhaltigkeitsvorgaben aus der Verwaltung
- Zertifizierungen (DGNB, BREEAM)
- Standards und übergeordnete Regelungen (EU Taxonomie)
- Modulares Bauen



CO₂-Einsparpotenziale

- Quartierskonzepte für Kosten- und CO₂-Reduktion
- Weglassen & Low Tech als Einsparung im CO₂-Lebenszyklus
- Reduzierte Standards & Energieversorgung

FORTSETZUNG DER INITIATIVE KOSTENREDUZIERTES BAUEN



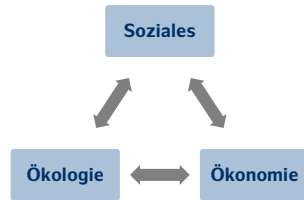
Rechtssicherheit



**Öffentliche
Gebäude**



Wettbewerbe



Nachhaltigkeit



Bauen im Bestand



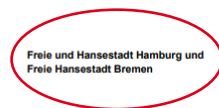
Plattform Bund

PLATTFORM KOSTENREDUZIERTEN BAUEN

Ziel: Darstellung der vielfältigen Aktivitäten / Lösungen zum Kostenreduzierten Bauen auch aus den Kommunen

- Betrachtung auch von Bestand und öffentl. Bauen
- Wissenstransfer durch uneingeschränkte Zugänglichkeit
- Nutzer: Alle Akteure des Bauwesens
- Finanzierung durch den Bund

➡ „Schwarm-Intelligenz“ nutzen!



TOP 12
der 147. Bauministerkonferenz
20./21. November 2025
in Würzburg

**BMK-
Beschluss**

TOP 12: Gemeinsame Plattform kostenreduziertes Bauen

Die Länder und der Bund haben in den letzten Jahren vielfältige Aktivitäten zum kostenreduzierten Bauen vorangetrieben. Um im Bauen einen flächendeckenden und umfassenden Wandel nach den Prinzipien des schnellen Planens und des einfachen Bauens zu befördern, sind die Ergebnisse und Wirkungen dieser Aktivitäten stärker zu verbreiten und deren Skalierung durch eine zeitgemäße und nutzerorientierte Aufbereitung zu ermöglichen. Durch das Zusammenführen der Ergebnisse auf einer Plattform wird die Arbeitsteilung nach den Prinzipien der „Schwarmintelligenz“ und „Einer für Alle“ unterstützt. Dabei bleibt das Engagement der einzelnen Akteure sichtbar.

Beschlussvorschlag

Aufbauend auf dem Beschluss der 145. Bauministerkonferenz wird der Bund um Folgendes gebeten:

1. Der Bund richtet online eine gemeinsame „Plattform kostenreduziertes Bauen“ ein und betreibt diese mit eigenen Mitteln. Die Plattform soll öffentlich zugänglich sein und adressiert mit ihren Inhalten insbesondere Bund, Länder und Kommunen sowie die planende und ausführende Bauwirtschaft.
2. Die Länder beteiligen sich an der Plattform, indem sie dem Bund die Ergebnisse ihrer jeweiligen Aktivitäten und deren Wirkungen auf dem Gebiet der Planungsbeschleunigung und der Kostenreduzierung im Wohnungs- und Nichtwohnungsbau zur Verfügung stellen.
3. Auf der gemeinsamen Plattform werden diese Ergebnisse und deren Wirkungen unter Beteiligung des jeweiligen Landes zur nutzerspezifischen und / oder themenspezifischen Veröffentlichung fachlich aufbereitet und der Allgemeinheit zugänglich gemacht. Die Gestaltung der Plattform und der Beiträge der Länder erfolgt so, dass die Länder als Verantwortliche für ihre jeweiligen Maßnahmen deutlich erkennbar bleiben. Details hierzu werden in einem noch abzuschließenden Vertrag geregelt (s. Nr. 6).

Stand: 04.11.2025

ALLE INFORMATIONEN ZUM HAMBURG-STANDARD



Foto: Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG

WWW.BEZAHLBARBAUEN.HAMBURG



Hamburg