

# INITIATIVE KOSTENREDUZIERTES BAUEN

Behörde für Stadtentwicklung  
und Wohnen



10. Februar 2025 | Hamburg



Hamburg

# AUSGANGSSITUATION

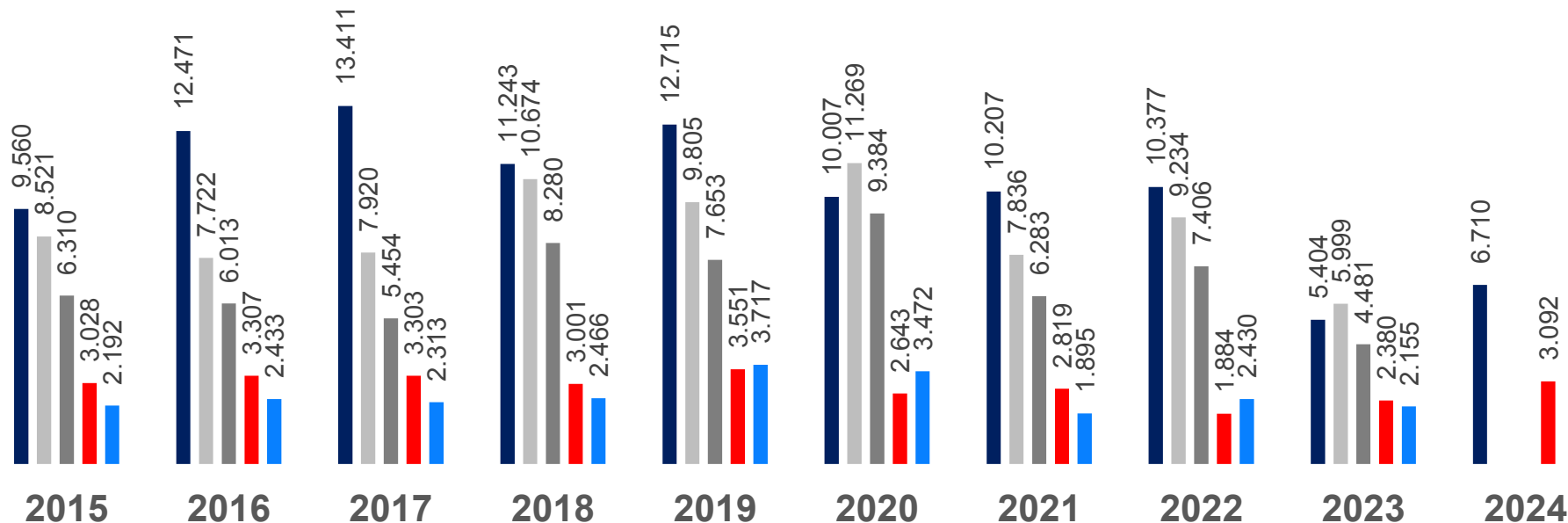
1



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

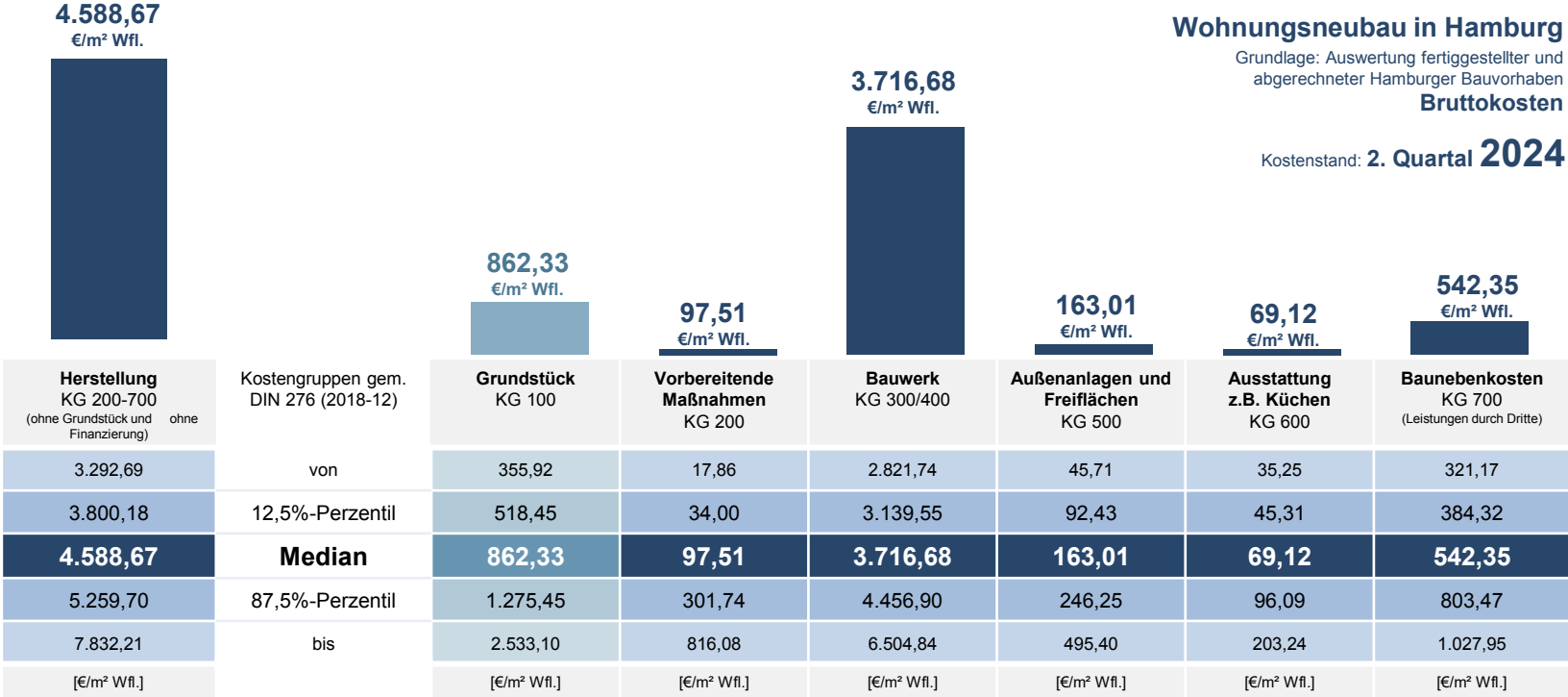
## Aktuelles Kostenniveau

### Wohnungsneubau in Hamburg

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und  
abgerechneter Hamburger Bauvorhaben

### Bruttokosten

Kostenstand: **2. Quartal 2024**



# Herstellungskosten in Hamburg

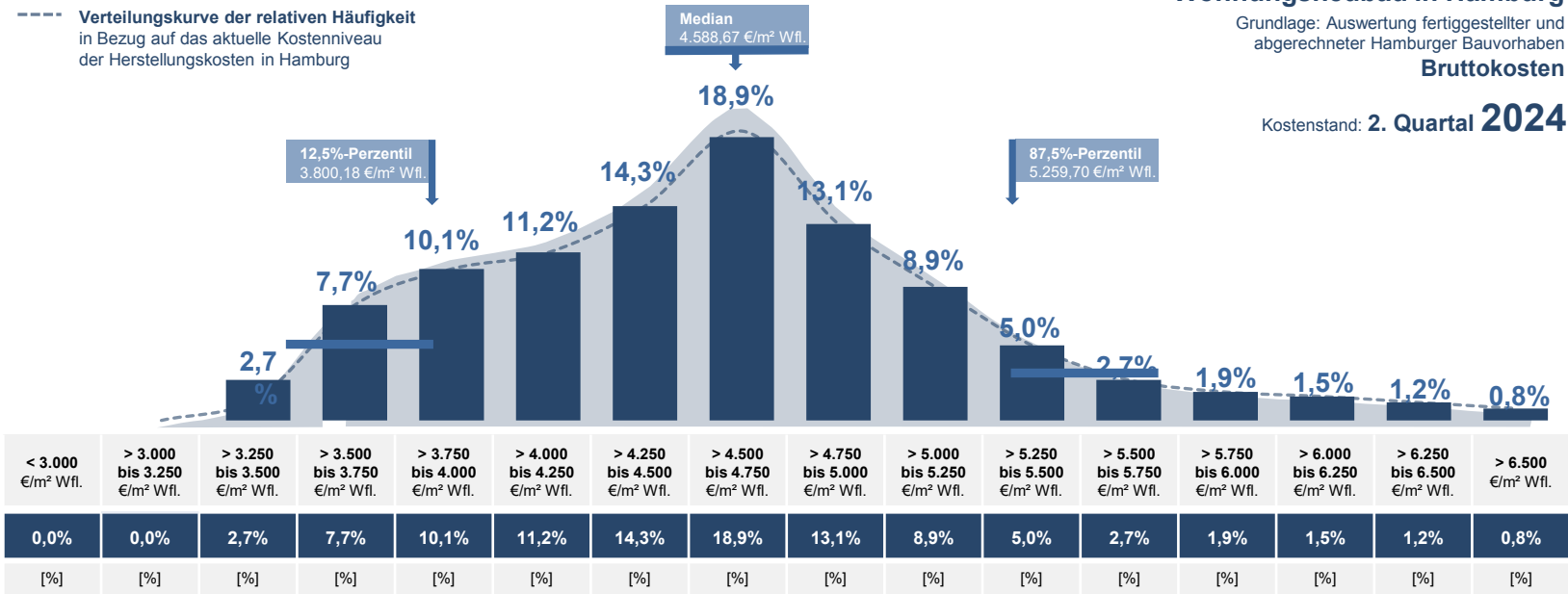
## Häufigkeitsverteilung in signifikanten Kostenintervallen

### 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

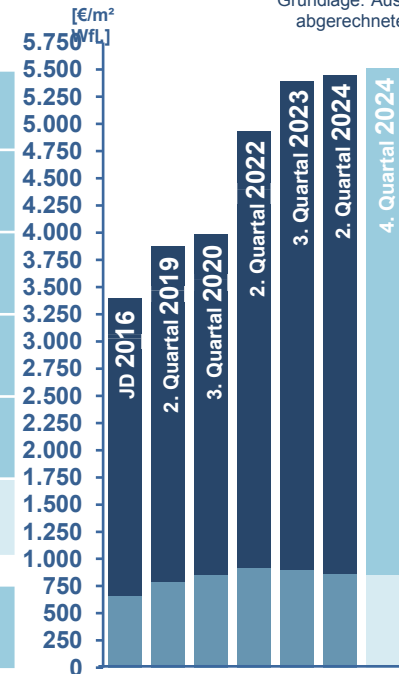
## Kostenveränderung: 2016 bis Q2 2024 und Prognose für Ende 2024

Kostengruppen gem. DIN 276 (2018-12)	Feststellung JD <b>2016</b> (Median)	Feststellung 2. Quartal <b>2019</b> (Median)	Feststellung 3. Quartal <b>2020</b> (Median)	Feststellung 2. Quartal <b>2022</b> (Median)	Feststellung 3. Quartal <b>2023</b> (Median)	Feststellung 2. Quartal <b>2024</b> (Median)	Prognose 4. Quartal <b>2024</b> (Median)
<b>Baunebenkosten</b> KG 700 (Leistungen durch Dritte)	324,30 €/m² Wfl.	359,80 €/m² Wfl.	366,15 €/m² Wfl.	473,97 €/m² Wfl.	525,51 €/m² Wfl.	542,35 €/m² Wfl.	553,52 €/m² Wfl.
<b>Ausstattung</b> z.B. Küchen KG 600	41,77 €/m² Wfl.	45,71 €/m² Wfl.	46,67 €/m² Wfl.	60,08 €/m² Wfl.	67,48 €/m² Wfl.	69,12 €/m² Wfl.	70,19 €/m² Wfl.
<b>Außenanlagen</b> und Freiflächen KG 500	95,64 €/m² Wfl.	110,75 €/m² Wfl.	112,92 €/m² Wfl.	141,35 €/m² Wfl.	157,77 €/m² Wfl.	163,01 €/m² Wfl.	166,49 €/m² Wfl.
<b>Bauwerk</b> KG 300/400	2.213,71 €/m² Wfl.	2.508,48 €/m² Wfl.	2.546,39 €/m² Wfl.	3.255,27 €/m² Wfl.	3.641,15 €/m² Wfl.	3.716,68 €/m² Wfl.	3.765,25 €/m² Wfl.
<b>Vorbereitende</b> <b>Maßnahmen</b> KG 200	52,34 €/m² Wfl.	60,22 €/m² Wfl.	61,58 €/m² Wfl.	87,04 €/m² Wfl.	95,53 €/m² Wfl.	97,51 €/m² Wfl.	98,78 €/m² Wfl.
<b>Grundstück</b> KG 100	663,78 €/m² Wfl.	788,57 €/m² Wfl.	853,80 €/m² Wfl.	916,96 €/m² Wfl.	900,45 €/m² Wfl.	862,33 €/m² Wfl.	854,75 €/m² Wfl.
<b>Herstellung</b> KG 200-700 (ohne Grundstück und Finanzierung)	2.727,87 €/m² Wfl.	3.084,98 €/m² Wfl.	3.133,72 €/m² Wfl.	4.017,70 €/m² Wfl.	4.487,45 €/m² Wfl.	4.588,67 €/m² Wfl.	4.654,24 €/m² Wfl.

### Wohnungsneubau in Hamburg

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Hamburger Bauvorhaben

#### Bruttokosten



**Herstellung**  
KG 200-700  
(ohne Grundstück und Finanzierung)  
**Kostenanteil**  
2016 bei 80,4%  
2019 bei 79,6%  
2020 bei 78,6%  
2022 bei 81,4%  
2023 bei 83,3%  
2024 bei 84,2%  
Ende 2024 bei 84,5%

**Grundstück**  
KG 100  
**Kostenanteil**  
2016 bei 19,6%  
2019 bei 20,4%  
2020 bei 21,4%  
2022 bei 18,6%  
2023 bei 16,7%  
2024 bei 15,8%  
Ende 2024 bei 15,5%

# ZIELE & ARBEITSWEISE DER INITIATIVE

2

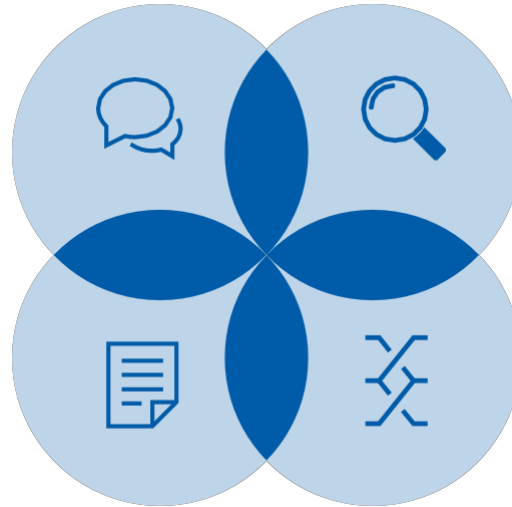


Hamburg

# 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.



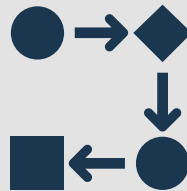
# DIE DREI HANDLUNGSFELDER DER INITIATIVE

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

## Kostenreduzierte Baustandards



## Optimierte Prozesse und Planung



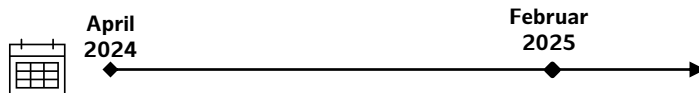
## Beschleunigte Verfahren



## 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



350

- Vorschläge gesammelt
- Diskussion im AK



65

- Zustimmung im Plenum



39

- **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.
<b>Technische Umsetzung:</b> Aktuell in Ausarbeitung.				
<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>				

# Bewertung von Kostenauswirkungen bzw. Baukostensparnissen

## Grundlage und Bewertungsbasis

### Datengrundlage der Bewertung

Daten aus dem Controlling der ARGE eV im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft sowie supplementären Detaildatenerhebungen unter anderem unter Beteiligung von Netzwerkpartnern und Mitgliedern der ARGE eV

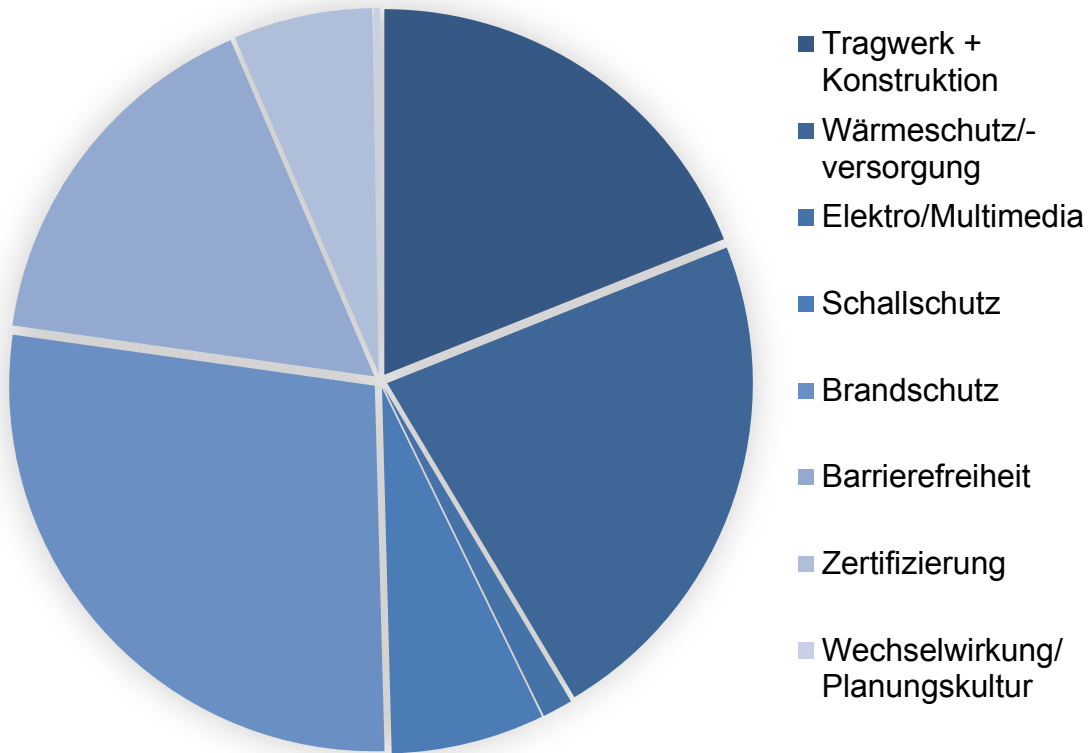
- Hamburger Wohnungsneubau: Datensätze von 14.600 Wohnungen mit 1,0 Mio. m<sup>2</sup> Wfl. bei 4,7 Mrd. € Herstellungskosten
- Wohnungsneubau in Deutschland: Datensätze von > 70.000 Wohnungen mit > 5,5 Mio. m<sup>2</sup> Wfl. bei 21,7 Mrd. € Herstellungskosten
- Zuzüglich weiterer Datensätze aus themenbezogenen supplementären Detaildatenerhebungen (im laufenden Projektprozess)

### Bewertungsbasis und Benchmarking

	Hamburger Medianhaus	ARGE Typengebäude <sup>MFH</sup>
Anzahl Wohnungen	31 Wohnungen	12 Wohnungen
Gesamtwohnfläche	2.109,5 m <sup>2</sup> Wohnfläche	880 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Einbausituation	Einzelhaus	Einzelhaus
Anzahl der Geschosse	5 Vollgeschosse	4 Vollgeschosse + Staffelgeschoss
Ø Wohnungsgröße	68 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>
	Grundlage: Statistische Daten und Kriterien (z.B. vom Statistikamt Nord und aus ALKIS) für den Geschosswohnungsbau in Hamburg	Grundlage: Statistische Daten und Kriterien (z.B. vom Statistischen Bundesamt, Erkenntnissen aus dem Bau- und Kostencontrolling der ARGE sowie allgemeinen Marktbeobachtungen für den Geschosswohnungsbau in Deutschland)

# Bewertung von Kostenauswirkungen bzw. Baukostensparnissen auf Basis des Hamburger Medianhauses

## Kosteneinsparpotenzial identifizierter Kostentreiber „Priorität 1“ (max.); Zuordnung nach Oberthemen



- Kosteneinsparpotenzial ist nicht nur in einem Aspekt des Bauens vorhanden, sondern verteilt sich auf verschiedenste Themenbereiche
- Oftmals überschneiden sich hierbei die Ansätze von Einzelpunkten (Detailbetrachtungen) – auch über thematische Zuordnungsgrenzen hinaus
- Außerdem gibt es mehrere relevante Einzelpunkte, welche aber nur einen gewissen Teil der Hamburger Wohnungsbauprojekte betreffen
- Da bestimmte Instrumente zur Baukostenreduktion bereits in der heutigen Planungs- und Ausführungspraxis in Teilen umgesetzt werden, liegen die tatsächlich herbeiführbaren Baukostensparnisse i.d.R. niedriger als bei Maximalbetrachtungen (max.)

**Das Erreichen der Zielmarke in Höhe von 3.000 €/m<sup>2</sup> Wfl. (KG 200 bis 700) wird – nach derzeitigem Kostenstand – bei Einzelprojekten nur unter Berücksichtigung weiterer Maßnahmen zur Baukostensparnis möglich sein\***

# Bewertung von Kostenauswirkungen bzw. Baukostensparnissen

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

### Weiterer Maßnahmen zur Baukostensparnis

Zusätzliche Kostentreiber im Schwerpunkt aus den folgenden 4 Oberthemen

Planung

Gestaltung

Ausstattung

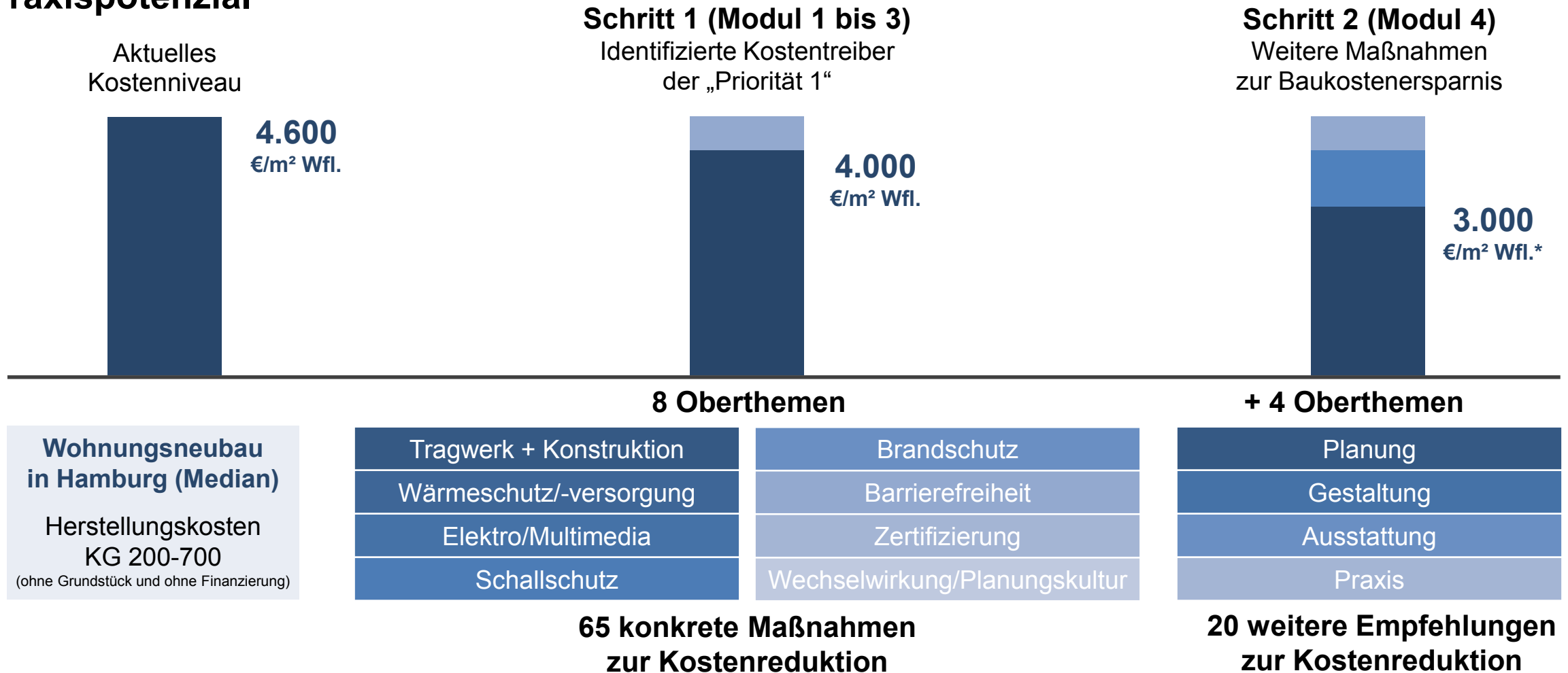
Praxis

### Kosteneinsparpotenzial (max.); Einzelpunktbetrachtung

Baugrundverhältnisse	55 €/m <sup>2</sup> Wfl.	Fassadengestaltung	107 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Wettbewerbe <small>(frühzeitig vorliegende vergleichende Lösungsansätze aufgrund von Durchführung von Wettbewerbsverfahren)</small>	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.

# Bewertung von Kostenauswirkungen bzw. Baukostensparnissen

## Praxispotenzial



- **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 bawirtschaftlichen 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 qualitätvolles 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 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. Gebeläge auf Unterkonstruktion und Warmdachaufbau 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-

# Mustervertragsklauseln zur rechtssicheren Anwendung des Hamburg-Standard



## 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:

### **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 von Loggien.

Entfall der Anforderung an die Trittschalldämmung bei (Dach)Terrassen, 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. Gehbeläge 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-

, Loggia- und Dachterrassennutzung akustisch wahrnehmbar ist, wenngleich ein spürbarer Störgrad nicht erreicht werden dürfte. Mit dieser Abweichung bleibt daher insgesamt ein sicheres, gesundes und angenehmes Wohnen gegeben.

# Mustervertragsklausel Nr. 25

## Schallschutz Standards

### „Mindestschallschutz nach DIN 4109-1“

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

#### **DIN 4109-1 | 2018-01 Schallschutz im Hochbau**

Diese Norm legt Anforderungen an die Schalldämmung von Bauteilen schutzbedürftiger Räume und an die zulässigen Schallpegel in schutzbedürftigen Räumen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden zum Erreichen der beschriebenen Schallschutzziele fest.

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

#### **Schallschutz zwischen Allgemeinbereichen und Wohnungen sowie Schallschutz zwischen zwei Wohnungen**

Hinsichtlich des Schallschutzes zwischen Gemeinflächen (Treppenhäuser, Aufzugsvorräume, Gemeinflure) und zwischen (verschiedenen) Wohnungen wird abweichend von der DIN 4109-1 folgender Schallschutz realisiert: [ ]

Nach der DIN 4109-1 müssten folgende Schallschutzwerte in den vorgenannten Bereichen eingehalten werden müssen: [ ]

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

Der Nutzer erhält aufgrund der Abweichung tatsächlich einen geringeren Schallschutz, als nach der DIN 4109-1 vorgegeben ist. Es ist damit zu rechnen, dass laute Stimmen, laute Musik etc. aus Nachbarwohnungen / Allgemeinbereichen eher und deutlicher wahrnehmbar sein werden, als wenn die Anforderungen der DIN eingehalten werden.

#### **[Anmerkung: In Abhängigkeit von der geplanten Schallschutzabweichung noch zu ergänzen / anzupassen.]**

Die Abweichungen betragen nur [ ] db. Diese Abweichung ist so gering, dass sie nur dann zu einer Beeinträchtigung der Wohnqualität führen kann, wenn ein in der regelmäßigen Wohnnutzung unüblicher und nur selten auftretender Lärmeintrag von außen auf die Wohnung erfolgt. Mit dieser Abweichung bleibt daher insgesamt ein sicheres, gesundes und angenehmes Wohnen gegeben.

# Mustervertragsklausel Nr. 5

## Technische Standards

### „Reduzierung der Norm Innenraumtemperaturen“

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

#### **DIN EN 12831 Innenraumtemperatur:**

Die hier genannten Innenraumtemperaturen der DIN 12831 sind die Auslegungstemperaturen zur Dimensionierung der Heizkörper und der Heizanlage. Sie stellen nicht die tatsächlich erreichbaren Innenraumtemperaturen im Verlauf eines Jahres dar. Die Norm-Innenraumtemperaturen in Wohnungen werden nach dem herkömmlichen Standard wie folgt angegeben:

Wohn- und Schlafräume: 20° C

Badezimmer: 24° C

Küchen: 20° C

Toiletten/WC: 20° C

Flure in Wohnungen: 20° C

Waschküchen/Trockenräume: 10° C

Treppenhäuser unbeheizt: 10° C

Keller- und Abstellräume: 10° C

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

Reduzierung der Innenraumtemperaturen in Wohnungen auf:

Wohn- und Schlafräume: 19° C

Badezimmer: 20 - 21° C

Küchen: 19° C

Toiletten/WC: 19° C

Flure in Wohnungen: 15° C

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

Die herkömmlichen (höheren) Norm-Innenraumtemperaturen sind nicht erforderlich, um ein gesundes und wohltemperiertes Wohnen zu ermöglichen. Diese führen eher zu einer Übertemperierung der Räume, höherem Energieverbrauch und bedeuten gleichzeitig kostenintensive Herstellungsmaßnahmen. Die oben aufgeführte Abweichung hiervon in Form

verringerten Innenraumtemperaturen bewirkt im Gebrauch, insbesondere der Aufenthaltsräume, keine merklichen Veränderungen. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass sich im Vergleich zum herkömmlichen Standard einzelne Räume (ohne manuell heizbetriebene Erhöhung) leicht spürbar kühler anfühlen können. Auf Grund einer größeren Reduzierung der Innenraumtemperatur in den Wohnfluren (um bis zu 5°C), ist dort ein kühleres Raumempfinden zu erwarten. Mit der Abweichung bleibt aber insgesamt ein sicheres und gesundes Wohnen gegeben.

## Mustervertragsklausel Nr. 6

### Technische Standards

### „Ausstattung nach DIN 18050-2 Tabelle 2, Anzahl Steckdosen“

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

#### **DIN 18015-2 Mindestausstattung elektrischer Anlagen in Wohngebäuden**

Die DIN 18015-2 beschreibt u.a. die Mindestanzahl an Steckdosen in Wohnbereichen. Die Norm geht davon aus, dass die in Teil 2 beschriebenen Ausstattungswerte der elektrischen Anlagen den heutigen Komfortbedürfnissen der Bewohner entsprechen. Die in der Norm enthaltenen Ausstattungsvorgaben richten sich nach der Anzahl und Größe der Räume der jeweiligen Wohnung.

**Abweichend von diesem Standard wird/wurde aus Gründen der Kostenersparnis folgender Standard (Hamburg-Standard) realisiert:**  
Je Wohnung werden lediglich [ ] Steckdosen installiert.

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

Der Nutzer erhält weniger Steckdosen pro Raum als nach der DIN 18015-2 vorgegeben wäre. Die Unterschreitung der nach DIN 18015-2 vorgegebenen Mindestanzahl an Steckdosen schränkt sowohl die Funktionalität als auch die Sicherheit des Objektes nicht ein. Eine Verkettung mehrerer Mehrfachsteckdosen pro Steckdose ist jedoch zu vermeiden.

# 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

Ingeborg Esser

- **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

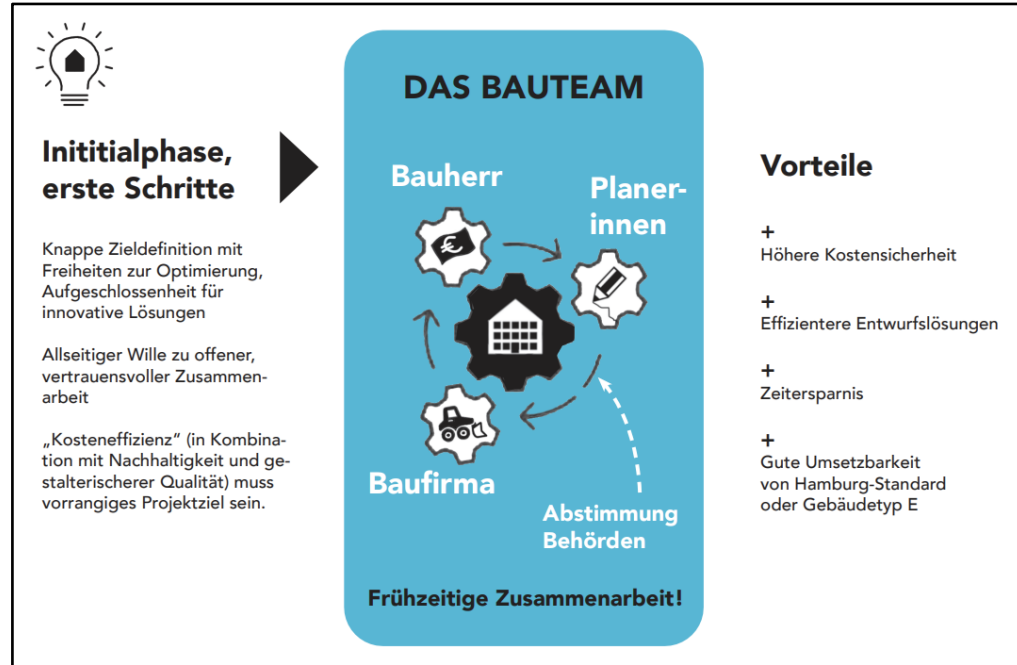
Tabelle 2: Checkliste zu den nicht-prozessualen Kosteneinflussfaktoren (Kapitel 2 bis 4)

