

Morellenquartier, Hamburg Wandsbek

Best Practice kostenreduziertes Bauen | Steckbrief



Hinweis zur Vergleichbarkeit der Projektdaten

Die im Steckbrief dargestellten Informationen und Kostenangaben dienen der allgemeinen Orientierung und dem Erfahrungsaustausch.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine direkte Vergleichbarkeit der Wohnungsbauprojekte nur eingeschränkt möglich ist. Insbesondere die Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche werden durch eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst, die je nach Bauvorhaben variieren können. Dazu zählen unter anderem spezifische Anforderungen an die Gründung, beispielsweise bei schwierigen Bodenverhältnissen, sowie der Umfang der technischen Gebäudeausstattung oder die Einhaltung besonderer Energieeffizienzstandards. Auch die bauliche Dichte, die Geschosshöhe und der Standort eines Projekts wirken sich maßgeblich auf die Kostenstruktur aus. Weitere Unterschiede können sich durch die Realisierung von Unterkellerungen, Tiefgaragen oder Stellplatzanlagen und durch regionalspezifische Baukosten ergeben, etwa durch variierende Lohn- und Materialpreise.

Diese Unterschiede sind bei der Analyse der Daten zu berücksichtigen. Es wird daher empfohlen, die jeweiligen Rahmenbedingungen eines Projekts zu prüfen, bevor Rückschlüsse auf die Wirtschaftlichkeit oder Übertragbarkeit gezogen werden. Eine Haftung für eine uneingeschränkte Vergleichbarkeit der hier dargestellten Angaben wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Morellenquartier, Hamburg Wandsbek

Projektsteckbrief

Modell	Bauherr / Architekt:in: Workshopformate LP 0, Planung LP1 – 2 (Architekt:in) „Vergabeverfahren LRW“ mit mehreren pot. Baupartnern GÜ: Planung ab LP 3 und Bauleistung
Standort	Schimmelmannstraße, Hamburg Wandsbek
Wohneinheiten	90
Ø Fläche/WE	63,1 m ² / WE
Gesamtfläche	5.685 m ² Wfl.
Bauherr	Hansa Baugenossenschaft eG
Architekt:in	LRW Architektur und Stadtplanung
Baupartner	tbd - Vergabe vrstl. 03.25
(geplante) Bauzeit	12/2025 bis 03/2027
Preferred Partnership	
Vertrag	
Weitere Informationen	https://www.lrw-architektur.de/projekte/morellenquartier-hamburg



Abbildungen: LRW Architektur und Stadtplanung



Kurzbeschreibung

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

Morellenquartier, Hamburg Wandsbek

	Zielbudget		Prognostizierte Auftragssumme	
	In TEUR (brutto)	In EUR (brutto) je m ² WFL	In TEUR (brutto)	In EUR (brutto) je m ² WFL
KG 300 + 400	Angabe vrstl. 03.25	vrstl. 03.25	Angabe vrstl. 03.25	≤ 2.550
KG 200 – 700	vrstl. 03.25	vrstl. 03.25	Angabe vrstl. 03.25	≤ 2.950

Spezifische Vorteile durch das Bauteam

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

Bewertung: Hohe Verfahrensoptimierung durch die Bildung von Bauteams

Relevante Informationen zu den Kosten

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

Phase 1. Konstruktionsoffene Ausschreibung

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

Phase 2. Kollaborative Strategiephase mit reduziertem Bietendenkreis

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

Danach Festlegung Baupartner -> Gemeinsame FLB

→ Bindung GÜ ab LP3 = Bauvorbereitung



Patinnen und Paten des Arbeitskreises

Karin Siebeck, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Mitwirkende des Arbeitskreises

Dirk Hinzpeter, HANSA Baugenossenschaft eG

Kilian Jonak, LRW Architektur und Stadtplanung PartG

Maren Reder, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Jörg Tondt, Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG