

Abschlussklärung

Initiative kostenreduziertes Bauen

Inhalt

- 1. Präambel 4**
- 2. Die Initiative kostenreduziertes Bauen 6**
- 3. Die drei Handlungsfelder
des Hamburg-Standard 8**
- 4. Ein Kodex für eine neue Kultur der Zusammenarbeit
und des Bauens 13**
- 5. Umsetzung und Pilotprojekte 16**
- 6. Ausblick: Gemeinsam den Wohnungsneubau der
Zukunft gestalten 19**

Begriffsverständnis

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.

1 Präambel

Der Wohnraumbedarf in Hamburg bleibt hoch, und das ambitionierte Ziel, jährlich 10.000 neue Wohnungen zu bauen, besteht weiterhin. Doch angesichts zunehmender Komplexität und Herausforderungen im Wohnungsneubau sind neue Ansätze und Herangehensweisen erforderlich. Insbesondere drastisch gestiegene Baukosten, überhöhte Baustandards, die Zinswende, sowie teils langwierige Planungs- und Genehmigungsverfahren, haben – neben hohen Grundstückskosten – spürbare Folgen: Es wird zu wenig gebaut. Und die wenigen Wohnungen, die entstehen, können nur zu hohen Bau- und Projektkosten erstellt werden. Das wiederum hat steigende Mieten zur Folge. Bauwirtschaft, Wohnungswirtschaft und Projektentwicklung stehen vor wachsenden wirtschaftlichen Hürden, bezahlbare und nachhaltige Wohnungsneubauprojekte zu realisieren.

Um diesen Herausforderungen wirksam zu begegnen, wurde die „Initiative kostenreduziertes Bauen“ ins Leben gerufen. Diese Initiative bietet einen Lösungsansatz, um insbesondere den freifinanzierten Wohnungsneubau wieder zu erleichtern. Dieser wichtige, sozialpolitische Beitrag vereint Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Architektur, Planungs- und Bauexpertise, Kammern und Verbände sowie die Expertise weiterer Mitwirkender entlang der gesamten Wertschöpfungskette des Wohnungsneubaus. Gemeinsam wurden in einem fast einjährigen Arbeitsprozess – organisiert in drei übergeordneten Handlungsfeldern – praxistaugliche Ansätze entwickelt, um Baukosten zu senken und den Wohnungsneubau nachhaltig zu beleben:

- Handlungsfeld „**Kostenreduzierende Baustandards**“
- Handlungsfeld „**Optimierte Prozesse und Planung**“
- Handlungsfeld „**Beschleunigte Verfahren**“

Das zentrale Ergebnis der Initiative kostenreduziertes Bauen ist der neue Hamburg-Standard, der die wichtigsten Ansätze zur Reduzierung der Baukosten im Wohnungsneubau aus den drei übergeordneten

Handlungsfeldern vereint. Zum ersten umfasst dieser mit dem Handlungsfeld „Kostenreduzierende Baustandards“ eine technische Grundlage, die bedarfsgerechte Anpassungsmöglichkeiten etablierter Standards in den Bereichen Baukonstruktion und Gebäudetechnik aufzeigt. Hierfür wurden bislang übliche Qualitäten hinterfragt und durch die Vereinfachung und den Wegfall von Anforderungen deutliche Erleichterungen geschaffen. Zum zweiten wurde im Handlungsfeld „Optimierte Prozesse und Planung“ überprüft, welche Möglichkeiten es gibt, den Planungs- und Bauprozess in der Verantwortung der privaten Seite effizienter zu gestalten. Anschließend wurden Optimierungsvorschläge für Bauherren, Planende, ausführende Unternehmen und weitere am Bau Beteiligte erarbeitet. Dies führt zu einer neuen Planungskultur. Zum dritten wurden im Handlungsfeld „Beschleunigte Verfahren“ Maßnahmen aufgezeigt und teilweise bereits angeschoben, die Genehmigungs- und Planungsverfahren aufseiten der öffentlichen Hand in Zukunft effizienter gestalten sollen. Von der Anwendung und Umsetzung der Optimierungsvorschläge aller drei Handlungsfelder unberührt bleibt der Anspruch einer qualitätsvollen Stadtgestaltung. Dabei muss auch Baukultur im weiteren Prozess neu definiert werden.

Ein weiteres entscheidendes Anliegen der Initiative kostenreduziertes Bauen ist es, kostenbewusstes Planen und Bauen als festen Kodex für die Praxis zu verankern. Dieser Kodex kann die Grundlage für einen neuen Standard des kostenbewussten Bauens bilden, der wirtschaftliche Effizienz und soziale Verantwortung mit den individuellen Ansprüchen der Nutzenden sowie einem ausgewogenen technischen Qualitätsniveau verbindet.

Die Arbeit der Initiative kostenreduziertes Bauen hat gezeigt, dass kooperative Ansätze wegweisend sein können, um die Herausforderungen im Wohnungsneubau gemeinschaftlich anzugehen. Wenn Politik, Verwaltung, Planung sowie Bau- und Wohnungswirtschaft eng zusammenarbeiten, lassen sich Baukosten deutlich senken sowie Qualität und Nachhaltigkeit als Zielsetzung verfolgen. Die erzielten Ergebnisse und Erkenntnisse sind ein wichtiger Meilenstein, doch sie markieren nicht das Ende der Arbeit. Vielmehr ist die Initiative der Auftakt eines langfristigen Prozesses. Eine dynamische Anpassung an neue Herausforderungen und Rahmenbedingungen ist erforderlich.

Diese Abschlussklärung würdigt die bisherigen Ergebnisse der Initiative. Die Beteiligten beabsichtigen, diesen Weg gemeinsam weiterzugehen, den Hamburg-Standard weiterzuentwickeln und sich für seine erfolgreiche Umsetzung einzusetzen. Alle an Planung und Bau beteiligten Akteure sind herzlich eingeladen, daran mit- und weiterzuarbeiten, auch über die Freie und Hansestadt Hamburg hinaus.

2 Die Initiative kostenreduziertes Bauen

Was wir tun

Es muss wieder gebaut werden – bezahlbar und nachhaltig. Die Initiative kostenreduziertes Bauen fördert einen Kulturwandel im Wohnungsneubau. Sie möchte mit dem neuen Hamburg-Standard einen entscheidenden Beitrag dazu leisten, die Wohnungsbaukrise zu bewältigen und neue Chancen für den erfolgreichen Neubau von Wohngebäuden aufzuzeigen.

Unser Ansatz geht dabei über technische Lösungen hinaus: Wir setzen auf eine Veränderung der Denkweise und auf konkrete Maßnahmen, die Planungs- und Bauprozesse effizienter gestalten und unnötige Kostentreiber beseitigen. Das Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, der den Bedürfnissen der Menschen entspricht, ohne dabei gute Qualität, Nachhaltigkeit oder soziale Verantwortung aus den Augen zu verlieren.

Mit dem Hamburg-Standard haben wir einen wegweisenden Maßstab entwickelt, der zeigt, wie kostenreduzierter Wohnungsneubau möglich ist: Wenn alle Beteiligten bereit sind, neue Wege zu gehen sowie ihre baulichen und technischen Vorgaben, Ansichten und Prozesse kritisch zu hinterfragen. Unsere Arbeit ist nicht nur ein Beitrag zur Lösung aktueller Probleme, sondern auch eine Einladung an die Branche, gemeinsam eine Grundlage für eine zukunftsorientierte Baukultur zu schaffen.

Wer wir sind

Die Initiative kostenreduziertes Bauen ist ein Zusammenschluss von Fachleuten, Vertreterinnen und Vertretern der Praxis sowie Entscheidungsverantwortlichen aus unterschiedlichsten Bereichen der Bau- und Wohnungsbranche sowie der Verwaltungen. Uns verbindet das gemeinsame Ziel, einen zukunftsorientierten Baustandard zu schaffen, der bezahlbaren Wohnungsneubau mit neuen Denkansätzen im Planen, Bauen und Nachhaltigkeit vereint.

Wir sind Planende, Bauherren, Projektentwickler:innen, Jurist:innen, Vertreter:innen aus Politik und Verwaltung, der Wissenschaft sowie der Bau- und Wohnungswirtschaft. Unsere interdisziplinäre Zusammenarbeit ist die Basis unseres Erfolgs. Unterschiedliche Perspektiven und Fachkenntnisse bündeln wir, um zukunftsfähige Lösungen zu entwickeln und den Wohnungsneubau effizienter und wirtschaftlicher zu gestalten.

Als Gemeinschaft stehen wir für ein starkes „Wir“: Ein Netzwerk aus Akteuren, die über Disziplinen und Sektorengrenzen hinweg an einem Strang ziehen, um einen neuen Baustandard für den Neubau zu etablieren. Uns eint die Überzeugung, dass nachhaltige Veränderung nur durch Austausch, Kooperation und Mut zum Umdenken möglich ist.

Wie wir arbeiten

Über einen Zeitraum von etwa einem Jahr haben bis zu 200 Fachleute, Vertreterinnen und Vertreter der Praxis sowie Entscheidungsverantwortliche aus rund 100 Institutionen der Privatwirtschaft und der öffentlichen Hand gemeinsam an einem zentralen Ziel gearbeitet: Die Baukosten im Wohnungsneubau nachhaltig zu senken. In interdisziplinären Arbeitskreisen wurden rechtliche und bauliche Standards ebenso sorgfältig hinterfragt wie Planungs-, Verwaltungs-, Bau-, Management- und Ausführungsprozesse. Dabei gelang es, zentrale Kostentreiber systematisch zu identifizieren und möglichst rechtssichere, praxistaugliche Abweichungsmöglichkeiten sowie neue Prozess- und Verfahrensansätze zu entwickeln.

3 Die drei Handlungsfelder des Hamburg-Standard

Die interdisziplinäre Perspektive und kritische Reflexion bestehender Planungs-, Verwaltungs-, Bau-, Management- und Ausführungsprozesse führten zu einem innovativen Ergebnis: Der Hamburg-Standard senkt nicht nur signifikant die Baukosten unter möglichst rechtssicheren Rahmenbedingungen, sondern garantiert auch eine gute und gesunde Qualität im Wohnungsneubau. Dieser Standard ist schlussendlich das Ergebnis einer engen Zusammenarbeit in interdisziplinären Arbeitskreisen und basiert auf Erfahrungen aus der Praxis sowie wissenschaftlichen Erkenntnissen.

Der erarbeitete Hamburg-Standard richtet sich an alle privatwirtschaftlichen und behördlichen Akteure entlang der Wertschöpfungskette des Wohnungsneubaus – von Bauherren, Planenden und Ausführenden über Verwaltungen bis hin zu Wohnungsunternehmen und Betreibenden. Für die zukünftigen Mieter:innen und Käufer:innen soll sich der neue Standard in wieder bezahlbaren Miet- oder Kaufpreisen widerspiegeln.

Hierfür führt der Hamburg-Standard die wichtigsten Ansätze zur Reduzierung der Baukosten im Wohnungsneubau aus drei übergeordneten Handlungsfeldern zusammen:

„Kostenreduzierende Baustandards“

Das Ergebnis dieses Handlungsfelds basiert auf einer umfassenden Analyse bestehender Normen, Verordnungen und weiterer Vorgaben, die den Wohnungsneubau unnötig verteuern. Das Ergebnis ist eine Sammlung von Vereinfachungsmöglichkeiten bei Anforderungen im Bereich Baukonstruktion und Gebäudetechnik. Eine Analyse der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. (ARGE) bestätigt, dass die identifizierten Punkte erheblichen Einfluss auf die Baukosten haben. Für die Anwendung der bedarfsgerechten Anpassung von Standards wurden Arbeitshilfen entwickelt, die sich an alle Akteure entlang der gesamten Wertschöpfungskette richten. Eine praxisorientierte Handreichung bietet die Möglichkeit, die identifizierten Vereinfachungen gezielt zu verstehen und effektiv in Neubauprojekten umzusetzen. Einen möglichst rechtssicheren Rahmen und Transparenz für Nutzende schaffen die entwickelten Mustervertragsklauseln auf der Grundlage des geltenden Rechts.

Eine Vielzahl der identifizierten Optimierungsmaßnahmen kann in ihrer Gesamtheit zu einer signifikanten Reduzierung der Kosten führen. Darunter fallen beispielsweise die standardmäßige Anpassung der Aufzugsgrößen auf krankentragerechte Maße, die in Kombination mit alternativen Rettungsmöglichkeiten zu einer Verkleinerung des inneren Treppenraums führen. Im Rahmen eines abgestimmten Brandschutzkonzepts können zusätzliche Einsparungen erzielt werden, etwa durch den Verzicht auf Schleusen und zusätzliche Technik. Diese Maßnahmen können nicht nur die Baukosten, sondern auch die langfristigen Betriebskosten eines Gebäudes senken.

Darüber hinaus zeigt sich, dass erhöhte energetische Anforderungen nicht immer in einem sinnvollen Verhältnis zu den damit verbundenen Kosten stehen. Daher sollte in Förderrichtlinien darauf verzichtet werden, Anforderungen zu formulieren, die über die Standards des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hinausgehen. Weitere Einsparpotenziale können sich durch eine gezielte Anpassung der Anforderungen an Bewegungsflächen ergeben. Beispielsweise kann die Vorgabe, an beiden Längsseiten eines Pflegebetts Bewegungsflächen von 1,20 × 1,20 Metern vorzusehen, auf eine Seite reduziert werden. Gleichzeitig wäre es sinnvoll, den planerischen Nachweis alternativer Pflegebettpositionen, etwa im

Wohnbereich, zu ermöglichen. Diese Maßnahme würde durch Flächeneinsparungen zu erheblichen Kostensenkungen führen.

Einsparpotenziale im Handlungsfeld „Kostenreduzierende

Baustandards“: Durch die Anwendung der angepassten Standards im Bereich Baukonstruktion und Gebäudetechnik können bis zu 600 Euro brutto pro Quadratmeter Wohnfläche eingespart werden. Darüber hinaus hat die ARGE im Auftrag der Initiative weitere Maßnahmen zur Baukostensparnis durch den Verzicht auf ausgewählte technische und bauliche Elemente in verschiedenen Bereichen von Bauvorhaben identifiziert (z. B. Untergeschoss, Freisitz, Planungsparameter, Fassadengestaltung und Außengestaltung) – Durch die Umsetzung dieser baulichen Anpassung lässt sich ein Einsparpotenzial von weiteren 1000 Euro brutto pro Quadratmeter Wohnfläche realisieren.

„Optimierte Prozesse und Planung“

Das Handlungsfeld baut auf den Erkenntnissen der Initiative kostenreduziertes Bauen auf, die Schwachstellen und Optimierungspotenziale im Planungs- und Bauprozess identifiziert hat. Die Analyse realisierter Bauvorhaben hat typische Kostenfallen sichtbar gemacht und liefert eine Grundlage für zielgerichtete Lösungen. Diese ermöglichen den Bauherren, Planenden und ausführenden Unternehmen eine klare Orientierung und erleichtern objektive Entscheidungen. Zusätzlich können kooperative Modelle die frühzeitige Zusammenarbeit fördern und Abstimmungsaufwände reduzieren, „Planungsschleifen“ vermeiden und die Kosten- und Terminalsicherheit erhöhen.

Beispielsweise kann eine frühzeitige Bildung von Bauteams mit klaren Vorgaben dies befördern. In jedem Fall ist bei allen Beteiligten ein erhöhtes Maß an Kreativität, Innovationsbereitschaft und Flexibilität unerlässlich. Zudem erfordert die deutlich gesteigerte Bedeutung der frühen Prozessphasen die Bereitschaft aufseiten des Bauherrn, eine höhere Kostenlast zu diesem Zeitpunkt zu übernehmen. Die entwickelten Arbeitshilfen und Best-Practice-Beispiele schaffen eine belastbare Grundlage für zukünftige Projekte. Sie beschleunigen den Planungsprozess und ermöglichen nachhaltige Kostensenkungen.

Durch eine detaillierte Umfrage unter den am Bauprozess Beteiligten wurden zentrale Kostentreiber identifiziert und Optimierungspotenziale analysiert, um

Mehrkosten gezielt und frühzeitig organisatorisch, baulich und zeitlich zu vermeiden. Hieraus wurde ein Konzept entwickelt, das sowohl bekannte als auch neu erarbeitete Optimierungspotenziale aufgreift. Ein klar strukturierter Prozess zur frühzeitigen Bildung von Bauteams wurde dargestellt. Bestandteile sind qualitativ und effektiv gestaltete Rahmenparameter, beispielsweise das Verhältnis von Brutto-Grundfläche (BGF) zu Nutzungsfläche (NUF) für eine fundierte wirtschaftliche Bewertung. Gleichzeitig wird der Nutzen vorgefertigter Module, etwa für Bäder oder Fenstersysteme betont, insbesondere in Bezug auf die Optimierung von Schnittstellen zwischen Planung und Ausführung. Eine umfassende Checkliste und ein Leitfaden zu potenziellen Kostentreibern fassen diese Aspekte strukturiert zusammen und bieten allen Beteiligten der Wertschöpfungskette Bau eine klare und praxisnahe Unterstützung in jeder Projektphase.

„Beschleunigte Verfahren“

Zentrale Elemente des Handlungsfelds sind die Schaffung eines direkten und transparenten Informationsflusses von der Projektentwicklung bis zur Baugenehmigung sowie die übergreifende Koordination aller Beteiligten. Die Verfahrenskoordination spielt dabei eine Schlüsselrolle, um eine ergebnisorientierte Abstimmung zwischen den Akteursgruppen – Immobilienwirtschaft, Planende, Behörden – zu gewährleisten. Prozessschaubilder und andere grafische Darstellungen tragen dazu bei, komplexe Abläufe für alle Seiten zu veranschaulichen machen. So kann sich ein klares Verständnis der Anforderungen und eine gemeinsame Zielvorstellung entwickeln; die Prozesse von Neubauvorhaben werden beschleunigt. Die Etablierung einer „Projektuhr“ soll dazu dienen, den Zeit- und Kostenstatus eines Projektes sichtbar und bewusst zu machen.

Ein Beispiel für neu entwickelte kooperative und digitalisierte Arbeitsweisen ist die Einführung eines standardisierten Katalogs mit Prüfparametern, der dafür sorgt, dass Grundstücksrahmenbedingungen bereits vor der Kontaktaufnahme mit der Bezirksverwaltung professionell analysiert werden. Dadurch können Anfragen qualifiziert und sowohl für Behörden als auch für Bauherren wertvolle Zeit eingespart werden. Ein weiteres Beispiel ist die Etablierung der frühzeitigen Vorlage einer qualifizierten Bebauungsstudie mit klar formulierten Anfragen, durch die die Bezirksverwaltung optimal in den Prozess eingebunden wird. Dies kann präzise Rückmeldungen ermöglichen

und Verzögerungen in der Abstimmung deutlich reduzieren. Ein Beispiel für die optimierte und ergebnisorientierte Abstimmung zwischen den Akteuren ist die Durchführung von Antragskonferenzen, die frühzeitig die Möglichkeit bieten, Themen für komplexe Projekte zu klären, unter Beteiligung der Fachbehörden.

Einsparpotenziale in den Handlungsfeldern „Optimierte Planung und Prozesse“ und „Beschleunigte Verfahren“: Durch die identifizierten Optimierungsvorschläge in Planungs- und Managementprozessen sowie einen niedrighwelligen und transparenten Informationsfluss im Verfahrensprozess sind gemeinsam betrachtet Einsparungen von bis zu 400 Euro brutto pro Quadratmeter Wohnfläche möglich.

Über alle drei Handlungsfelder des Hamburg-Standard hinweg ergeben sich durch die Anwendung bedarfsgerechterer Standards, effizienterer Planungs- und Managementprozesse sowie schnellerer Genehmigungen im Wohnungsneubau Einsparpotenziale von bis zu 2.000 Euro brutto pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die entwickelten Arbeitshilfen des Hamburg-Standard stehen für die Anwendung in der Praxis zur Verfügung.

Langfristig soll der Hamburg-Standard als Kodex für eine neue Kultur der Zusammenarbeit und des Bauens etabliert werden.

4 Ein Kodex für eine neue Kultur der Zusammenarbeit und des Bauens

Der Hamburg-Standard ist mehr als nur ein technischer Maßstab oder eine Sammlung von Empfehlungen. Vielmehr verkörpert er eine Haltung – ein gemeinsames Bekenntnis und den Beginn einer neuen Kultur der Zusammenarbeit und des Bauens, die kostenreduziertes Bauen nicht als Ausnahme, sondern als grundlegendes Prinzip versteht. Diese neue Kultur vereint Wirtschaftlichkeit, Qualität und Gemeinwohlorientierung und setzt ein starkes Signal: Bezahlbarer Wohnungsneubau ist möglich, wenn wir bestehende Prozesse hinterfragen, mutig vereinfachen und partnerschaftlich zusammenarbeiten.

Die Mitwirkenden der Initiative kostenreduziertes Bauen bekennen sich zu diesem Ansatz und empfehlen ihn als Fundament der Planungs- und Baupraxis. Sie verstehen sich als Wegbereiter einer Bewegung, die nicht nur die Herausforderungen der Gegenwart adressiert, sondern auch eine Vision für die Zukunft des Wohnungsneubaus schafft. Sie werden die Ergebnisse an die Akteure in ihren jeweiligen Verantwortungsbereichen herantragen und aktiv zur Weiterentwicklung beitragen. Dies erfordert ein gemeinsames Handeln auf allen Ebenen und umfasst insbesondere:

- **Integration in Prozesse**
Der Hamburg-Standard wird konsequent in Planungs-, Bau- und Genehmigungsprozesse integriert, um Effizienzsteigerungen und Kostensenkungen messbar zu realisieren.
- **Förderung des Dialogs**
Ein offener und zielgerichteter Austausch zwischen Bauherren, Planenden, Behörden und weiteren Akteuren entlang der gesamten

Wertschöpfungskette des Wohnungsneubaus wird aktiv unterstützt, um Hemmnisse frühzeitig zu erkennen und gemeinsam Lösungen zu entwickeln.

- **Innovation mit Fokus auf den Projektbeginn**

Alle am Bau beteiligten Parteien müssen von Projektbeginn an intensiv die ihnen zustehenden Planungs- und Entscheidungsmöglichkeiten nutzen und gestalten. Zusätzlich erfordert es die Bereitschaft des Bauherrn, stärker in die frühen Prozessphasen zu investieren. Alle Beteiligte wollen frühzeitig verbindliche Absprachen treffen.

- **Diskurs zu einer neuen Baukultur**

Es wird sich ein neues Bewusstsein für die Kultur der Zusammenarbeit, des Bauens und Entscheidens entwickeln.

- **Engagement in Pilotprojekten**

Die Mitwirkenden beteiligen sich an Pilotprojekten und bringen durch praxisnahes Feedback wertvolle Impulse ein, um die Ansätze kontinuierlich zu verbessern. Zudem werden Pilotprojekte durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen sowie von wissenschaftlicher Seite aus begleitet und evaluiert.

Mit diesem Bekenntnis setzen die Mitwirkenden ein starkes Zeichen für eine zukunftsorientierte Baukultur.

Um dieses Ziel zu erreichen, wurden zentrale Handlungsleitsätze je Handlungsfeld entwickelt. Diese dienen nicht nur als Orientierung, sondern auch als verbindlicher Kodex für eine Bauweise, die fortlaufend bezahlbaren Wohnraum schafft, Innovation fördert und gleichzeitig das Gemeinwohl in den Mittelpunkt stellt.

Abschlussklärung

Initiative kostenreduziertes Bauen

Handlungsfeld „Kostenreduzierende Baustandards“	Handlungsfeld „Optimierte Prozesse und Planung“	Handlungsfeld „Beschleunigte Verfahren“
<p>Indem wir Bauvorgaben gezielt vereinfachen, rechtliche und bauliche Standards bedarfsgerecht anpassen und möglichst rechtssichere Rahmenbedingungen schaffen, reduzieren wir Baukosten und ermöglichen guten, bezahlbaren Wohnraum für alle.</p>	<p>Durch Optimierung von Planung und Management aufseiten der Bauherren, Planenden, ausführenden Unternehmen und weiteren Akteuren erzielen wir eine schnellere, effizientere und insgesamt wirtschaftlichere Umsetzung von Wohnungsneubauvorhaben.</p>	<p>Durch schlanke, verlässliche und kalkulierbare Verfahren unterstützen alle Beteiligten der Initiative zügige Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsprozesse und evaluieren diese kontinuierlich.</p>
<p>Gemeinsam haben wir bestehende Anforderungen geprüft und diese in den Bereichen Baukonstruktion und Gebäudetechnik angepasst. Dadurch ermöglichen wir flexiblere und kostenreduzierte Bauvorhaben, die gleichzeitig erforderliche Sicherheitsanforderungen erfüllen.</p>	<p>Durch eine umfassende Analyse der zentralen prozess- und gebäudebezogenen Kostentreiber und daraus abgeleiteter Checklisten für jede Phase eines Bauvorhabens zeigen wir allen Beteiligten Potenziale für ein kostenbewusstes Bauen auf.</p>	<p>Durch die Optimierung der frühen Projektphase bei komplexen Bauvorhaben („Phase Null“) schaffen wir Klarheit und Planbarkeit schon vor dem Genehmigungsprozess und gegebenenfalls auch vor dem Grundstückserwerb. Dafür soll den privaten Projektentwicklern eine initiale Beratungsleistung durch die Verwaltung angeboten werden.</p>
<p>Mit dem Hamburg-Standard bieten wir allen Baubeteiligten bis hin zu den Endnutzenden (Mieter:innen und Käufer:innen) praxisorientierte Musterregelungen, die es ihnen ermöglichen, einvernehmlich, transparent und möglichst rechtssicher von entbehrlichen baulichen und technischen Standards abzuweichen, um Baukosten zu senken, ohne das gute und gesunde Wohnen zu beeinträchtigen.</p>	<p>Durch eine gezielte Umfrage zum Thema „Transparenz Kostentreiber“ konnten wir vermeidbare Mehrkosten und Optimierungsmöglichkeiten entlang des Planungs- und Bauprozesses anhand von realisierten Bauvorhaben analysieren und auswerten.</p>	<p>Bei der Schaffung des erforderlichen Planrechts vereinbaren alle am Planverfahren Beteiligten eine zügige und transparente Verfahrensdurchführung unter Beachtung der möglichen Rechtssicherheit und des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung.</p>
<p>Mit Pilotprojekten testen wir den Hamburg-Standard, um die Effizienz und Kosteneinsparungen im Bau zu evaluieren. Mit dem Wilhelmsburger Rathausviertel und weiteren genossenschaftlichen Bauvorhaben haben wir bereits erste Projekte identifiziert und laden alle Akteure ein, sich an der Entwicklung weiterer Pilotprojekte zu beteiligen.</p>	<p>Auch die Bildung von Bauteams, bestehend aus Bauherren, Planenden und ausführenden Unternehmen, hat das Potenzial, innovative Projekte mit einer verlässlichen Kostenstruktur und hoher Planungseffizienz hervorzubringen. Dies setzt eine offene und vorurteilsfreie Zusammenarbeit, einen gemeinsamen Anspruch an Qualität sowie flexible Spielräume für Planung und Umsetzung voraus.</p>	<p>Mit einer kollaborativ geführten Antragskonferenz etablieren wir ein Instrument zur frühzeitigen Qualifizierung von Antragsunterlagen, zur Strukturierung des Genehmigungsverfahrens und Vorklärung von Ermessensfragen komplexer Bauvorhaben. Das Ziel ist ein abgestimmtes Verständnis aller am Projekt Beteiligten für eine effektive Durchführung des Genehmigungsverfahrens.</p> <p>Eine Zeitersparnis im Baugenehmigungsverfahren erwirkt eine unmittelbare Kostenreduktion. Hierfür stärken wir die Entscheidungsfähigkeit der Bauprüfenden, gestalten die Prozesse effizienter und digitaler und verbessern den Informationsfluss hin zum Antragsstellenden, um Abstimmungen niedrigschwellig und effizienter zu gestalten.</p>

Handlungsleitsätze des Hamburg-Standard in den drei Handlungsfeldern

5 Umsetzung und Pilotprojekte

Die Ergebnisse der Initiative kostenreduziertes Bauen werden auf der Website www.bezahlbarbauen.hamburg dokumentiert. Für die drei Handlungsfelder „Kostenreduzierende Baustandards“, „Optimierte Prozesse und Planung“ sowie „Beschleunigte Verfahren“ wurden unterschiedliche Arbeitshilfen erarbeitet, die eine praxisorientierte Unterstützung bieten und zur direkten Anwendung auf der Website zur Verfügung stehen. Nicht nur die (bisherigen) Mitwirkenden der Initiative, sondern alle an Planung und Bau Beteiligten sind eingeladen, die Ergebnisse der Initiative in die Praxis zu überführen.

Pilotprojekte

Die praxisnahe und zielgerichtete Umsetzung der im Rahmen des Hamburg-Standard entwickelten Ansätze bildet einen zentralen Bestandteil der Initiative kostenreduziertes Bauen. Pilotprojekte spielen dabei eine Schlüsselrolle. Sie dienen nicht nur dazu, die Praxistauglichkeit der erarbeiteten Maßnahmen und Werkzeuge zu überprüfen, sondern auch dazu, diese fortlaufend weiterzuentwickeln und zu optimieren.

Das Wilhelmsburger Rathausviertel ist das erste Pilotprojekt, das die Instrumente des Hamburg-Standard umfassend erprobt, um vereinfachten, zukunftsweisenden und kostenreduzierten Wohnungsneubau zu realisieren. In dem neuen Stadtteil entstehen neben den Wohnungsneubauprojekten mit rund 1.900 Wohneinheiten zukünftig auch Studierendenwohnungen, Gewerbeflächen, Sporteinheiten und Kindertagesstätten. Ab dem 1. Quartal 2025 wird das Projekt in enger Zusammenarbeit mit renommierten Fachleuten wissenschaftlich begleitet, um belastbare Erkenntnisse und Daten für die Evaluierung des Hamburg-Standard sowie für weitere Umsetzungen

zu gewinnen. Die zukünftigen Bauherren, Investoren und Planenden sollen eine kontinuierliche Beratung zur Umsetzung und Implementierung des Hamburg-Standard für ihre Bauprojekte erhalten. Eine detaillierte Dokumentation der erreichten Baukostenreduktion fördert das Interesse und Vertrauen der Öffentlichkeit an baukulturellen Neuerungen.

Ergänzende Daten liefern bereits seit dem Beginn der Initiative einige in der Umsetzung befindliche Genossenschaftsbauvorhaben, die laufend wichtige kostensenkende Maßnahmen dokumentieren und verlässliche Kennzahlen sowie Handlungsempfehlungen ableiten lassen. Es wird analysiert, wie Wohnungsneubauten im Rahmen der gesetzlichen Anforderungen nachhaltig und kosteneffizient erstellt werden können. Dabei werden nicht nur die finanziellen Einsparungen untersucht, sondern auch die Auswirkungen auf graue Energie, Betriebskosten und Instandhaltungsaufwand. In der Baukonstruktion und in der technischen Gebäudeausrüstung zeigen sich Einsparpotenziale. Diese systematische Betrachtung schafft eine belastbare Grundlage für zukünftige Entscheidungen.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Sammlung von Best-Practice-Beispielen für die frühzeitige Bildung von Bauteams. Hierzu gehören etwa das Beispiel des Wettbewerbsverfahrens zum „SAGA-Effizienzhaus“ sowie weitere kooperative Projekte. Der Aufbau des Best-Practice-Pools ist für das Jahr 2025 und darüber hinaus geplant, um langfristig weitere richtungsweisende Beispiele zu dokumentieren. Ferner sollen darin auch die Vor- und Nachteile der frühen Bildung von Bauteams sowie deren Ergebnisse aufgezeigt werden.

Mit den Pilotprojekten wird der Hamburg-Standard nicht nur getestet, sondern aktiv optimiert. Sie schaffen eine Wissensbasis, die alle Beteiligten bei der Entwicklung kosteneffizienter Bauvorhaben und erschwinglicher Mietwohnungen unterstützt. Die Initiative lädt ausdrücklich alle Marktteilnehmer:innen ein, sich an der Realisierung weiterer Pilotprojekte zu beteiligen, um die erreichten Kosteneinsparungen kontinuierlich zu evaluieren und zu verbessern.

Anpassung der Förderung

Im Zuge der Initiative sind als Baustein des Handlungsfelds „Kostenreduzierende Baustandards“ die Anforderungen an den Neubau in der sozialen Wohnraumförderung umfassend überprüft worden. Das Ziel war es

Abschlussklärung

Initiative kostenreduziertes Bauen

auch hier, Kostentreiber zu identifizieren, möglichst abzuschaffen und Verfahren zu vereinfachen. Im Ergebnis wird es ab 2025 durch den Wegfall von Anforderungen deutliche Erleichterungen für Investoren in der Förderung geben. Dies betrifft sowohl Anforderungen an die Technische Gebäudeausstattung als auch Grundrissanforderungen und Anforderungen an die Ausstattung von Räumen.

Über den gesetzlichen Standard hinausgehende Anforderungen entfallen etwa an Heizung, Luftdichtheit, Lüftungsanlagen, aber auch an Baustoffe. Auch die Anforderungen an Raumgrößen und Grundrisse entfallen ebenso wie die Pflicht, Freisitze wie Terrassen und Balkone zu bauen. Nur die Anforderungen an den Mix der Wohnungsgrößen und das Verhältnis von Wohnungsgröße zur Haushaltsgröße bleiben bestehen. Ausnahmen sind jedoch zukünftig auch aus statisch-konstruktiven Gründen möglich.

Neu eingeführt wird 2025 ein technologieoffenes Fördermodul, das die Einsparung von Kohlenstoffdioxid (CO₂) in der Konstruktion honoriert.

6 Ausblick: Gemeinsam den Wohnungsneubau der Zukunft gestalten

Die Initiative kostenreduziertes Bauen hat mit dem Hamburg-Standard eine solide Grundlage geschaffen, die den Wohnungsneubau effizienter und kostengünstiger macht. Die erzielten Ergebnisse und Erkenntnisse sind ein wichtiger Meilenstein, doch sie markieren nicht das Ende der Arbeit. Vielmehr ist die Initiative der Auftakt eines langfristigen Prozesses, der sich dynamisch an neue Herausforderungen und Rahmenbedingungen anpassen wird.

In den kommenden Jahren liegt der Schwerpunkt darauf, die Ansätze des Hamburg-Standard flächendeckend anzuwenden und gezielt weiterzuentwickeln. Geplante Maßnahmen umfassen:

- **Verbreitung und Qualifizierung**
Zentrale Ergebnisse der Initiative können unmittelbar in Planung und Bau berücksichtigt werden. Durch gezielte Informationsangebote für Bauherren, Planende, Behörden und weitere Akteure soll künftig sichergestellt werden, dass der Hamburg-Standard und seine Ansätze in der gesamten Branche etabliert werden.
- **Ausbau von Pilotprojekten**
Die Erkenntnisse aus bisherigen Modellvorhaben werden systematisch ausgewertet, um weitere Bauprojekte auf Basis des Hamburg-Standard zu initiieren und dessen Praxistauglichkeit kontinuierlich zu verbessern.
- **Anpassung von Prozessen**
Die Initiative hat eine Reihe von Optimierungsmöglichkeiten in den Planungs- und Genehmigungsverfahren identifiziert. Sie gilt es,

sowohl aufseiten der Privatwirtschaft als auch aufseiten der Verwaltung sukzessive zu implementieren.

- **Regelmäßige Aktualisierung**

Neue gesetzliche Vorgaben, technologische Entwicklungen und gesellschaftliche Veränderungen werden in den Standard integriert, um seine Wirksamkeit und Aktualität dauerhaft zu gewährleisten.

- **Wissenstransfer und partnerschaftliche Zusammenarbeit**

Die Initiative kostenreduziertes Bauen bleibt ein aktives Netzwerk, das den Dialog zwischen Politik, Wirtschaft und Gesellschaft fördert und die Weiterentwicklung des Wohnungsneubaus als gemeinsame Aufgabe vorantreibt.

Die nächsten Schritte zielen darauf ab, den neuen Hamburg-Standard und die damit einhergehende neue Kultur der Zusammenarbeit und des Bauens fest in der Praxis zu verankern. Der Hamburg-Standard steht dabei nicht nur für technische Effizienz, sondern auch für eine Haltung, die Qualität, Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit miteinander in Einklang bringt. Die Initiative wird weiterhin als Plattform für Innovation und Zusammenarbeit wirken, um den Wissenstransfer voranzutreiben und somit langfristig bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen.

