

HAMBURG STANDARD

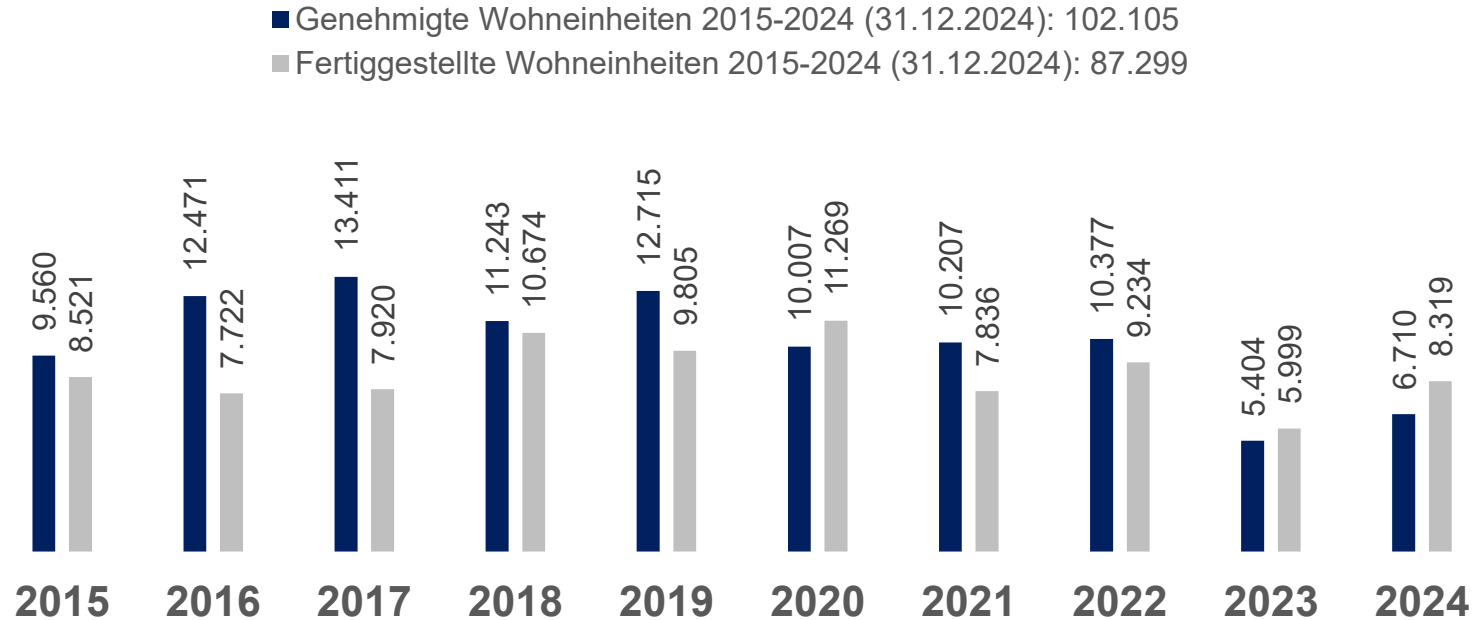
Behörde für Stadtentwicklung und
Wohnen

Amt für Bauordnung und Hochbau

Michael Munske, Amtsleiter

Regionale Wohnungsbaukonferenz in Fürstenfeldbruck
13.11.2025

WOHNUNGSBAUBILANZ DER LETZTEN 10 JAHRE



Herstellungskosten in Hamburg

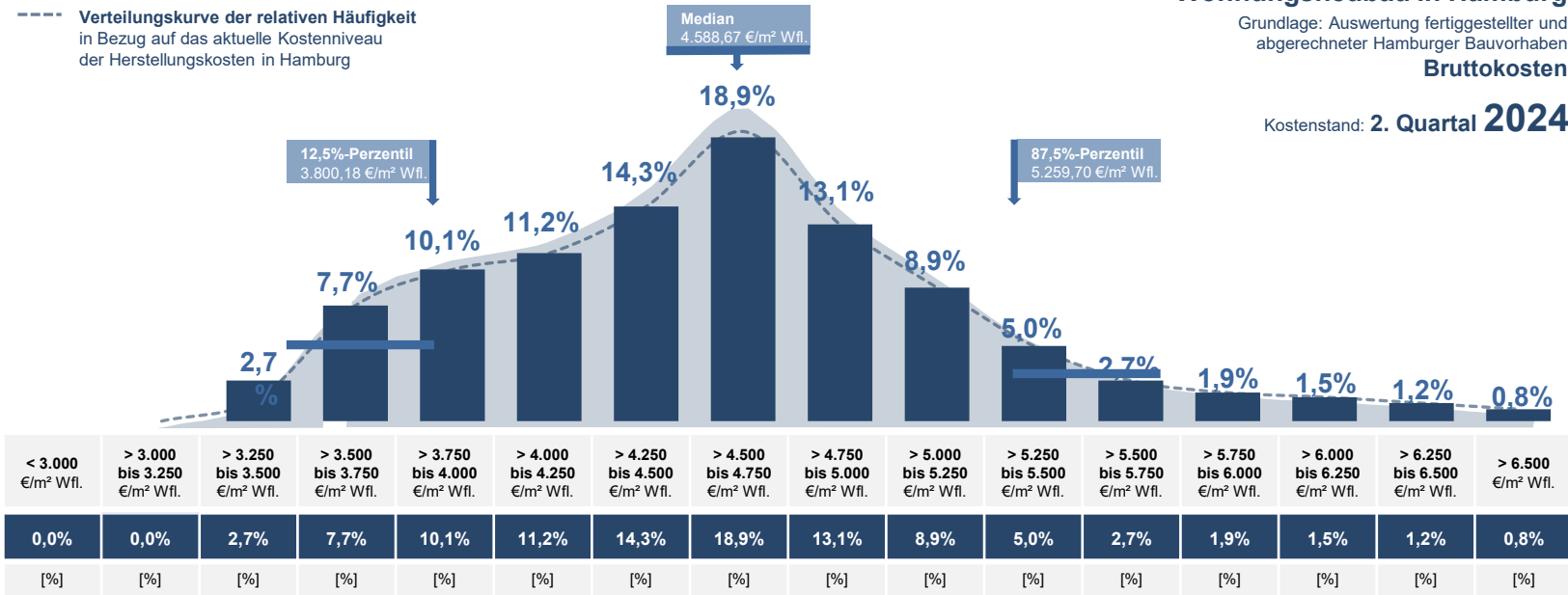
Häufigkeitsverteilung in signifikanten Kostenintervallen

Wohnungsneubau in Hamburg

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und
abgerechneter Hamburger Bauvorhaben

Bruttokosten

Kostenstand: 2. Quartal 2024

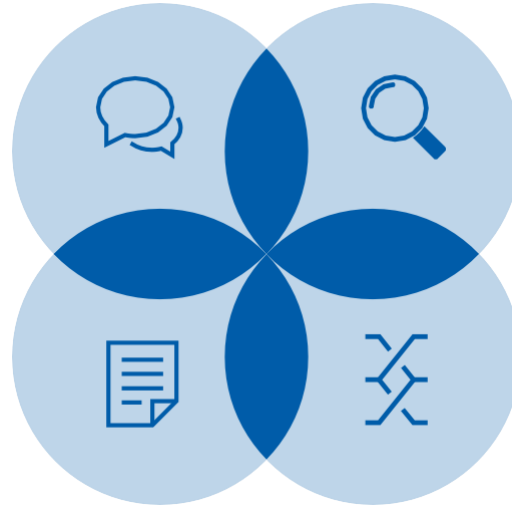


Hinweis: Herstellungskosten (Errichtungskosten) - Kostengruppen 200-700 (ohne Grundstück und ohne Finanzierung)

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**



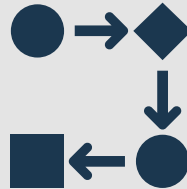
DIE DREI HANDLUNGSFELDER DER INITIATIVE

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

Kostenreduzierte Baustandards



Optimierte Prozesse und Planung



Beschleunigte Verfahren



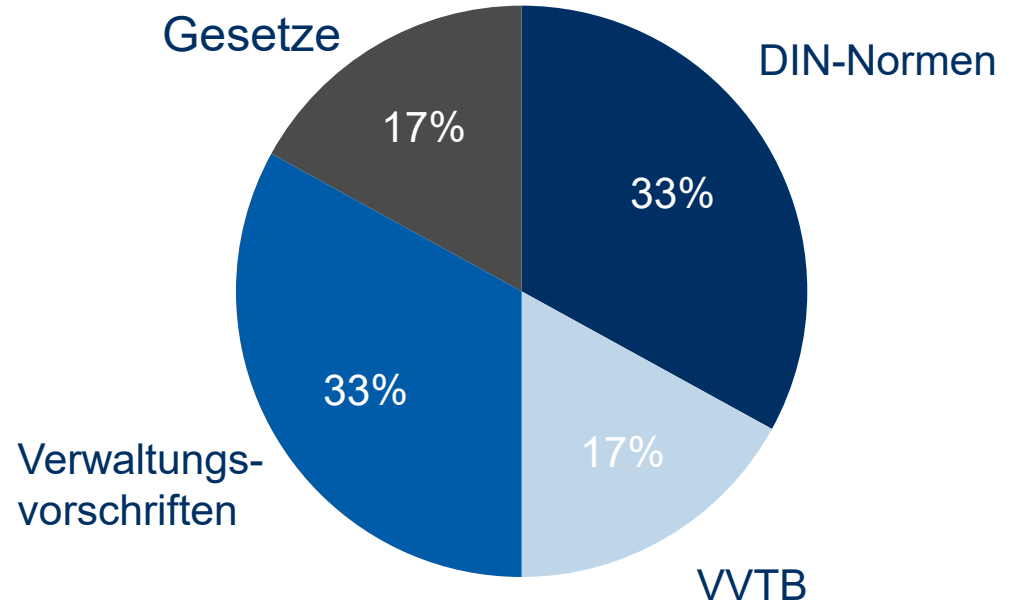
Hamburg-Standard

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



WEITERE MAßNAHMEN

Max. Kosteneinsparpotenzial je Themenfeld

Organisation	Wettbewerbe	125 €/m ² Wfl.
	Vergabe	250 €/m ² Wfl.
	Baugrundverhältnisse	55 €/m ² Wfl.
	Planungsparameter/-benchmarks	136 €/m ² Wfl.
	Beteiligte am Bau	117 €/m ² Wfl.
Optimieren	Skalierungen	240 €/m ² Wfl.
	Fassadengestaltung	107 €/m ² Wfl.
	Grundrisse	40 €/m ² Wfl.
	Erschließung	40 €/m ² Wfl.
	Kompaktheit	81 €/m ² Wfl.
	Gebäudeformen	100 €/m ² Wfl.

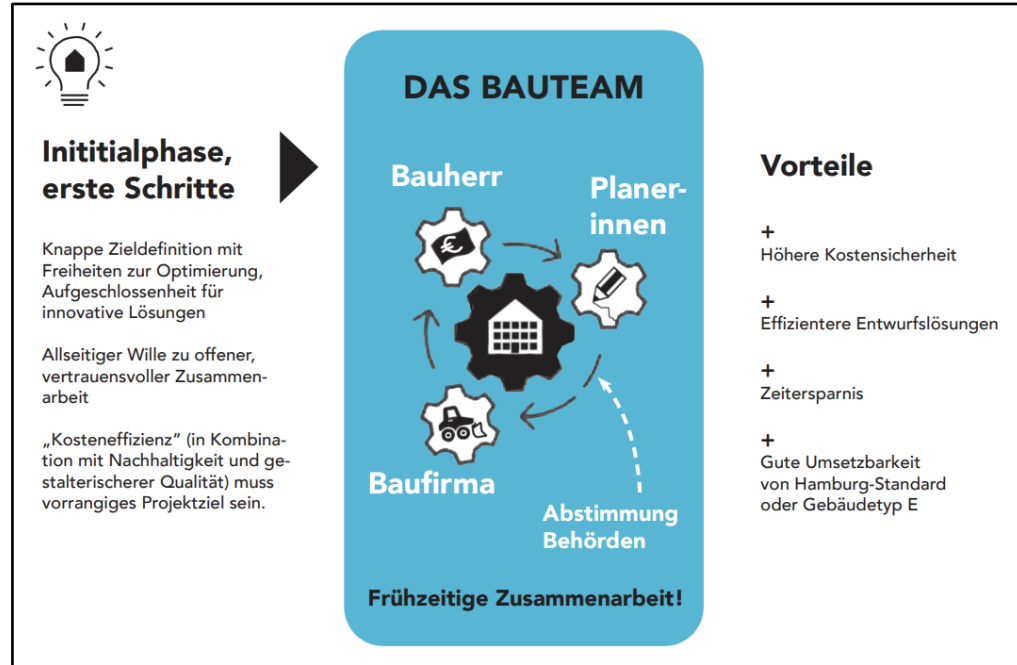
Lowtech	Ausbau & Ausstattung	37 €/m ² Wfl.
	Haustechnik	54 €/m ² Wfl.
	Besondere Qualitäten In Außenanlagen	55 €/m ² Wfl.
	Dachbegrünung	Anmerkung
	Aufzug	96 €/m ² Wfl.
Weglassen	Tiefgarage	339 €/m ² Wfl.
	Keller	233 €/m ² Wfl.
	Freisitze	147 €/m ² Wfl.
	Oberirdische Stellplätze	52 €/m ² Wfl.

Einsparpotenzial: bis zu 1000€ brutto je m² Wohnfläche

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

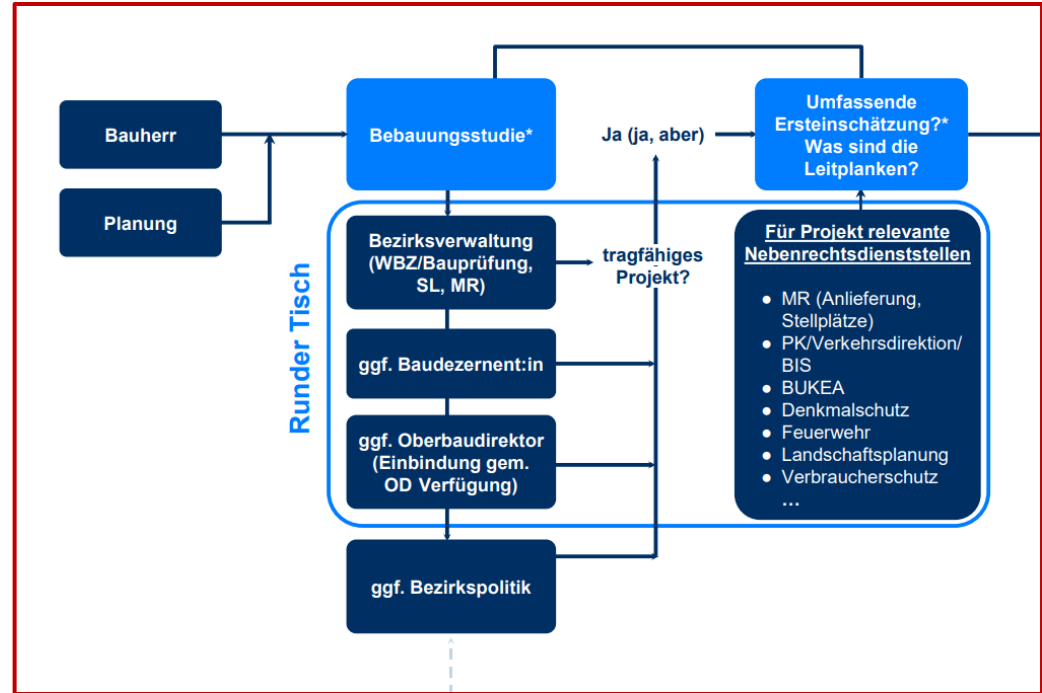
BILDUNG VON BAUTEAMS: GELINGENSBEDINGUNGEN

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



PHASE 0 – FRÜHE VERBINDLICHKEIT

- Alle wichtigen Entscheidungen **verbindlich in früher Planungsphase** treffen
- Direkte/transparente Kommunikation
- Fokus auf entwurfsbestimmende Themen
 - „Big-Points“ vorziehen
 - Kritische Themen erkennen
- Gemeinsame Verantwortung für Lösung übernehmen
- **Ziel:** Planungsschleifen vermeiden und Kosten reduzieren, Stärkung der Verfahrensberatung



EINSPARPOTENZIALE

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

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

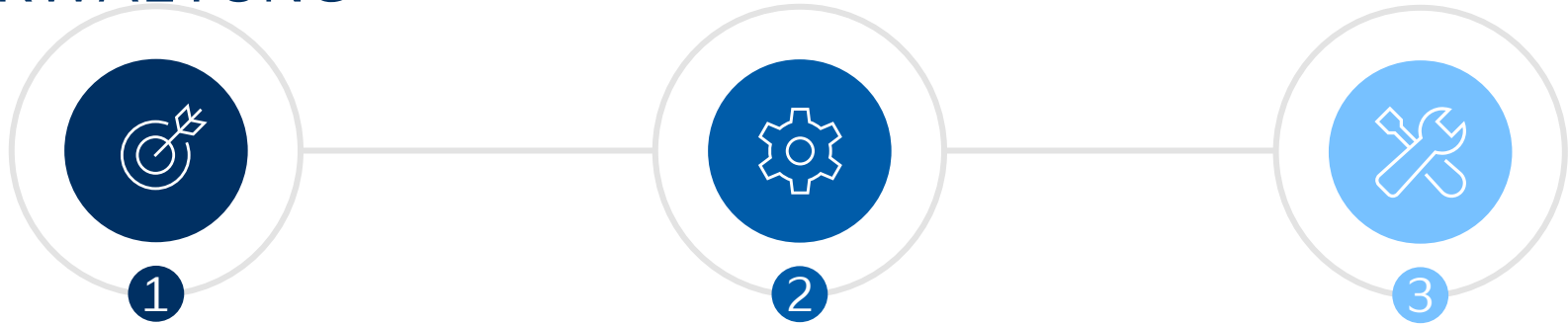
ABSCHLUSSERKLÄRUNG

► 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 DES HAMBURG-STANDARD IN DER VERWALTUNG



Umsetzungsworkshops

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

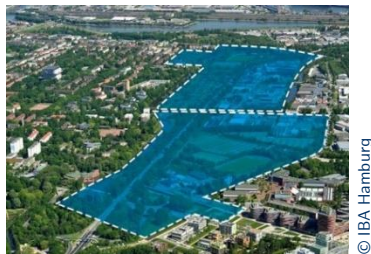
Fachformate

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

PILOTPROJEKTE ZUM HAMBURG-STANDARD



© IBA Hamburg

ZIEL:
3000€/m² brutto



Pilotquartier Wilhelmsburger Rathausviertel

- Kick-off 3.7. für alle bisherigen Bauherr:innen ✓
- Konzeptausschreibung HH-Standard für drei weitere Baufelder ✓
- Beraterpool aus der Initiative für alle Handlungsfelder ✓
- wissenschaftliche Evaluation durch iTUBS

Pilotprojekte in allen Bezirken

- Kick-off 4.7. ✓
- 13 Pilotprojekte ausgewählt ✓
- Beraterpool aus der Initiative für alle Handlungsfelder ✓
- Evaluation nach festgelegten Check-points

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



Best Practice
Pilot Bezirk

Morellen Quartier, Hamburg Wandsbek

WEITERE ERGEBNISSE AUS DER UMSETZUNG

- Änderungen im Brandschutz, u.a. Anwendbarkeit der **dreiteiligen Schiebleiter** beim Nachweis des 2. Rettungsweges → Einsparpotenziale in der Nachverdichtung
- Workshopformat mit dem DIN e.V. → Anpassung von DIN-Normen
- Arbeitskreis Nachhaltigkeit → Vereinheitlichung von Vorgaben, CO2-Einsparpotentiale
- Musterklauseln im Mietrecht → Rechtssichere Umsetzung Hamburg-Standard

**ALLE INFORMATIONEN
FINDEN SIE AUF UNSERER WEBSEITE**

WWW.BEZAHLBARBAUEN.HAMBURG

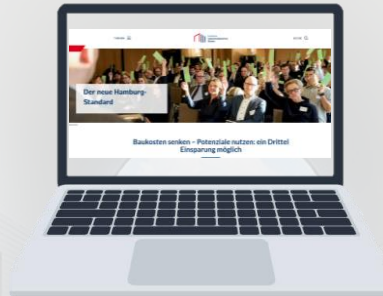


Foto: Allgemeine
Deutsche
Schriftzimmerer-
Genossenschaft eG



Hamburg