

# Bauteams – Wie können Vorteile ausgeschöpft werden?

## Gelingensbedingungen und Initialphase

Präzise, knappe Definition der Ziele, mit Freiheiten zur Optimierung und Spielraum bei Ausführungsart und Produktauswahl.

Das Projektziel „Kosteneffizienz“ muss – zusammen mit gestalterischer Qualität – Vorrang haben vor z. B. maximaler Grundstücksausnutzung oder einem fein differenzierten Wohnungsmix.

Eine „gestalterische Instanz“ neben den planenden Architekten (also z. B. der Oberbaudirektor bzw. die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen / Wettbewerbsjury / Stadtplanung) sollte im Verfahren beteiligt sein.

Der Bauherr muss akzeptieren, dass nicht mehrere exakt vergleichbare Angebote vorliegen werden: ggf. Vergleich Äpfel – Birnen.

Die Sinnhaftigkeit des gewählten Modells / Bieters / Systems ist vor Aufstellung des Teams genau zu prüfen: Ist für dieses Projekt z. B. Systembau / Holzbau / konventioneller Massivbau die richtige Lösung?

Der Wille zu einer allseits vertrauensvollen Zusammenarbeit muss in besonderem Maße gegeben sein: offene Kommunikation notwendig!

## Grundlage: Allgemeine Planungsgrundsätze für kostenreduzierten Wohnungsbau

### Konzept und Kubatur

- Kompaktes Volumen, gutes A/-Verhältnis, minimierte Fassadenfläche
- Guter Wohnflächenfaktor und wenige Erschließungskerne
- Typenbildung: Haustypen, Wohnungstypen, Badtypen, Fenstertypen
- Wenige Schächte, einfache Haustechnik
- Möglichst ohne Keller bauen

### Konstruktion

- Gerader Lastabtrag: Wohnungen, Wände und Fenster übereinander
- Halbfertigteile ermöglichen (z. B. Filigrandecken) – keine Stützen, keine punktuellen Lasten, keine wandartigen Träger
- Frühzeitige Abstimmung zu Standard-Details

### Standards / Ausstattung

- Gebäudeenergiegesetz-Standard, nicht mehr!
- Einheitliche Standards über gesamtes Projekt
- Waschmaschine im Badezimmer

## Vorteile Bauteam

### Reduzierte Planungs- und Bauzeit

- Vermeidung von „Planungsschleifen“ und Diskussionen auf der Baustelle durch frühe, verbindliche Abstimmung der Konstruktion (und ihrer Kosten) im gesamten Team
- Einsatz von Standard-Details kann frühzeitig vereinbart werden.

### Baukosten

- Die Kostenrelevanz von verschiedenen Entwurfsvarianten kann jederzeit durch den Generalunternehmer verlässlich bewertet werden, dadurch qualifiziertere Grundlage für Entscheidungen.
- Im Vergleich zur konventionellen Ausschreibung höhere Kostensicherheit zu einem früheren Zeitpunkt

### Gebäudetyp E und „Hamburg-Standard“

- Abweichung von Standards im Sinne des einfachen Bauens kann frühzeitig und rechtssicher mit allen Beteiligten vereinbart werden.

### Spezifische Standards und „Vorlieben“ des Generalunternehmers

- ... können frühzeitig in den Planungsprozess integriert werden (z. B. Baustelleneinrichtung, Lieferketten) und tragen so zur Kostenreduzierung bei.

## Zusätzliche Vorteile im Systembau

- Weiter reduzierte Bauzeit durch höhere Vorfertigung, sehr hohe Kostensicherheit, konsequente Optimierung des Entwurfs (technisch und gestalterisch) auf die „Systemkomponenten“

## Nachteile Bauteam

### Kein Marktvergleich

- Die frühzeitige Bindung an einen Baupartner führt zum Ausschluss des Marktes. Dadurch entfällt ein direkter Vergleich und Wettbewerb (Marktvergleich).

### Planungstiefe – Preisverbindlichkeit

- Zur Erreichung einer belastbaren Kostenermittlung ist eine relativ hohe Planungstiefe zu einem frühen Zeitpunkt notwendig.

### Preisbindung

- Zwischen der Baupreisangabe und dem Baubeginn kann viel Zeit vergehen. Bei längeren Zeiträumen ist ggf. eine Preisindexierung und damit ein Abweichen von der ursprünglichen Zielvereinbarung erforderlich.

## Zusätzliche Nachteile im Systembau

- „Starrheit“ des Systems führt zu jeweils spezifischen Einschränkungen, dadurch funktional und gestalterisch weniger Flexibilität und Anpassbarkeit.

# Bauteams – FAQ

**Einwände / Hinweise aus der Diskussion innerhalb der Initiative kostenreduziertes Bauen**

**Antwort / Stellungnahme des Arbeitskreises**

*„Der übliche Vergabeweg ist doch auch gut und hat seine Vorzüge.“*

Das Modell „Bauteam“ hat keinen Alleinvertretungsanspruch und soll nicht verpflichtend vorgeschrieben werden – es ist EIN möglicher Weg, um Kosteneffizienz im Wohnungsbau zu fördern.

*„Die klassische Rollenverteilung (Architekt:in als Treuhänder des Bauherrn) wird außer Kraft gesetzt.“*

Das kann im Modell „Bauteam“ zwar so sein, ist aber keinesfalls die Regel. Es ist ebenso möglich, dass der/die Architekt:in – wie bei einer konventionellen Vergabe – im Auftrag der Bauherrin arbeitet und damit wirtschaftlich unabhängig vom Bauunternehmen. Die Kooperation innerhalb des Bauteams liegt dem Modell zugrunde.

*„Feste Teams zwischen Architekturbüros und Generalunternehmen wären wettbewerbsverzerrend und würden ggf. bestimmte Marktteilnehmer:innen benachteiligen.“*

Um dies auszuschließen, wird von der Erstellung einer „Positivliste“ mit etablierten Teams abgesehen. Stattdessen werden Best-Practice-Beispiele gesammelt.

*„Die sorgfältige Vorplanung (Leistungsphasen Null bis 2) einschließlich Variantenbetrachtung wird abgekürzt, obwohl diese entscheidend für ein effizientes Projekt ist.“*

In der Grundlagenanalyse und Vorplanung liegen im Hinblick auf die Baukosten die größten Stellschrauben. In keinem Planungsprozess – Bauteam oder nicht – darf hier Zeit (und Geld) eingespart werden.

*„Fachplaner:innen werden erst später in den Prozess eingebunden.“*

Fachplaner:innen werden genauso früh in das Projekt eingebunden wie bei einer „konventionellen“ Planung.

*„In der Leistungsphase 2 ist noch nicht die nötige Planungstiefe vorhanden, um einen verbindlichen Preis zu kalkulieren.“*

Um auf dieses Thema zu reagieren, kann zum einen auf etablierte Standards bzw. Referenzprojekte zurückgegriffen werden, zum anderen können Teile aus späteren Leistungsphasen vorgezogen werden.



## **Patinnen und Paten des Arbeitskreises**

Jan Henning Ipach, Coido Architects  
Michaela Wiedl, HAMBURG TEAM Gesellschaft für Projektentwicklung mbH

## **Mitwirkende des Arbeitskreises**

Laura-Mae Deppenmeier, SAGA Unternehmensgruppe  
Gabor Gottlieb, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen  
Dirk Hansen, SAGA Unternehmensgruppe  
Bastian Humbach, HAMBURG TEAM Gesellschaft für Projektentwicklung mbH  
Kilian Jonak, LRW Architektur und Stadtplanung PartG mbB Loosen Rüschoff Winkler  
Dierk Königs, Molestina Architekten + Stadtplaner GmbH  
Karin Loosen, LRW Architektur und Stadtplanung PartG mbB Loosen Rüschoff Winkler | Hamburgische  
Architektenkammer  
Dr. Friederike Mechel, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen  
Kornelia Ott, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen  
Karen Pein, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen  
Anna Quitzsch, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen  
Carola Reckzeh, SAGA Unternehmensgruppe  
Bertram Sahlmann, KBNK Architekten  
Jonathan Schliehe, GOLDBECK Nord GmbH  
Karin Siebeck, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen  
Tanja Storch, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen