



Architektenkammer
Niedersachsen

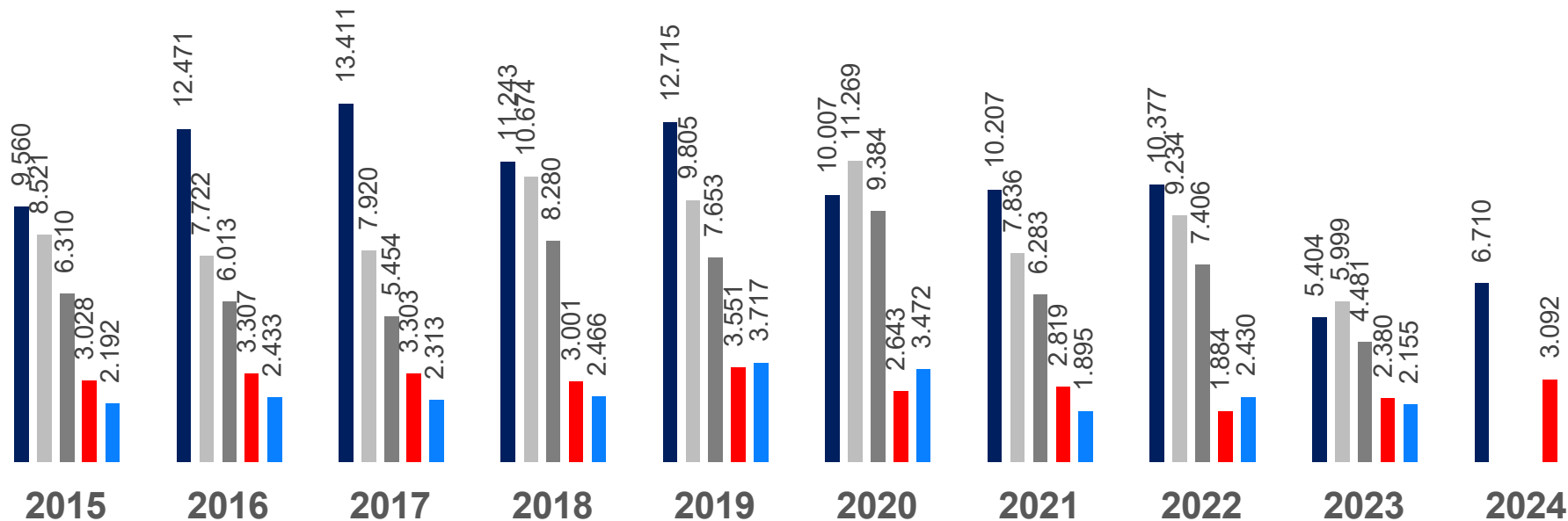
„Einfach gut! & Hamburger Standard“

Besser  Mit Architekten

Vorstandssitzung 06.05.2025

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

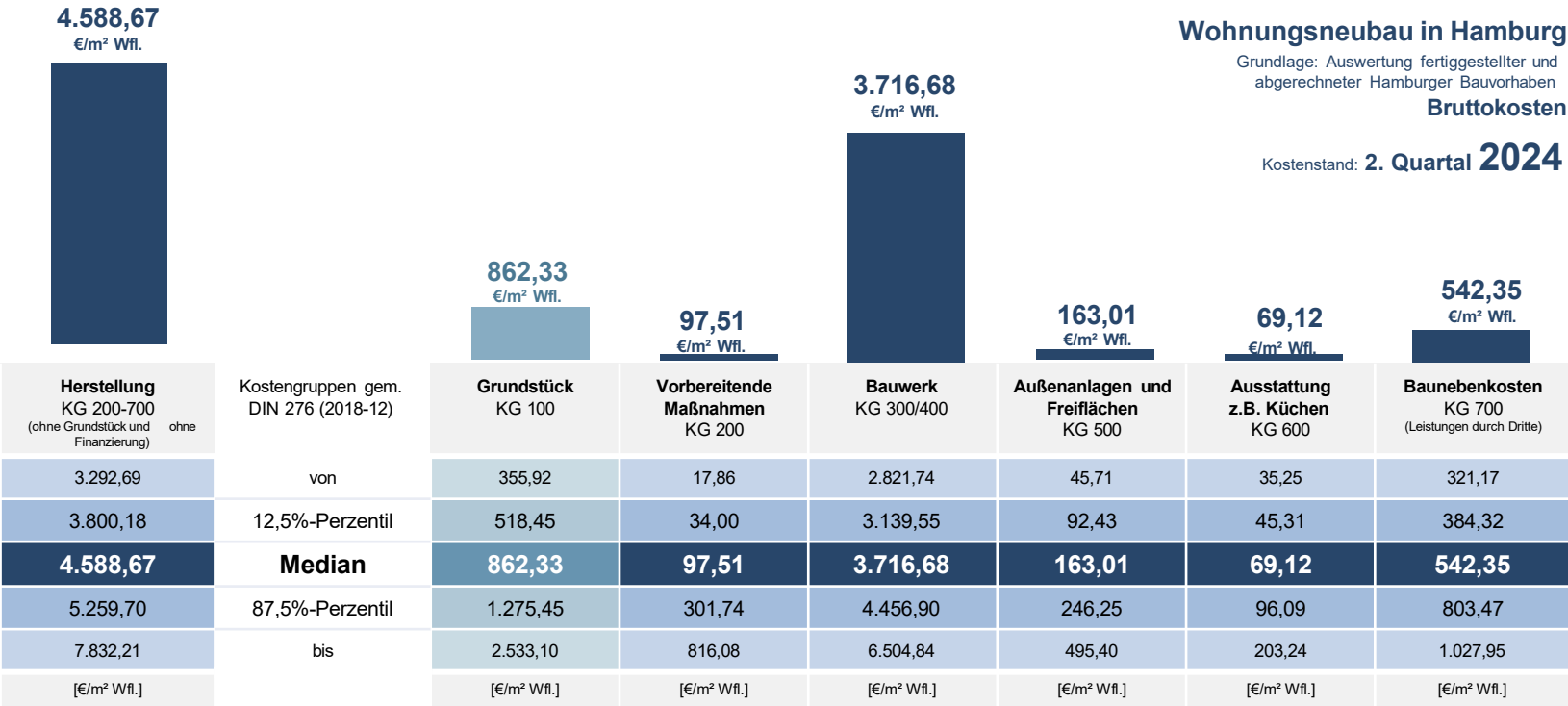
Aktuelles Kostenniveau

Wohnungsneubau in Hamburg

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Hamburger Bauvorhaben

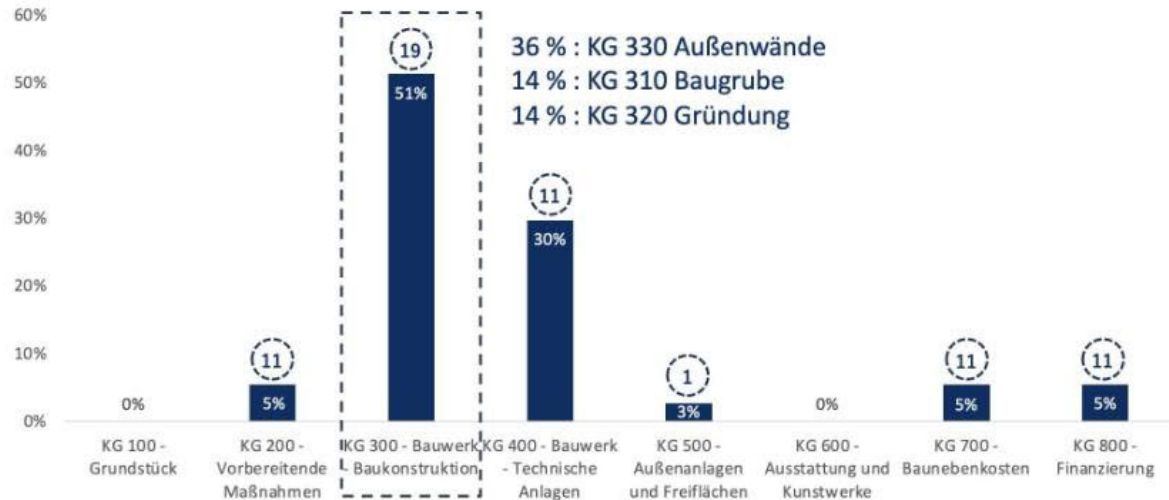
Bruttokosten

Kostenstand: 2. Quartal 2024



AUSWERTUNG GRÖßTER KOSTENTREIBER

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



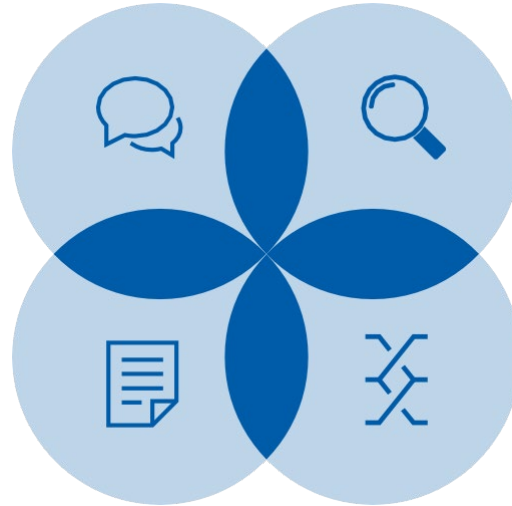
26 4

