

Initiative Kostenreduziertes Bauen der Freien und Hansestadt Hamburg

Bewertung von Kostenauswirkungen bzw. Baukostensparnissen für die im Rahmen der Initiative Kostenreduziertes Bauen der Freien und Hansestadt Hamburg identifizierten Kostentreiber der „Priorität 1“ und Erstellung von weiteren Empfehlungen zur Erreichung des Ziels von Herstellungskosten in Höhe von 3.000 €/m² Wohnfläche in Hamburg

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

ARGE//eV Institute for Sustainable Constructions

Walkerdamm 17 // D-24103 Kiel // www.arge-ev.de

Fon: 049 431 663 69-0 // mail@arge-ev.de

Bewertung von Kostenauswirkungen bzw. Baukostensparnissen

Aufgabe und Vorgehen

Aufgabe

Bewertung von Kostenauswirkungen bzw. Baukostensparnissen für die im Rahmen der Initiative Kostenreduziertes Bauen der Freien und Hansestadt Hamburg identifizierten Kostentreiber der „Priorität 1“

Umfang/Themen

65 Einzelpunkte (identifizierte Kostentreiber) im Schwerpunkt aus den folgenden 8 Oberthemen

Tragwerk + Konstruktion	Elektro/Multimedia	Brandschutz	Zertifizierung
Wärmeschutz/-versorgung	Schallschutz	Barrierefreiheit	Wechselwirkung/Planungskultur

Reihenfolge der Bewertung

Zuordnung anhand der abgeschätzten Relevanz in Bezug auf realisierbare Einsparpotenziale in der Hamburger Baupraxis

- **Modul 1 – Einzelpunkte mit größerem Einsparpotenzial**
- **Modul 2 – Einzelpunkte mit geringerem bis mittlerem Einsparpotenzial**
- **Modul 3 – Einzelpunkte mit sehr geringem (teilw. keinem) Einsparpotenzial**

Bewertung von Kostenauswirkungen bzw. Baukostensparnissen

Grundlage und Bewertungsbasis

Datengrundlage der Bewertung

Daten aus dem Controlling der ARGE eV im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft sowie supplementären Detaildatenerhebungen unter anderem unter Beteiligung von Netzwerkpartnern und Mitgliedern der ARGE eV

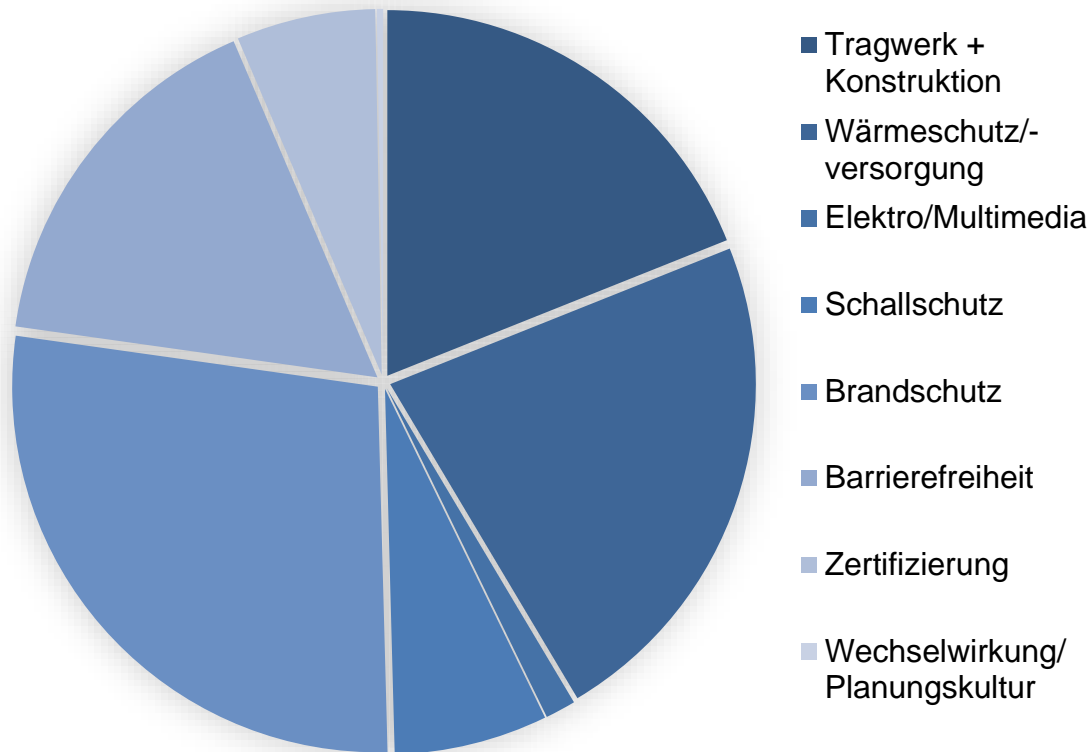
- Hamburger Wohnungsneubau: Datensätze von 14.600 Wohnungen mit 1,0 Mio. m² Wfl. bei 4,7 Mrd. € Herstellungskosten
- Wohnungsneubau in Deutschland: Datensätze von > 70.000 Wohnungen mit > 5,5 Mio. m² Wfl. bei 21,7 Mrd. € Herstellungskosten
- Zuzüglich weiterer Datensätze aus themenbezogenen supplementären Detaildatenerhebungen (im laufenden Projektprozess)

Bewertungsbasis und Benchmarking

	Hamburger Medianhaus	ARGE Typengebäude ^{MFH}
Anzahl Wohnungen	31 Wohnungen	12 Wohnungen
Gesamtwohnfläche	2.109,5 m ² Wohnfläche	880 m ² Wohnfläche
Einbausituation	Einzelhaus	Einzelhaus
Anzahl der Geschosse	5 Vollgeschosse	4 Vollgeschosse + Staffelgeschoss
Ø Wohnungsgröße	68 m ²	73 m ²
	Grundlage: Statistische Daten und Kriterien (z.B. vom Statistikamt Nord und aus ALKIS) für den Geschosswohnungsbau in Hamburg	Grundlage: Statistische Daten und Kriterien (z.B. vom Statistischen Bundesamt, Erkenntnissen aus dem Bau- und Kostencontrolling der ARGE sowie allgemeinen Marktbeobachtungen für den Geschosswohnungsbau in Deutschland)

Bewertung von Kostenauswirkungen bzw. Baukostensparnissen auf Basis des Hamburger Medianhauses

Kosteneinsparpotenzial identifizierter Kostentreiber „Priorität 1“ (max.); Zuordnung nach Oberthemen



- Kosteneinsparpotenzial ist nicht nur in einem Aspekt des Bauens vorhanden, sondern verteilt sich auf verschiedenste Themenbereiche
- Oftmals überschneiden sich hierbei die Ansätze von Einzelpunkten (Detailbetrachtungen) – auch über thematische Zuordnungsgrenzen hinaus
- Außerdem gibt es mehrere relevante Einzelpunkte, welche aber nur einen gewissen Teil der Hamburger Wohnungsbauprojekte betreffen
- Da bestimmte Instrumente zur Baukostenreduktion bereits in der heutigen Planungs- und Ausführungspraxis in Teilen umgesetzt werden, liegen die tatsächlich herbeiführbaren Baukostensparnisse i.d.R. niedriger als bei Maximalbetrachtungen (max.)

Das Erreichen der Zielmarke in Höhe von 3.000 €/m² Wfl. (KG 200 bis 700) wird – nach derzeitigem Kostenstand – bei Einzelprojekten nur unter Berücksichtigung weiterer Maßnahmen zur Baukostensparnis möglich sein*

Bewertung von Kostenauswirkungen bzw. Baukostensparnissen

Modul 4 – Weitere Empfehlungen zur Erreichung des Ziels von 3.000 €/m² Wohnfläche

Weiterer Maßnahmen zur Baukostensparnis

Zusätzliche Kostentreiber im Schwerpunkt aus den folgenden 4 Oberthemen



Kosteneinsparpotenzial (max.); Einzelpunkt Betrachtung

Baugrundverhältnisse	55 €/m ² Wfl.
Wettbewerbe	125 €/m ² Wfl.
Gebäudeformen	100 €/m ² Wfl.
Planungsparameter/-benchmarks	136 €/m ² Wfl.
Kompaktheit	81 €/m ² Wfl.
Erschließung (Gebäude)	40 €/m ² Wfl.
Tiefgarage	339 €/m ² Wfl.
Keller	233 €/m ² Wfl.
Aufzug (vorrüsten)	96 €/m ² Wfl.
Freisitze	147 €/m ² Wfl.

Fassadengestaltung	107 €/m ² Wfl.
Dachbegrünung	Hinweis
Grundrisse	40 €/m ² Wfl.
Ausbau und Ausstattung	37 €/m ² Wfl.
Haustechnik	54 €/m ² Wfl.
Besondere Qualitäten in den Außenanlagen	79 €/m ² Wfl.
Oberirdische Stellplätze	52 €/m ² Wfl.
Skalierungen	240 €/m ² Wfl.
Beteiligte am Bau (Synergien/Know-how)	117 €/m ² Wfl.
Vergabe	250 €/m ² Wfl.

Bewertung von Kostenauswirkungen bzw. Baukostensparnissen

Praxispotenzial

Aktuelles
Kostenniveau

4.600
€/m² Wfl.

Schritt 1 (Modul 1 bis 3)

Identifizierte Kostentreiber
der „Priorität 1“

4.000
€/m² Wfl.

Schritt 2 (Modul 4)

Weitere Maßnahmen
zur Baukostensparnis

3.000
€/m² Wfl.*

8 Oberthemen

+ 4 Oberthemen

**Wohnungsneubau
in Hamburg (Median)**

Herstellungskosten
KG 200-700
(ohne Grundstück und ohne Finanzierung)

Tragwerk + Konstruktion

Wärmeschutz/-versorgung

Elektro/Multimedia

Schallschutz

Brandschutz

Barrierefreiheit

Zertifizierung

Wechselwirkung/Planungskultur

Planung

Gestaltung

Ausstattung

Praxis

**65 konkrete Maßnahmen
zur Kostenreduktion**

**20 weitere Empfehlungen
zur Kostenreduktion**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

Wohnungsbauinstitut im Auftrag der
Landesregierung Schleswig-Holstein
Baufachverlag seit 1947

ARGE//SH
ARGE-SH Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen GmbH

Bauforschungseinrichtung
Fort- und Weiterbildungsträger
Gesprächsplattform des Bauwesens

Walkerdamm 17 // D-24103 Kiel // www.arge-ev.de
Fon: 049 431 663 69-0 // mail@arge-ev.de