

A photograph of the Kranhäuser (Crane Houses) in Cologne, Germany, at sunset. The modern residential buildings are reflected in the calm water of the Rhine River. The sky is a gradient of orange, yellow, and blue. A large red rectangular overlay covers the middle right portion of the image, containing the text.

Köln baut bezahlbar | Wohnen für alle

Auftaktveranstaltung (30.01.2026)

Begrüßung

**Oberbürgermeister Torsten Burmester
Beigeordneter Andree Haack**

Einführung

**Frau Annika Guhl – Projektleitung Köln
baut bezahlbar**

PD – Berater der öffentlichen Hand



Wen wir heute begrüßen dürfen

Mitglieder der Initiative „Köln baut bezahlbar | Wohnen für alle“

Kölner Verwaltung und Betriebe

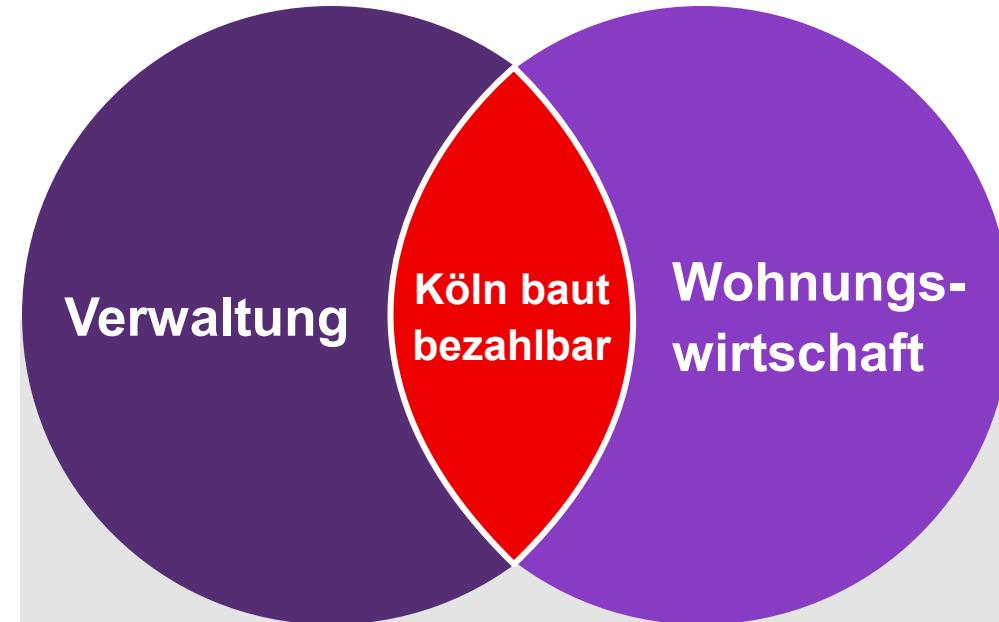
14 Ämter

GAG Immobilien AG

Wohnungsgesellschaft der
Stadtwerke Köln mbH

moderne stadt GmbH

Stadtentwässerungsbetriebe



Köln baut bezahlbar | Wohnen für alle

Ihr Mitwirken und Ihr Engagement bestimmt den Erfolg der Initiative. Nur gemeinsam können wir einen kostenreduzierten und effizienten Wohnungsbau erreichen.

Kölner Wohnungswirtschaft

Architekturbüros

Bauunternehmen

Fachplanungen und Expert:innen (Brandschutz, Erschließung, Barrierefreiheit, Sanitär, Recht)

Interessensverbände

Projektentwickler

Wohnungsunternehmen

Was wir mit Ihnen erreichen möchten

Die Ziele der Initiative „Köln baut bezahlbar | Wohnen für alle“

Weiterentwicklung und Institutionalisierung eines **konstruktiven Dialogs** der Kölner Bau- und Wohnungswirtschaft, welcher von einer **Kultur des Miteinanders**, einer **akteursübergreifenden Wertschätzung** und **gemeinsamen Verantwortung** zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums in Köln geprägt ist.

Fortführung des Dialogs

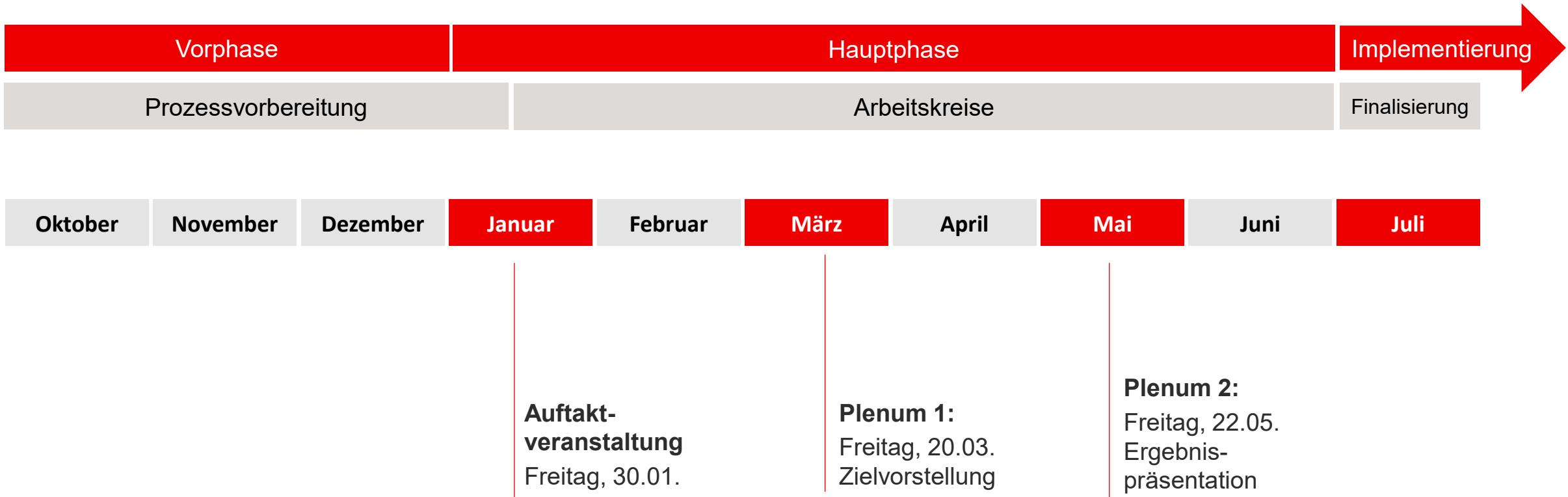


Gemeinschaftlich getragenes Maßnahmenpaket

Verständigung auf ein **gemeinschaftlich getragenes Maßnahmenpaket** zur Baukosteneinsparung, erarbeitet durch die Kölner Bau- und Wohnungswirtschaft in einem angeleiteten und fachlich unterstütztem akteursübergreifenden Beteiligungs- und Arbeitsprozess.

Bis wann wir diese Ziele erreichen möchten

Der Zeitplan der Initiative „Köln baut bezahlbar | Wohnen für alle“. Zwischen den Plenaren finden die Arbeitskreissitzungen und die Erarbeitung der Maßnahmen statt.



Wer Ihre Ansprechpartnerinnen sind

Die Projektleitungen der Initiative „Köln baut bezahlbar | Wohnen für alle“



**Ines
Kessner-
Hantsch**
Wohnungs-
bauleitstelle,
Stadt Köln

Kontaktdaten:

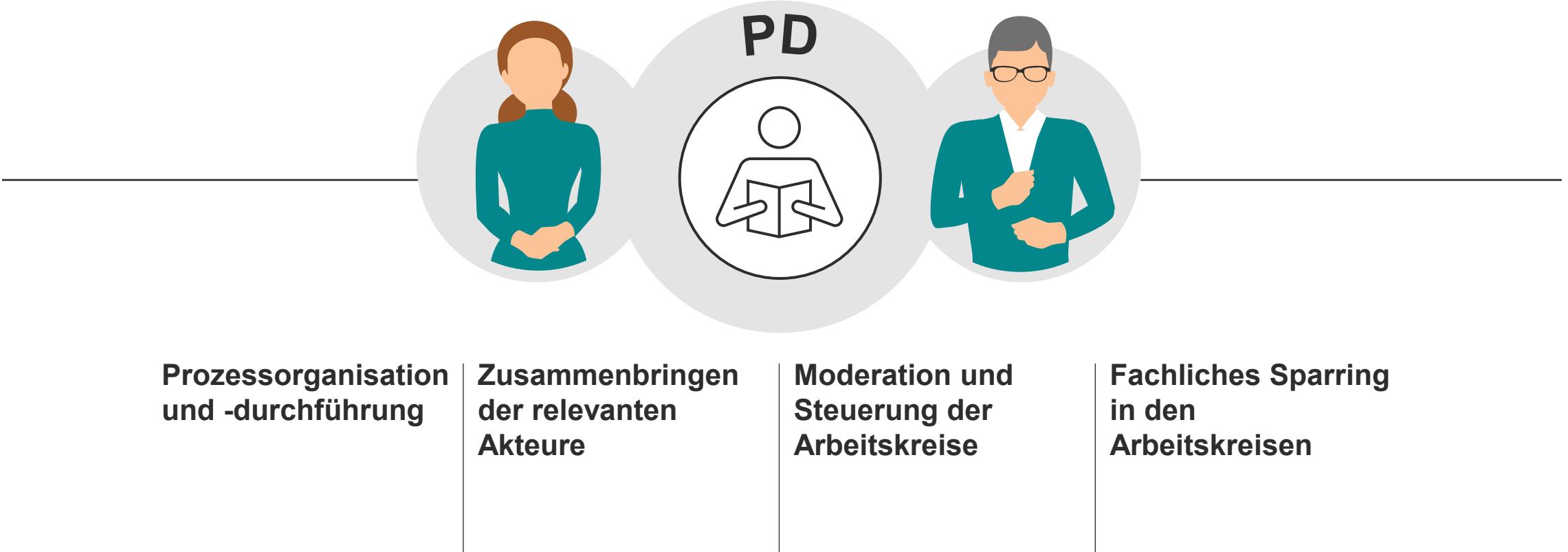
ines.kessner-hantsch@stadt-koeln.de
T 0221/221-30898
M 0173 7296109



Kontaktdaten:
annika.guhl@pd-g.de
M 0172 288 44 63

**Annika
Guhl**
Wohnen und
Quartier,
PD

Die Rolle der PD



Die Maßnahmen werden durch die Teilnehmenden der Initiative bestimmt, inhaltlich geprägt, ausgearbeitet und aufbereitet.

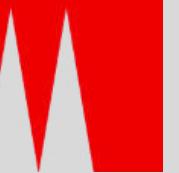
Agenda

	Dauer	Agenda
1	13:00	Begrüßung
2	13:10	Einführung
3	13:20	Kostendruck im Wohnungsbau: Hamburg-Standard und Status-Quo Köln
4	13:40	Impulsvorträge
5	14:40	Vorstellung der Arbeitskreise
6	15:10	Gallery Walk zu den Arbeitskreisen inkl. Pause
7	15:45	Initiale Zusammenkunft der Arbeitskreise
8	17:15	Abschluss der Veranstaltung
	17:30	Ende der Veranstaltung

Kostendruck im Wohnungsbau: Hamburg-Standard und Status-Quo Köln

**Herr Thomas Minich – Projektleitung Hamburg-Standard
Frau Annika Guhl – Projektleitung Köln baut bezahlbar**

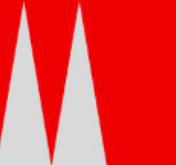
PD – Berater der öffentlichen Hand



Kostendruck im Wohnungsbau: Hamburg-Standard

Herr Thomas Minich – Projektleitung „Hamburg-Standard“ im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Freie und Hansestadt Hamburg

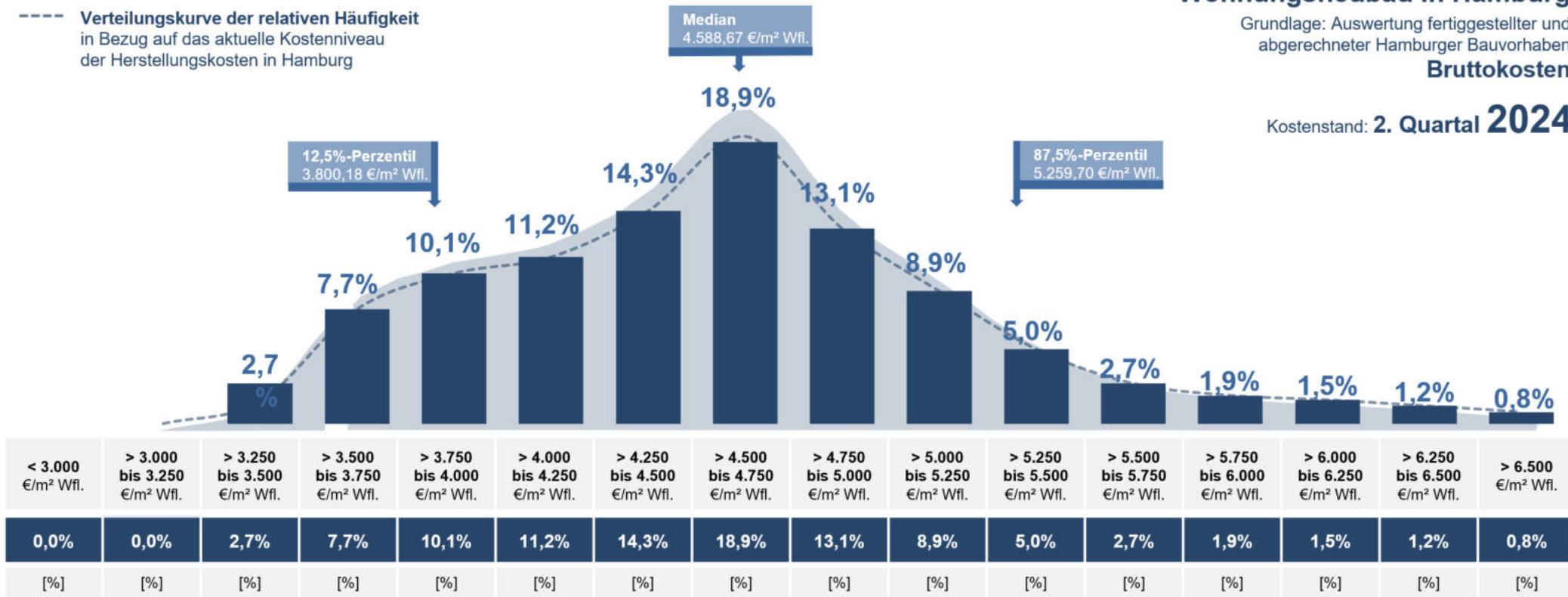
PD – Berater der öffentlichen Hand



Ausgangspunkt Wohnungsneubau in Hamburg

Herstellungskosten in Hamburg - Häufigkeitsverteilung in signifikanten Kostenintervallen

----- Verteilungskurve der relativen Häufigkeit
in Bezug auf das aktuelle Kostenniveau
der Herstellungskosten in Hamburg



Wohnungsneubau in Hamburg

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und
abgerechneter Hamburger Bauvorhaben
Bruttokosten

Kostenstand: **2. Quartal 2024**

Hinweis: Herstellungskosten (Errichtungskosten) - Kostengruppen 200-700 (ohne Grundstück und ohne Finanzierung)

Das gemeinsame Ziel: Wohnraum in Hamburg muss wieder bezahlbar werden!

Dafür steht der „Hamburg-Standard“



Aufbau eines Netzwerkes

Initiierung eines Dialogs und Aufbau eines informellen Netzwerkes mit den zentralen Akteuren der Hamburger Bau- und Wohnungswirtschaft.

Initiierung eines Kulturwandels des Miteinanders

Planende, am Bau Beteiligte und Verwaltung arbeiten für ein gemeinsames Ziel.

Entwicklung von Maßnahmen

Kollaborative Entwicklung von konkreten Instrumenten zur Unterstützung öffentlicher und privater Akteure bei der Reduzierung von Baukosten.

Gemeinsame Umsetzung

Schaffung von Voraussetzungen zur Verbreitung und Umsetzung der entwickelten Maßnahmen des Hamburg-Standards.

Wie wird dieses Ziel realisiert?

Der „Hamburg-Standard“ ist das Ergebnis eines sektoren- und branchenübergreifenden, kollaborativen Prozesses der öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft

Rund 200 Beteiligte

aus der Wohnungs- und Bauwirtschaft, Verwaltung, Behörden, u. v. m.

12 Workshops

in den Räumen der Behörde
für Stadtentwicklung und
Wohnen in Hamburg mit je
rund 100 Teilnehmenden

3 Handlungsfelder

- Kostenreduzierende Baustandards
- Optimierte Prozesse und Planung
- Beschleunigte Verfahren

14 Arbeitskreise

- Entwicklung technischer Grundlagen
- rechtssichere Umsetzung Kostentreiber im Planungs- und Bauprozess
- Bildung von Bauteams
- Bebauungsplan effizienter gestalten
- Optimierte Antragsverfahren durch Antragskonferenzen
- usw.

Fachbeiträge, Impuls- vorträge, fachliche Unterstützung und Gutachten

durch externe Expertinnen
und Experten

Projekt-, Veranstaltungs- und Stakeholdermanagement durch die PD

Die Instrumente und Maßnahmen des Hamburg-Standard werden in drei Handlungsfeldern zusammengefasst.

„Bezahlbarer Wohnungsneubau ist möglich, wenn wir bestehende Prozesse hinterfragen, mutig vereinfachen und partnerschaftlich zusammenarbeiten.“

Karen Pein, Senatorin

Handlungsfeld 1

„Kostenreduzierende Baustandards“

- Aus 65 monetär bewerteten Maßnahmenvorschlägen wurden **39 Vereinfachungsmöglichkeiten** zur Umsetzung empfohlen
- **Rechtsichere Umsetzung:** Korrespondierende Entwicklung von **Mustervertragsklauseln**
- Initiierung von **Pilotprojekten**

Handlungsfeld 2

„Optimierte Prozesse und Planung“

- **Empirische Analyse** von Kostentreibern
- **Umfassende Checkliste** mit Kostenreduzierungspotenzialen für private Akteure
- Arbeitshilfen, u. a.
 - zur Gründung von „Bauteams“
 - Aufbau eines Best Practice-Pools

Handlungsfeld 3

„Beschleunigte Verfahren“

- Über 50 kleinere und größere Optimierungsmaßnahmen für das **Bebauungsplan- und das Genehmigungsverfahren**
- Arbeitshilfen, u. a.
 - zu Abstimmungsprozessen der „**Phase Null**“
 - zur Umsetzung von „**Antragskonferenzen**“

Die Erfolgsfaktoren des Hamburg-Standards



Schirmherrschaft

Senatorin Karen Pein als formelle **Schirmherrin** und aktive **Mitgestalterin** des Prozesses.



Engagement und Kontinuität

Es bedarf des **Willens aller Beteiligten** sich über einen längeren Zeitraum **kontinuierlich zu beteiligen** – auch neben dem „Alltagsgeschäft“.



Interdisziplinäre Netzwerkbildung

Aufbau eines breiten **Netzwerks aus öffentlichen und privaten Akteuren** der Wohnungs- und Bauwirtschaft bzw. -verwaltung. **Privatwirtschaft** als **unverzichtbarer Partner**.



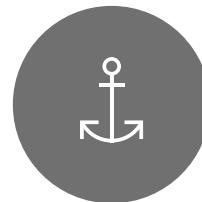
Praxistaugliche Instrumente

Rechtssichere Arbeitshilfen, Mustervertragsklauseln und Pilotprojekte sichern die Umsetzung im realen Baugeschehen. **Frühzeitige Einbindung externer Expert:innen für Gutachten** stärkt die Rechts- und Planungssicherheit von Beginn an.



Entscheidungsträger

Direkter Austausch zwischen **Führungsebenen aus öffentlichem und privatem Sektor** – Entscheidungen können schnell, verbindlich und praxisnah getroffen werden.



Langfristige Verankerung

Neuer Kodex (Kulturwandel) für kostenbewusstes Planen und Bauen schafft Verbindlichkeit und leitet einen Kulturwandel ein. Kontinuierliche Weiterentwicklung des Standards und Wissenstransfer im Netzwerk sichern Aktualität und Verankerung in der Praxis.

Und so sah das aus ...



Was haben wir erreicht?

Insgesamt können durch die ausgearbeiteten Ergebnisse bei Umsetzung des Hamburg-Standards deutliche Kosteneinsparungen realisiert werden

Hamburg-Standard ermöglicht deutliche Kosteneinsparungen

In Summe können durch die Anwendung der ausgearbeiteten Ergebnisse und durch Berücksichtigung der formulierten Hinweise insgesamt **die Baukosten um bis zu 2.000 Euro brutto je m² Wohnfläche gesenkt werden.**

Die Einsparpotenziale setzen sich wie folgt zusammen:

- **600 €/m² Wohnfläche brutto**
durch eine Vereinfachung von Standards
- **1.000 €/m² Wohnfläche brutto**
durch einen Verzicht auf ausgewählte technische und bauliche Elemente
- **400 €/m² Wohnfläche brutto**
durch optimierte Planungs- und Genehmigungsprozesse

Mit der Abstimmung über die Abschlusserklärung am 17. Januar 2024 haben alle Teilnehmenden Ihr Engagement in der Initiative kostenreduziertes Bauen bestätigt.

Kodex und Kulturwandel

Der Hamburg-Standard ist mehr als ein technischer Maßstab oder eine Sammlung von Empfehlungen.

Vielmehr verkörpert er eine Haltung (Kodex) – ein gemeinsames Bekenntnis zu einer neuen Kultur der Zusammenarbeit und des Bauens, die kostenreduziertes Bauen nicht als Ausnahme, sondern als grundlegendes Prinzip versteht.

The screenshot shows the second page of a document titled 'Abschlusserklärung' from the 'Initiative kostenreduziertes Bauen'. The page is dated 'Version 21 Februar 2015'. It features a table of contents on the right side:

Inhalt
1. Präambel 4
2. Die Initiative kostenreduziertes Bauen 6
3. Die drei Handlungsfelder des Hamburg-Standards 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

At the bottom of the page, there is a blue footer bar with the Hamburg logo and the word 'Hamburg'.

Auf der Abschluss-Pressekonferenz am 10. Februar 2025 wurde auch die Website zum Hamburg-Standard öffentlich beworben.

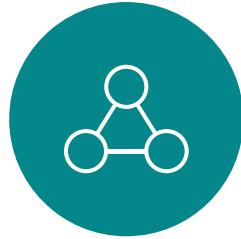
- Auf der Website sind Erläuterungen zur Initiative, den Beteiligten und zur Arbeit in der Initiative zu finden.
- Alle erarbeiteten Produkte sind frei zugänglich und werden um weitere Produkte ergänzt.
- Die Abschlusserklärung und die Produkte der Arbeitskreise können von Interessierten heruntergeladen werden.

www.bezahlbarbauen.hamburg



Rückblick:

Was waren die wichtigsten Gelingensbedingungen für den Hamburg-Standard?



Netzwerk

Ein breites Netzwerk schafft die Voraussetzung – auch für den langfristigen Kulturwandel.



Vertrauen und Kooperation

Die gemeinsame Arbeit erfordert eine gelebte Fehlerkultur. Gegenseitiges Vertrauen und Vertraulichkeit sind wichtig.



Sichtbarkeit und Commitment

Die Repräsentanz und das Commitment der Leitungs-/GF-Ebenen sorgen für Sichtbarkeit und Motivation.



Engagement und Kontinuität

Es bedarf des Willens aller Beteiligten sich über einen längeren Zeitraum kontinuierlich zu beteiligen – auch neben dem „Alltagsgeschäft“.



Interdisziplinarität

Ein Disziplin- und Branchenübergreifendes Arbeiten führt verschiedene Perspektiven zusammen.



Ziele und Haltung

Gemeinsame Ziele motivieren – es braucht aber auch die gemeinsame ‚Haltung‘, um unbequeme Lösungswege zu gehen.

Wie geht es aktuell weiter?

Umsetzung und Verfestigung des Hamburg-Standards seit 02/2025



Öffentlichkeitsarbeit und Wissenstransfer

Aktive Kommunikation der Ergebnisse, laufende Information der Fachwelt und interessierten Öffentlichkeit, Bereitstellung aktueller Materialien und Fortschrittsberichte.



Implementierung und Pilotprojekte

Unterstützung der (Fach-)Behörden bei der Anwendung des neuen Standards in allen Phasen des Bauprozesses.

Durchführung von 13 Pilotprojekten in allen Hamburger Bezirken inklusive Begleitforschung und Evaluation



Kontinuierliche Weiterentwicklung

Laufende Auswertung von Erkenntnissen aus den Pilotprojekten für eine gezielte Anpassung der Standards an Praxiserfahrungen.

Ausarbeitung weitere Themen in den Arbeitskreisen der Initiative.



Rechtssicherheit nach dem HH-Standard

Rechtliche Rahmenbedingungen

Kontinuierliche Weiterentwicklung

Ziel:

- Rechtssichere Vermietung von Neubauten nach dem Hamburg-Standard
- Grundsatz: Gewährleistung zeitgemäßen Wohnens durch Vermieter

Bedeutung:

- Vermieter schuldet eine Wohnung, die zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung geltende Qualitätsstandards aufweist. Das Mietrecht knüpft hierbei an die allgemein anerkannten Regeln der Technik an.

Folge:

- Abweichung von Qualitätsstandards kann mietrechtlich einen Mangel begründen, wenn eine erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung vorliegt.
- Vermieter sind verpflichtet die Gebrauchsbeeinträchtigung durch Mängelbeseitigung zu beenden, solange hat die Mieterseite Ansprüche auf Mietminderung und Schadensersatz.

Rechtssichere Umsetzung nach dem HH-Standard

Konsequenzen für den HH-Standard

Bauordnungsrechtliche Prüfung

Einhaltung gesetzlicher
Schutzziele (z.B. Brandschutz)

Mieterrechtliche Prüfung

Vermeidung Mietminderungs-
und Schadensersatzansprüche

- Die Maßnahmen des HH-Standard weichen grundsätzlich von den derzeit geltenden Qualitätsstandards ab und können Auswirkungen auf die Mietsache haben.
- Mietminderungs- und Schadensersatzansprüche durch die Mieterseite zu vermeiden, ist eine vertragliche Vereinbarung über die Abweichung durch den HH-Standard in Bezug auf die Mietsache zu treffen.
- Die entsprechenden Muster-Klauseln müssen klar, transparent und rechtssicher im Mietvertrag ausformuliert sein (insbesondere zur Einhaltung AGB-rechtlicher Vorgaben).

Rechtssichere Umsetzung nach dem HH-Standard

Optischer Hinweis zu Beginn des Mietvertrages auf abweichende Beschaffenheit

§ 1 Mietsache

(1) Das Wohnungsunternehmen vermietet dem Mieter vom _____ ab zu Wohnzwecken die Wohnung Nr. _____ im Haus _____
(Ort, Straße und Hausnummer) im _____ Geschoss Mitte/rechts/links
nebst Garage*¹/Stellplatz* .

Die Wohnfläche beträgt _____ m² berechnet nach

_____.² Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der gemieteten Räume.

(2) Der tatsächliche Zustand der Mietsache im Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll niedergelegt.

(3) Die in Abs. 1 bezeichnete Wohnung besteht aus*:

- Zimmern,
- Küche/Kochnische,
- Bad/Dusche mit WC,
- bes. WC,
- Diele/Flur,
- (...)

(4) *Die Versorgung der Mietsache mit Wärme für Raumbeheizung und Gebrauchswassererwärmung erfolgt nicht durch das Wohnungsunternehmen,...

(5) Zu beachten sind die Vereinbarungen über besondere Ausstattungsmerkmale der Wohnung unter § 20a des Vertrags.

Rechtssichere Umsetzung nach dem HH-Standard

Maßnahmenauflistung mit Kurzbeschreibung

§ 20a Besondere Vereinbarungen zu einzelnen Ausstattungsmerkmalen der Wohnung

Die Wohnung erfüllt folgende angekreuzte Standards.

- Der Balkon, die Loggia, die Dachterrasse der Wohnung verfügt/verfügen über keine Trittschalldämmung. Dies trifft auch auf die übrigen Balkone, Loggien und Dachterrassen des Hauses zu.
- Zwischen den Allgemeinflächen (Treppenhaus, Allgemeinflur, Aufzugsvorraum) und zwischen den einzelnen Wohnungen des Hauses besteht folgender Schallschutz:

Erläuterung der Bedeutung der eingetragenen Ziffer, des gewährten Standards.

- Durch die Heizungsanlage des Gebäudes wird sichergestellt, dass in der Wohnung mindestens folgende Innentemperaturen erreicht werden können:
 - Wohn- und Schlafräume: 19 Grad Celsius
 - Badezimmer: 20-21 Grad Celsius
 - Küche und WC: 19 Grad Celsius
 - Wohnungsflur: 15 Grad Celsius
- Die Wohnung verfügt über __ Steckdosen, die sich in folgender Anzahl in den jeweiligen Räumen befinden:
Küche: __, Bad: __, Wohnzimmer: __, Schlafzimmer __ (usw.)

Rechtssichere Umsetzung nach dem HH-Standard

Mustervertragsklauseln



**Mustervertragsklauseln
zur rechtssicheren Anwendung des Hamburg-Standard**

Mustervertragsklausel
Schallschutz Standards
„Keine Anforderung an die Trittschalldämmung von Balkonen und Dachterrassen“

Die Parteien sind sich einig, dass in dem Objekt [_____] von dem folgenden Standard abgewichen wird/wurde:

DIN 4109-1 Anforderungen an Trittschalldämmung von Balkonen und Dachterrassen:
Hierarchisch darf in MfH der bewertete Norm-Trittschalpegel in Räumen unter Loggien und (Dach)Terrassen höchstens $L_{n,w} \leq 50$ dB betragen, in an Balkone angrenzenden Aufenthaltsräumen höchstens $L_{n,w} \leq 58$ dB.

Abweichend von diesem Standard wird/wurde aus Gründen der Kostenersparnis folgender Standard (Hamburg-Standard) realisiert:
Entfall der Anforderung an die Trittschalldämmung bei Balkonen.
Entfall der Anforderung an die Trittschalldämmung von Loggien.
Entfall der Anforderung an die Trittschalldämmung bei (Dach)Terrassen, sofern diese mit Stahlbetondecke und Warmdachaufbau ausgeführt sind.

Das bedeutet bezogen auf dieses Objekt für den Nutzer folgendes:
Die herkömmlichen Anforderungen an die Trittschalldämmung von Balkonen, Loggien und Dachterrassen sind nicht erforderlich, um ein gesundes und angenehmes Wohnen zu ermöglichen. Bis zum Jahr 2018 war nach DIN 4109-1 keine gesonderte Trittschalldämmung bei Balkonen gefordert. Auch bei Bestandsgebäuden, die vor 2018 ohne Trittschalldämmung bei Balkonen errichtet wurden, sind im Allgemeinen und flächendeckend keine speziellen Beanstandungen bekanntgeworden. Dies gilt erst recht, wenn aus wärmetechnischen Gründen thermische Trennungen („Iso-Korb“) eingesetzt werden. Dies stellt heute den Regelfall dar. Auch sind ohne gesonderte Trittschalldämmung keine Beanstandungen bei (Dach)Terrassen und Loggien bekannt, die mit Stahlbetondecke und Warmdachaufbau ausgeführt werden. Gehbeläge auf Unterkonstruktion und Warmdachaufbau bewirken bereits eine gute Trittschallminderung. Durch den Wegfall von gesonderter Anforderung an die Trittschalldämmung bei Balkonen, Loggien und (Dach)Terrassen entstehen bei Gebrauch dieser Nutzungseinheiten keine merklichen Veränderungen. Für den Bereich angrenzender Aufenthaltsräume ist es nicht auszuschließen, dass die Balkon-

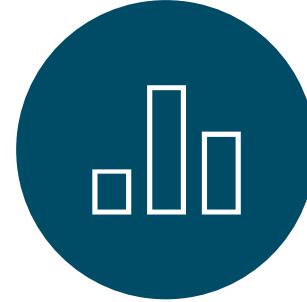
Umsetzung und Verfestigung des Hamburg-Standards ein Ausblick



***Kontinuierliche
Weiterentwicklung***

***Adaption für weitere
Handlungsfelder***

- ***Öffentlicher Hochbau***
- ***Bauen im Bestand***
- ***Infrastrukturprojekte***



***Entwicklung weiterer
Pilotprojekte***

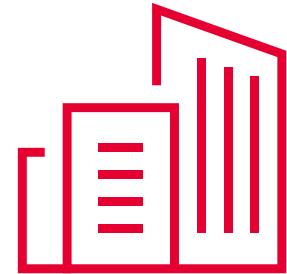
***Skalierung der positiven Effekte
durch den Wissenstransfer mit
Partnerinitiativen***

Kostendruck im Wohnungsbau: Status-Quo Köln

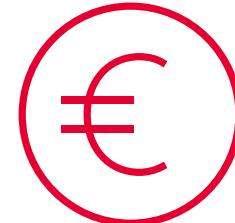
Frau Annika Guhl – Projektleitung „Köln baut bezahlbar“

PD – Berater der öffentlichen Hand

Ausgangslage zur Gründung der Initiative



**Angespannter
Wohnungsmarkt**



**Steigende
Baukosten**



Bauüberhang von
10.308 Wohnungen
(2024)



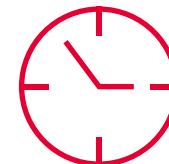
**2.058 genehmigte
Wohnungen im Jahr
2025**
45 % weniger im
Vergleich zu 2020



**1.328 fertiggestellte
Wohnungen im Jahr
2025**
35 % weniger im
Vergleich zu 2020



**Marktaktiver Leerstand
von 0,9 % (2022)**



**83,8 % der
Baufertigstellungen
 $n > 3$ Jahre nach
Erteilung der
Baugenehmigung**

Vorphase der Initiative

Mit dem Ziel einer Kostenersparnis und Effizienzsteigerung im Kölner Wohnungsbau wurden mit der WBL in Kooperation mit weiteren Akteuren folgende Schritte umgesetzt:

Prüfung der Übertragbarkeit des Hamburg-Standards auf den Kölner Kontext durch relevante Ämter und Vertreter:innen der Wohnungswirtschaft, um jene Potenziale zu heben.

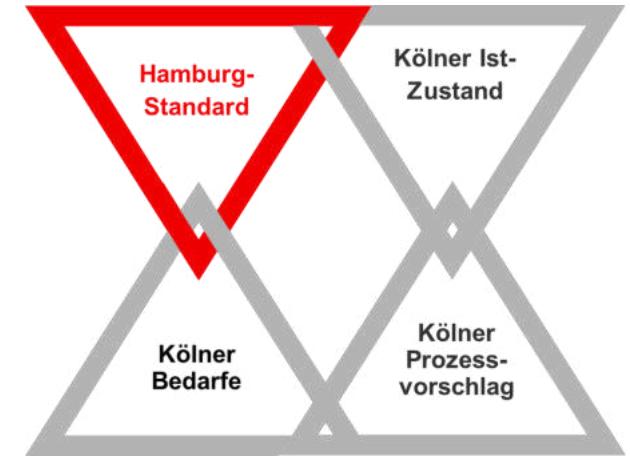


Identifikation und Zusammenstellung der in Köln relevanten Themenfelder / Herausforderungen / Optimierungspotenziale durch Gespräche mit der Verwaltung und Vertreter:innen der Wohnungswirtschaft.

Zusammenführung der bereits – teils erst in jüngster Vergangenheit – eingeführten Maßnahmen und Prozesse in der Kölner Verwaltung zur Stärkung des Wohnungsbaus.

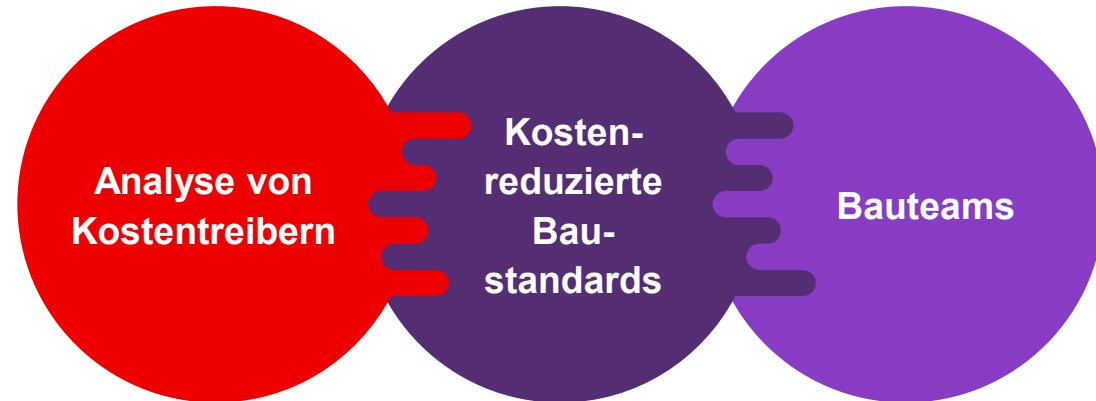
Erarbeitung eines Prozessvorschlags zur gemeinsamen Baukostensenkung und zum grundlegenden Konsensdenken aller Akteure zu einem kostenreduzierten Wohnungsbau in Köln.

Übertragbarkeit des Hamburg-Standard auf Köln



Übertragbarkeit des Hamburg-Standard auf Köln

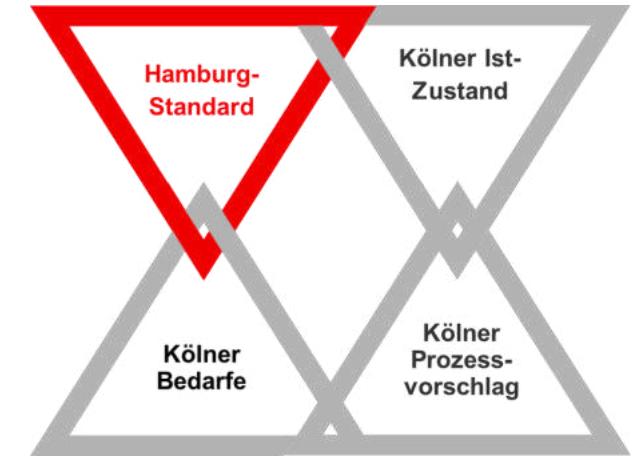
Auf Köln übertragbare Ergebnisse.



Hamburger **Leitfaden** mit **kostentreibenden Faktoren** entlang des Planungs- und Bauprozesses und **Checklisten** zur gezielten und akteursbezogenen Umsetzung der Einsparpotenziale.

Auflistung und Erläuterung von **kostenreduzierenden Baustandards**, unterstützt durch **Mustervertragsklauseln**

Prozessschaubild und Gelingensbedingungen für **Bauteams**.



Übertragbarkeit des Hamburg-Standard auf Köln

Ergebnisse des Hamburg-Standard als gelebte Praxis und Denkanstoß zur Weiterentwicklung in Köln.



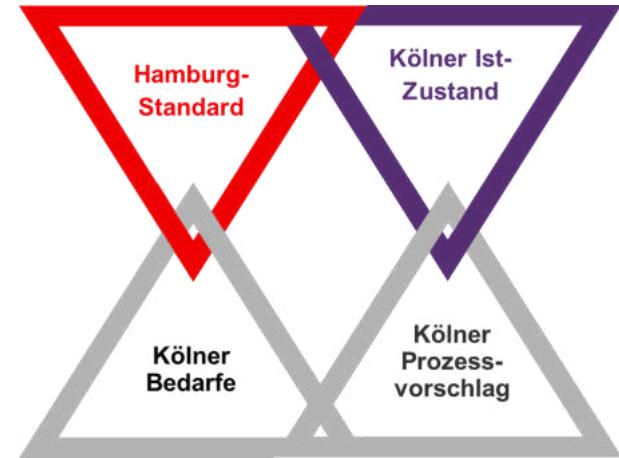
Kölner Startphase bei großen Wohnungsbauprojekten als Äquivalent zur Phase 0, insb. wenn zunächst noch Planrecht geschaffen werden muss

Vergleichbare, in Hamburg entwickelte Prozessverbesserungen sind in Köln größtenteils bereits umgesetzt.

In der **Ämterbesprechung** wird grundsätzlich die planungsrechtliche Zulässigkeit sowie ggf. die Planbedürftigkeit geklärt. Zielkonflikte werden mit den Entscheider:innen der beteiligten Dienststellen an einem Tisch gelöst.

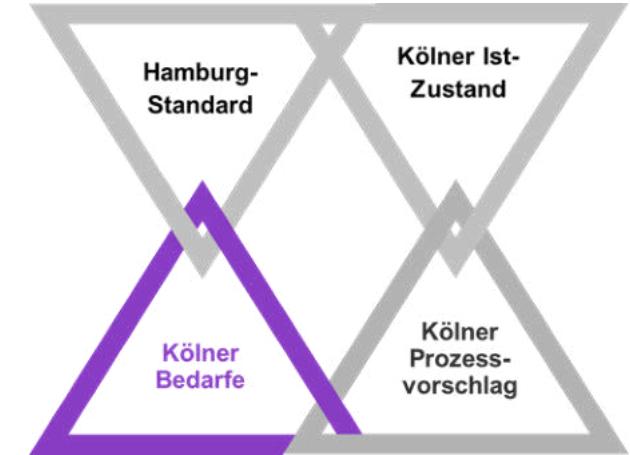
In den Kölner Fachämtern wurden / werden die Prozesse analysiert, die u.a. Kennzahlen, kollaborative Arbeitsformen und präkludierende Verfahrensschritte aufgreifen. Der Vorbescheid wird schon genutzt, könnte aber verstärkt eingesetzt werden.

Die Hamburger Beispiele haben die Bedeutung und Weiterentwicklung der Prozessoptimierung in Köln zusätzlich bestärkt.



Kölner Bedarfe

Im Dialog mit der Kölner Verwaltung und Vertreter:innen der Wohnungswirtschaft konnten folgende Anknüpfungspunkte zur Kostenreduzierung im Wohnungsbau ermittelt werden.



- Strategische Steuerung und politische Verantwortung
- Strukturdefizite und fehlende Ämterkooperation
- Verfahrensorganisation und Zeitmanagement
- Verbindlichkeit und Regelklarheit
- Interessensausgleich und Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und WoWi

Kostentreiber im Kölner Wohnungsbau

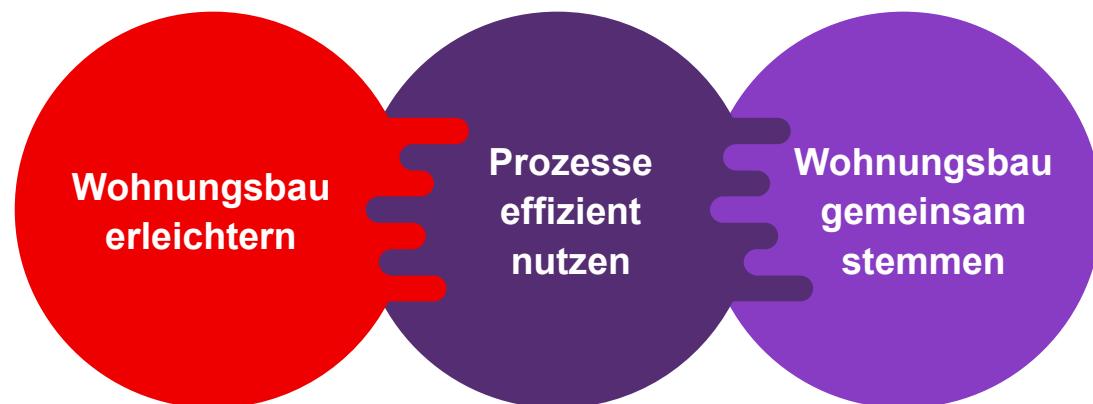
Fachthemen

- Baurecht und Standards
- Finanzierung und Investoren
- Städtische Instrumente
- Erschließung, Mobilität und Flächen
- Wohnbedarfe und Flächennutzung
- Klima, Energie und Nachhaltigkeit

Prozess – Abläufe, Steuerung und Zusammenarbeit

Kölner Prozessvorschlag

Es wird empfohlen, akteursübergreifend durch thematische Arbeitskreise die folgenden Fokusfelder für einen kostenreduzierten Wohnungsbau in Köln in einem gemeinsamen Beteiligungs- und Arbeitsprozess zu bearbeiten.

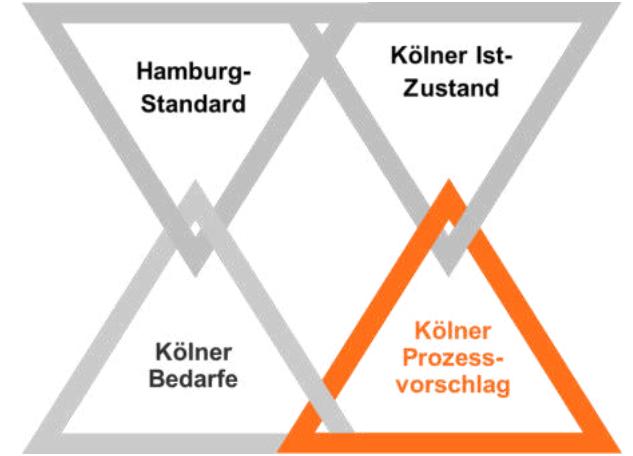


Aufzeigen von bedarfsgerechten **Anpassungsmöglichkeiten etablierter Standards** in den Bereichen Erschließung, Baukonstruktion sowie Gebäudetechnik und -umfeld für Bauherren, Planende, ausführende Unternehmen und weitere am Bau Beteiligte zur Baukosteneinsparung unter Berücksichtigung von **interdisziplinären Interessen**, insb. zu Klima, Umwelt und Mobilität.

Aufzeigen von Maßnahmen, um die zahlreichen begonnenen **Planungs- und Genehmigungsverfahren** aufseiten der öffentlichen Hand zu **etablieren** und mit den privaten Akteuren in Zukunft **effizienter** zu nutzen.

Aufzeigen von Maßnahmen, um kostengünstigen Wohnungsbau effizient im **Team** von Planenden, Bauenden, Genehmigenden und Finanzierenden umzusetzen. Die **gemeinsame Haltung** zu kostenreduziertem Wohnungsbau soll gestärkt werden.

Die Arbeitskreise werden nach den Impulsvorträgen detailliert vorgestellt.



Impulsvorträge

Baustandards



Impuls vortrag zur Reduzierung bautechnischer Standards im Fokusfeld „Wohnungsbau erleichtern“

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Helge Bitzer, Leiter Unternehmensbereich Neubau



NHW. Gemeinsam geht mehr.

Impuls vortag zur Reduzierung bautechnischer Standards im Fokusfeld "Wohnungsbau erleichtern"

Helge Bitzer, Leiter Neubau

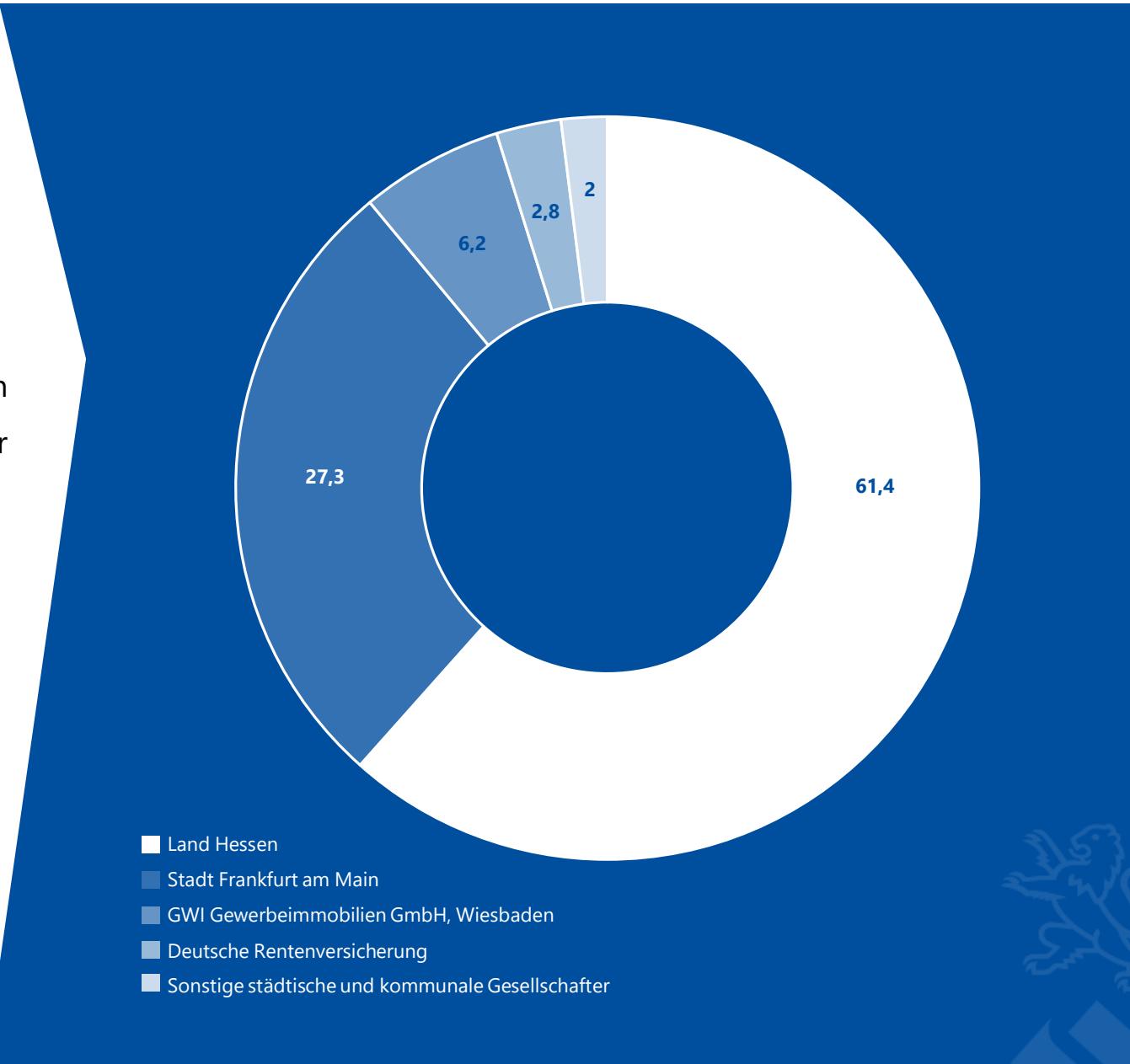
30.01.2026

NHW. Gemeinsam geht mehr.