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 topografische Bauschneefreiheit, Abräumbelastung, Bodenbelastungen / Altlasten, Grundwasserantragsbau, Lärm- und Luftschadstoffemissionen, Erschließung / Erreichbarkeit	---	X			
Grundlagenermittlung, Formulierung des Baudecks und Umgang 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	X
Grad der Barrierefreiheit	---	X	X	X	X
Vereinbarung baurechtlicher Mindeststandards oder definierter Standards im Bauvertrag	---	X	X	X	X
Marktgerechter Wohnungsmix, Vermeidung leerer Wohneinheiten	--	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 Bauvertragskosten reduzieren, wenn zu	+	X	X	X	X

# BILDUNG VON BAUTEAMS: GELINGENSBEDINGUNGEN

Jan H. Ipach

- **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

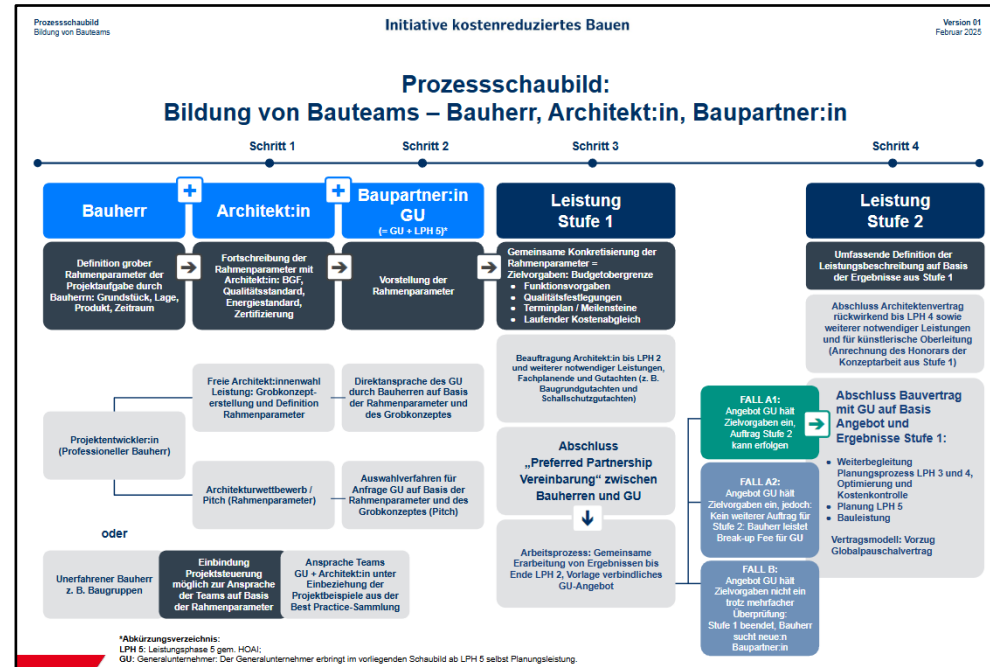
Michaela Wiedl

## • 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

- [illegible]

# BEBAUUNGSPLANVERFAHREN EFFIZIENTER GESTALTEN

Christian Evers

- **Ziel:**

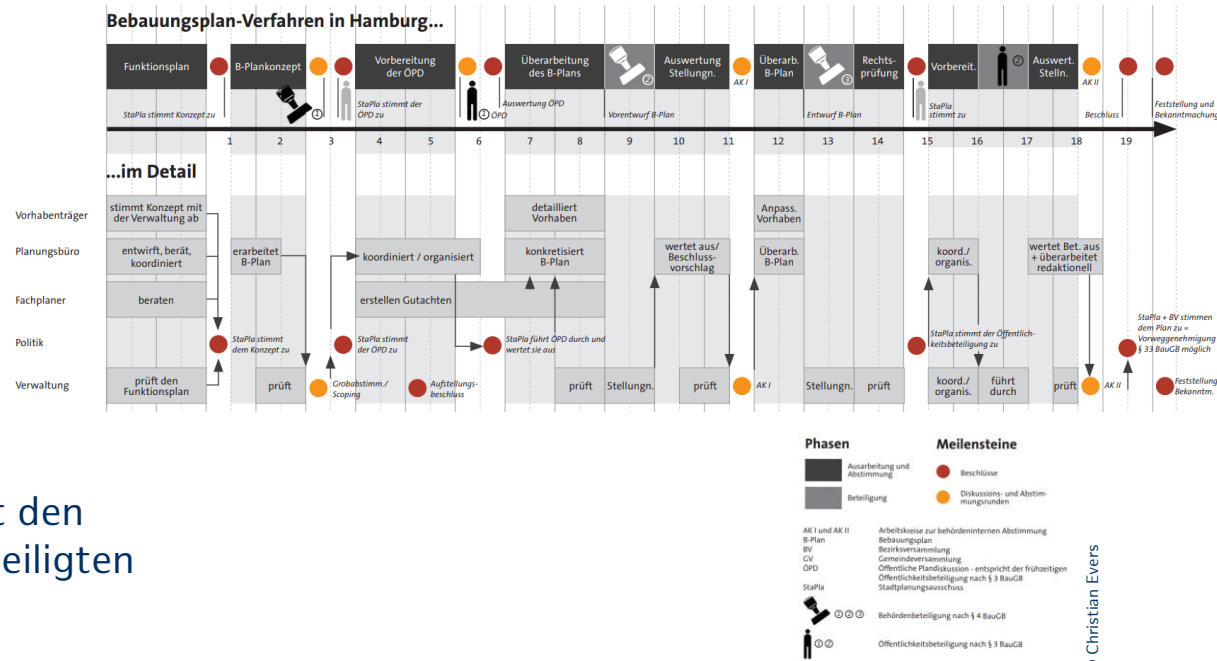
Beschleunigungsmöglichkeiten für das Bebauungsplanverfahren identifizieren

- **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.</p> <p>Neben der 1) Verfahrensart und der 2) Dauer des Verfahrens, lassen sich voraussichtlich auch 3) die Anzahl beteiligter 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 Vorgehens sollen die potenziellen Einsatzmöglichkeiten von Power BI, das aktuell in der Behörde eingeführt wird, untersucht werden. Zudem sollen mögliche Synergien zwischen Dtlba, 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	in Ausführung		bereits abgeschlossen
<b>Zeithorizont</b>	kurzfristig	mittelfristig bis 12/25		langfristig
<b>Wirkungsgrad</b>	gering	mittel		hoch
<b>Ressourcenbedarfe</b>	Rechtlich	Personal	Sachmittel	Finanzen
		Durchführung der Analyse		

# EINSPARPOTENZIALE & NÄCHSTE SCHRITTE

5



Hamburg

# EINSPARPOTENZIAL HANDLUNGSFELD 1: KOSTENREDUZIERENDE BAUSTANDARDS




Hamburger Medianhaus:

- 31 Wohnungen
- 2.109,5 m<sup>2</sup>
- Einzelhaus
- 5 Vollgeschosse
- Ø 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>
<b>Einsparpotenzial gesamt: &gt; 600€ brutto / m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>				
<i>[Einsparpotenzial aller 65 Einzelmaßnahmen: 1000€ brutto/ m<sup>2</sup> Wfl., jedoch nicht kumulierbar.]</i>				

# EINSPARPOTENZIAL „WEGLASSEN“ & LOW TECH

Initiative Kostenreduziertes Bauen der Freien und Hansestadt Hamburg



Behörde für  
Stadtentwicklung  
und Wohnen



ARGE//ev  
Arbeitsgemeinschaft  
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

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

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

#### Kosteneinsparpotenzial (max.); Einzelpunktbetrachtung

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

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

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

# EINSPARPOTENZIALE HAMBURG STANDARD

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**

# ABSCHLUSSERKLÄRUNG



**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



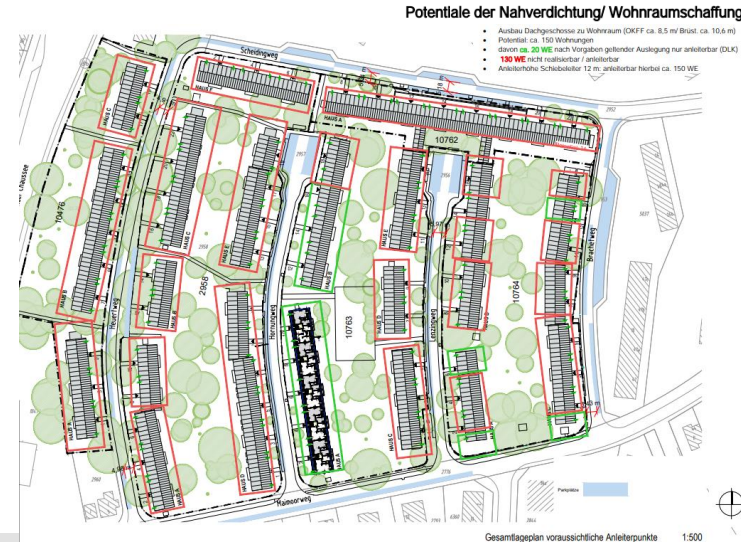
Hamburg

# 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



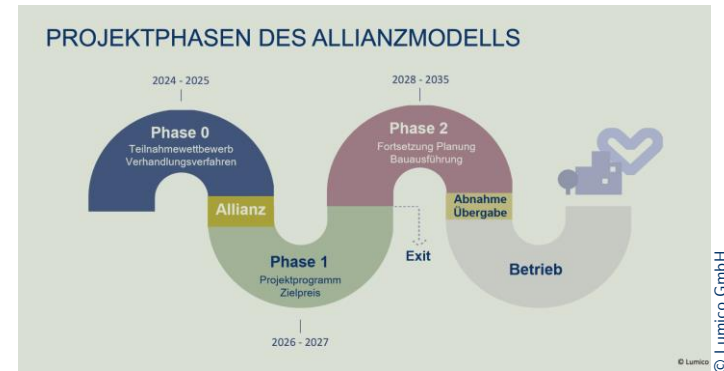
© T. Wackermann



© 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

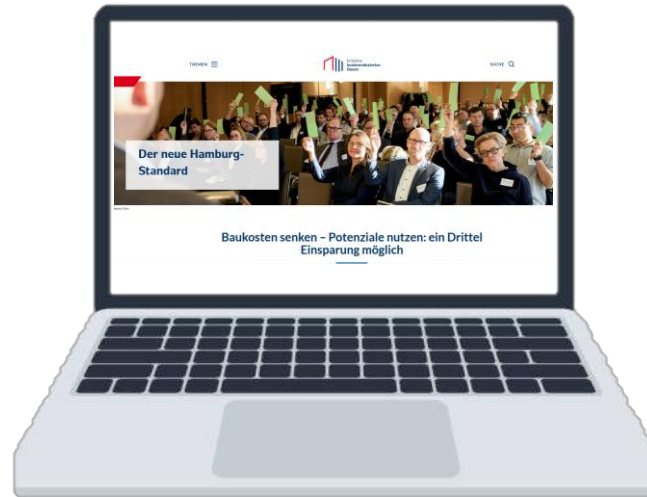
## Das wollen wir noch tun:

- „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