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

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.



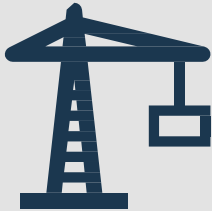
Gemeinsame **Identifizierung von Ansatzpunkten und Maßnahmen** für kostenreduziertes Bauen.

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

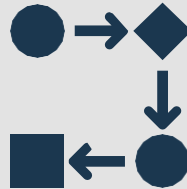
DIE DREI HANDLUNGSFELDER DER INITIATIVE

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

Kostenreduzierte Baustandards



Optimierte Prozesse und Planung



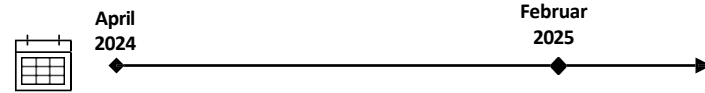
Beschleunigte Verfahren



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

VORSCHAU ARBEITSHILFE: „VEREINFACHUNGSMÖGLICHKEITEN IM BEREICH BAUKONSTRUKTION UND GEBÄUDETECHNIK“

Dr. Stefan Weihrauch

Achim Nagel

- **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.
Technische Umsetzung: Aktuell in Ausarbeitung.				
Rechtliche Umsetzung: Zuständigkeitsebene: Bund Politisch zuständiges Gremium / Ministerium / Behörde: Deutsches Institut für Normung Fachlich zuständiges Gremium: Ausschuss Schallschutz und Raumakustik im Normenausschuss Bauwesen (NABau)				

EINSPARPOTENZIAL HANDLUNGSFELD 1: KOSTENREDUZIERENDE BAUSTANDARDS



- Hamburger Medianhaus:
- 31 Wohnungen
 - 2.109,5 m²
 - Einzelhaus
 - 5 Vollgeschosse
 - Ø Wohnungsgröße 68m²

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
Bis zu 221€ brutto/ m ² Wfl.	Bis zu 130€ brutto/ m ² Wfl.	Bis zu 94€ brutto/ m ² Wfl.	Bis zu 55€ brutto/ m ² Wfl.	Bis zu 125€ brutto/ m ² Wfl.
Einsparpotenzial gesamt: > 600€ brutto / m ² Wohnfläche				
[Einsparpotenzial aller 65 Einzelmaßnahmen: 1000€ brutto/ m ² 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 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. Gebeläge auf Unterkonstruktion und Warmdachaufbau bewirken bereits eine gute Trittschalldämmung. 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-

EINSPARPOTENZIALE „WEGLASSEN“ & LOW TECH

- **Grundsätzliche Anpassungsmöglichkeiten in diversen Bereichen**
- **Erfordern teils Abweichungen von gewünschten Standards**
- **Beispiele:**
 - Baugrundverhältnisse
 - 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

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 €/m² Wohnfläche

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

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

Kosteneinsparpotenzial (max.); Einzelpunktbetrachtung

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

17.01.2025

Einsparpotenzial: bis zu 1000€ brutto je m² Wohnfläche

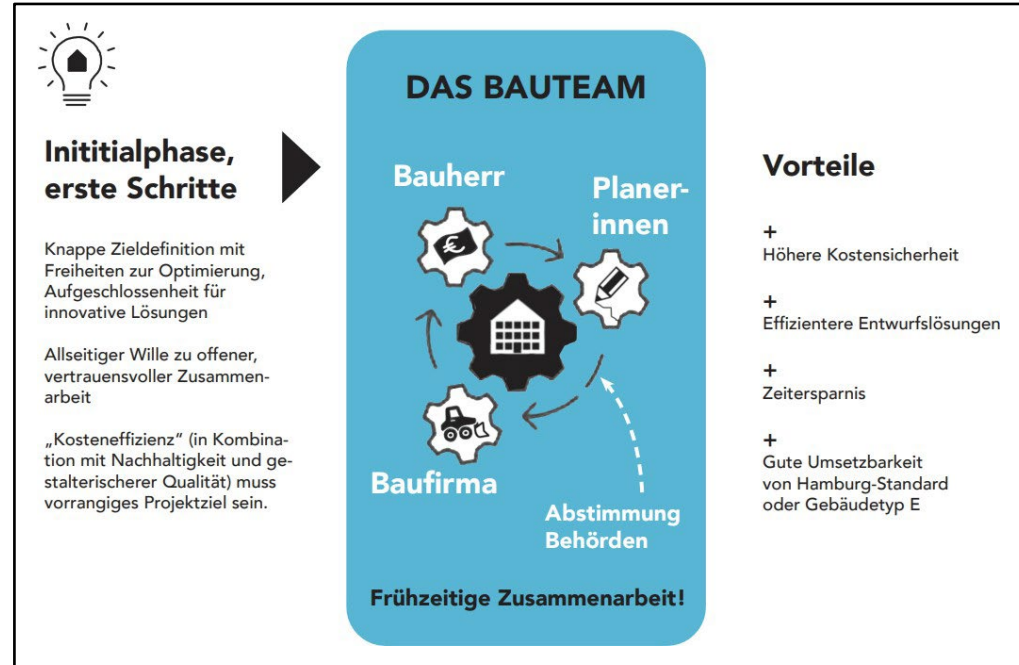
[Einsparpotenzial aller Einzelmaßnahmen: 2000€ brutto/ m² Wfl., jedoch nicht kumulierbar.]

HANDLUNGSFELD 2: OPTIMIERTE PROZESSE UND PLANUNG

Jan H. Ipach

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



HANDLUNGSFELD 3: BESCHLEUNIGTE VERFAHREN

OPTIMIERTES ANTRAGSVERFAHREN

- **Ziel:**
Beschleunigung von Antragsverfahren, Kapazitäten entlasten und Möglichkeit zur frühzeitigen Klärung offener Fragen
- **Arbeitshilfen:**
Verfahrenskoordination als Ansprechpartner für Bauherrenschaft und Verwaltung sowie Koordinierung 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

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 m² Wohnfläche im Neubau**

NÄCHSTE SCHRITTE

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

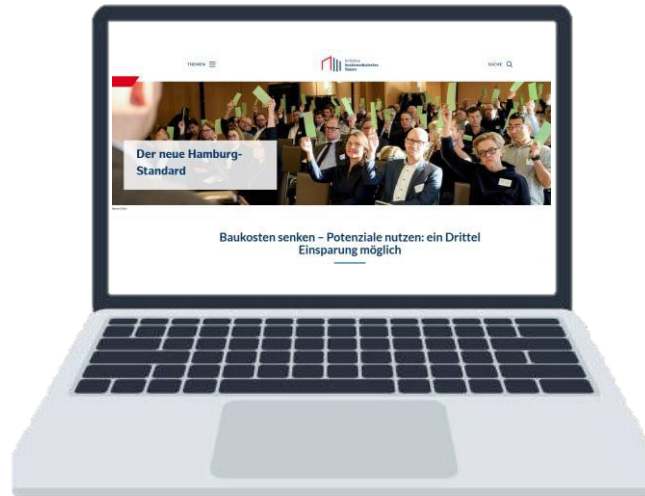


© IBA Hamburg



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

www.bezahlbarbauen.hamburg





„Einfach gut!“

Vorschläge

Aufgabe Fachbeirat / Neu gestaltete Website

Einfach gut!

Einfach gut!, so nennt sich ein Modellprojekt, das die Architektenkammer Niedersachsen zusammen mit der  NBank, dem  Land Niedersachsen und dem  vdw Niedersachsen Bremen 2022 auf den Weg gebracht hat. Der Niedersächsische Bauminister Olaf Lies hat die Schirmherrschaft übernommen. Einfach gut! unterbreitet Lösungen, um das Planen und Bauen zukünftig nachhaltiger, aber auch einfacher und damit kostengünstiger zu machen.

"Einfaches Bauen setzt voraus ...

... dass wir uns auf das Wesentliche reduzieren und die Planungsziele an den Bedarfen und nicht an den Komfortansprüchen vor allem auch der Auftraggeber ausrichten. Zudem müssen wir uns angewöhnen, von Systemlösungen, die ein Rundum-Sorglos-Paket anbieten, abzurücken, und unsere konstruktiven Kenntnisse nutzen, um zu einfachen, auf den jeweiligen Einsatzbereich ausgerichteten Detaillösungen zu gelangen."

Dipl. Ing. Architektin und Stadtplanerin Karin Kellner, Vorstandsmitglied der Architektenkammer Niedersachsen



Foto: Christian Wyrwa



Foto: agsta

"In den letzten Jahren

... sind die Anforderungen an den Wohnungsbau auf allen Ebenen explodiert. Eine Rückbesinnung zu den Ansätzen des einfachen Bauens ist dringend notwendig. Wie im Nachkriegswohnungsbau der 50er Jahre geht es um reduziertes, langlebiges, robustes Bauen. Ein geringer Energieverbrauch ist selbstverständlich, die erforderliche Energie muss CO₂-frei erzeugt sein. Die Menschen müssen sich - jenseits aller Förderprogramme - ihre Wohnungen auch leisten können. Das steht für mich im Vordergrund."

Dr.-Ing. Architekt BDA Harald Schulte, agsta architekten

Schon lange fordert die Politik mehr Wohnungen, vor allem aber kostensparende Lösungen beim Wohnungsbau. Doch leicht umsetzbar ist das nicht. Der Anstieg der Zinsen, der Mangel an stadtnahen Flächen, wachsende Grundstückspreise, die hohen Baukosten, dazu steigende Energiepreise. Arbeitskräftemangel – und Blätterwälder voller Bauauflagen und -verordnungen und DIN-Normen beschweren gerade den

Unter www.aknds.de/baukultur/einfach-gut

findet sich ein Text zum Modellprojekt, flankiert und umrahmt von Zitaten einzelner Vertreterinnen und Vertreter des Fachbeirats sowie der Projektbeteiligten.

Sie führen prägnant, persönlich und sehr anschaulich in die Situation um den Wohnungsbau, die Probleme und Herausforderungen ein.

Besser  Mit Architekten

Vorstandssitzung 06.05.2025

Angestrebt:

- Abbildung der Fachgruppe und ihrer Vertretenden sowie der konkreten und unterschiedlichen Projekte in Niedersachsen und Bremen
- als Plattform und Sammlung von Informationen (Artikel, Infos zu Gebäudetyp-e, Hamburger Standard etc.)
- Artikel „Suffizienz als Paradigma: Erkenntnisse aus dem Modellprojekt „Einfach gut!“, Sven Martens in VdW-Magazin 2/2025
- Artikel von Frau Lauhoff/Stephanswerk Osnabrück zu Erfahrungen und Problemen des „Einfach-gut“-Bauvorhabens Rheiner Landstraße in Osnabrück (erschien im VdW-Magazin 1/2025)
- ggfs. „Einfach ist nicht immer leicht“, Erfahrungsbericht von Sandra Gebauer aus dem Projekt „Büros zu Wohnungen“/Marienstraße Hannover
- „Baurechtliche Impulse aus dem Einfach gut-Projekt“, Gavin Ennulat
- Hinweis/Bericht zur AG von Frau Nöthel zum Thema Barrierefreiheit
- Präsentationen des Hamburger Standards und der ARGE
- Hinweise und Informationen zum Gebäudetyp-e

Projekte werden vorgestellt

Diese fünf Projekte werden genannt und kurz vorgestellt:

Es sind:

- Projekte in Hannover (Unfallklinik/Marienstraße), Osnabrück und Wallenhorst (beide Stephanswerk OS) (diese befinden sich teils in Warte- oder Prüfphasen)
- In Celle ist das denkmalgeschützte Sanierungsvorhaben der Otto-Haesler-Siedlung startbereit (Baubeginn Sommer 2025).
- Das Gundlach-Projekt in Hannover (Marienstraße, „Büros zu Wohnungen“) bereitet den Bauantrag vor (Mai 2025).
- Neue Projektvorhaben Bremer Überseeinsel „Gestapeltes Reihenhauses“ mit Low-Tech-Ansatz – geplant nach Hamburger Standard und Oldenburg GSG: Serielle Bauweise für ca. 300 Wohnungen bis 2029/30.

- Name/Ort
- Ziel (Aufstockung, Neubau, Umbau etc.)
- Bauherrschaft
- Planende Architekten/Architektinnen/Büro
- Foto
- Planungsstand/Status
- Kostenschätzung, Fläche, Anzahl WE, BGF, ca. WF
- Haupt-Problem und Ansatz/Lösung (mögliche Abweichungen bzw. welche Initiativen greifen (Gebäudetyp-e, Hamburger Standard, ...))

Besser  Mit Architekten

Vorstandssitzung 06.05.2025

Das bedeutet:

- das Selbstverständnis der Fachgruppe ändert sich, sie ist nicht nur in unmittelbarer (und recht stiller) beratenden Funktion für die Projekte und als Mittler zu Ministerium und NBank tätig
- sondern wird „öffentlicher“
- sie versteht die Website als Plattform zum Informationsaustausch, die sich durch Aktualität und Beispielhaftigkeit der Projekte auszeichnet
- Dies bedeutet einen **redaktionellen Mehraufwand** in der Betreuung durch AKNDS/Ro
- Vorteil dabei: wir zeigen keine Ergebnisse, sondern mögliche Lösungswege und Strukturen.
- Verschiedene Stränge zeigen unterschiedliche Antworten – je individuell und Projektbezogen schauen.