

Vielohweg 124-134, Hamburg Niendorf

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 m² 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.

Vielohweg 124-134, Hamburg Niendorf

Projektsteckbrief

Modell Bauausführung durch Vergabe an Einzelgewerke (möglichst ein Firmenteam über alle 5 Bauabschnitte)
Planung LP1-8 (Architekt:in) ab dem 2. Bauabschnitt für alle Anpassungen zur Reduzierung von Kosten und CO₂-Fußabdruck:
Planung LP3-8 (Architekt:in in enger Kooperation mit den Fachplanerinnen und Fachplanern sowie den ausführenden Firmen)

Standort Vielohweg 124 - 134, Hamburg Niendorf

Wohneinheiten 126

Ø Fläche/WE 69,4 m² / WE

Gesamtfläche 8.743 m² Wfl.

Bauherr Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG

Architekt:in hsbz architekten GmbH

Baupartner Einzelvergabe – Folgevergabe an Gewerke aus 2. BA.

(geplante) Bauzeit 1. Bauabschnitt 07/2018-06/2020
2.-5. Bauabschnitt 02/2023-02/2028

Weitere Informationen <https://zukunftsquartier-vielohweg.de/>



Kurzbeschreibung

- 5 Wohngebäude in Massivbauweise, viergeschossig
- 126 Genossenschaftswohnungen, ca. 50 % davon gefördert
- Bauzeit 2020-2028, seit 2024 Anpassung der Konstruktion und der haustechnischen Ausstattung aus Kostengründen und zur Verringerung des CO₂-Fußabdrucks
- Verzicht auf ein Untergeschoss sowie auf erhöhten Schallschutz
- Keine aufwändige Haustechnik, sondern „lowtech“ (z. B. dezentrale Warmwasserbereitung über elektrische Durchlauferhitzer) oder Abluftanlage ohne WRG, Zuluft über Fensterlüfter – Auslegung der Heizungsanlage effizienzbasierend (abweichend von der Norm, z. B. Berücksichtigung sehr kalter Tage)
- Keine Klassifizierung, GEG-Nachweis
- Sehr sparsame Dimensionierung der Stahlbetonbauteile zur CO₂-Reduzierung
- Rechtliche Aspekte: Vereinbarungen mit den Baufirmen / Architektinnen und Architekten über Abweichungen von den aaRdT und DIN-Normen, Vereinbarungen mit den Nutzenden über Abweichungen von aaRdT

Vielohweg 124-134, Hamburg Niendorf

	Bezug	KGR 300-400 gesamt [€/m ² WFL)	KGR 300-400 ohne TG [€/m ² WFL)	KGR 200-700 gesamt TG [€/m ² WFL)	KGR 200-700 ohne TG [€/m ² WFL)
Vielohweg 124 a-i	01.02.2025	4.280	3.321	5.025	4.066
Vielohweg 126 f-m	01.11.2025	-	3.284	-	4.012

Kosteneinsparung durch kooperativen Bauprozess

- Offenheit für Abweichungen von den aaRdT + DIN Normen
- Hierdurch effiziente, solide und kostengünstigere Planung und Bauausführung
- Untersuchung verschiedener Konstruktionsvarianten und TGA - Ausführungen
- Durch frühzeitige Einbindung der Hauptgewerke Erfahrungswerte in die Planung und Umsetzung einfließen lassen
- Durch kooperative Erarbeitung der Planung Zeitersparnis im Planung- und Vergabeprozess
- Kosteneinsparungen: Durch die konstruktionsoffene Ausschreibung können innovative und günstigere Lösungen eingebracht werden.
- Qualitätssicherung: Die frühzeitige Integration aller beteiligten Partner sichert die Umsetzung von Fachwissen und die kontinuierliche Zusammenarbeit in LP 3–5 fördern die Umsetzung hochwertiger Lösungen.

Relevante Informationen zu Abweichungen von aaRdT und DIN-Normen

Basierend auf Erfahrungswerten aus dem Bestand Offenheit für Abweichungen von den aaRdT und DIN-Normen

- Mindestschallschutz DIN 4109 (Reduzierung Decken- und Wandstärken)
- Reduzierte Rissbreitenbeschränkung auf Sohlplatte
- Realistische Berücksichtigung Lüftungswärmeverluste
- pragmatische Ansätze für Auslegungstemperaturen bei Heizlastberechnung
- Für Abweichungen: Vereinbarungen / Haftungsfreistellung zwischen Bauherr / Planenden und ausführenden Firmen
- Gegenüber Nutzenden (Verbraucherschutz) Zusatzvereinbarung im Dauernutzungsvertrag



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