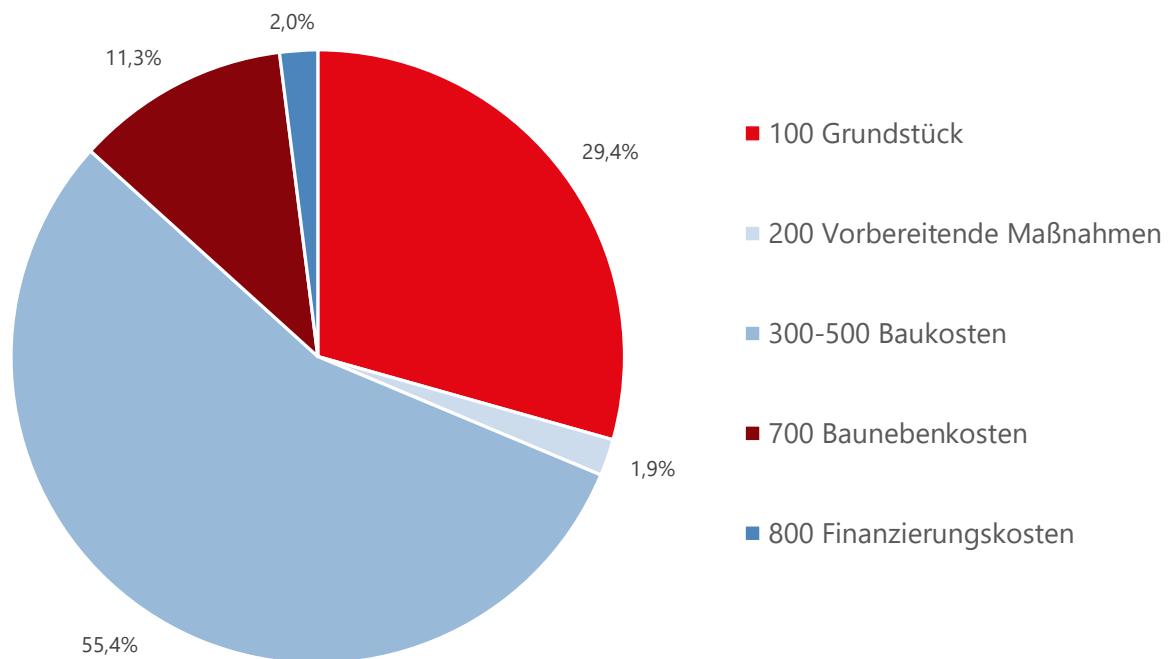
Gesellschafter der Nassauischen Heimstätte GmbH

- Die Nassauische Heimstätte GmbH ist ein Organ der staatlichen Wohnungspolitik, was sich in der mehrheitlichen Beteiligung des Landes Hessen widerspiegelt.
- Die restlichen Beteiligungen verteilen sich auf insgesamt
- 25 Städte und Gemeinden sowie 19 Sparkassen und städtische bzw. kommunale Gesellschaften.
- Die Nassauische Heimstätte GmbH ist mehrheitlich an der Wohnstadt beteiligt.
- Seit 2024 bekleidet Staatsminister Kaweh Mansoori den Aufsichtsratsvorsitz.



Projektkosten betrachten!

Kostenanteile der Projektkosten





Grundstücksbedingte Kosten

Grundstücksbedingte Kosten

- Boden- und Grundwasserbelastungen.
- Bodenklassen/Tragfähigkeit.
- Grundwasser.
- Abbruch (Schadstoffe im Abbruch).
- Baugrube mit denken (Verbau, Bäume, Leitungen, ...).
- Erschließung, Andienung.
- Lärmbelastungen (Gewerbelärm, Verkehrslärm).
- Baulisten, Dienstbarkeiten, B-Plan, ...



Betrachtung der Flächeneffizienz

Betrachtung der Flächeneffizienz

Effizienzbetrachtung nur OG

Annahme	je €/m ² BGF =>	€/m ² MF bei MF/BGF von...				
		0,6	0,65	0,7	0,75	0,8
Grundstückskosten (KG 100-200)	1.600	2.667	2.462	2.286	2.133	2.000
Baukosten (KG 300-500)	1.800	3.000	2.769	2.571	2.400	2.250
Baunebenkosten (KG 700)	360	600	554	514	480	450
Summe	3.760	6.267	5.785	5.371	5.013	4.700
Abweichung [%]		125,00%	115,38%	107,14%	100,00%	93,75%

BGF: oberirdisch ohne Balkone, Kosten brutto, MF/BGF 0,75 = 100%

Effizienzbetrachtung OG mit KG

Annahme	je €/m ² BGF =>	€/m ² MF bei x Wohn-/Mietgeschossen					
		3	4	5	6	7	
Grundstückskosten (KG 100-200)	1.600	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100
Baukosten (KG 300-500) oberirdisch	1.800	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400
Baukosten (KG 300-500) unterirdisch	1.800	800	600	480	400	343	
Baunebenkosten (KG 700)	360	640	600	576	560	549	
Summe	5.560	5.940	5.700	5.556	5.460	5.391	
Abweichung [%]		108,79%	104,40%	101,76%	100,00%	98,74%	

BGF: oberirdisch ohne Balkone, Kosten brutto, 6 Obergeschosse = 100%



Betrachtung der Flächeneffizienz

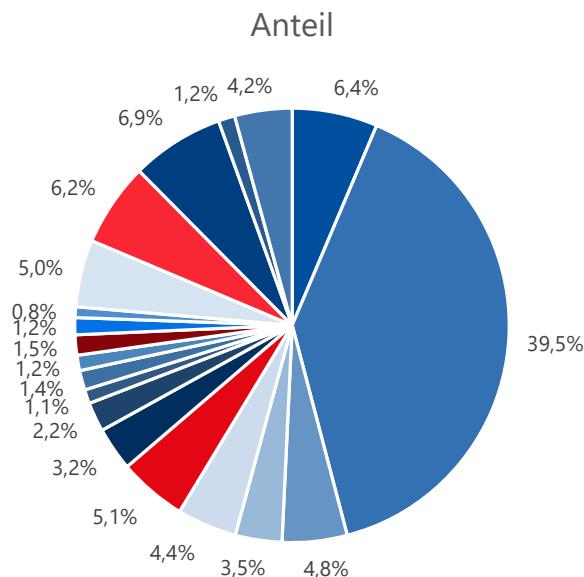
- Möglichst viele Vollgeschosse.
- Möglichst viel Mietfläche je Treppenhaus.
- Große Gebäudetiefen.
- Möglichst nicht mehr als ein Versorgungsschacht je Wohnung.
- Optimierte Erschließungsflächen.
- Keine Müllräume im Gebäude.
- Tiefgaragenzufahrten optimieren.



Betrachtung der Baukosten

Wo liegen die größten Potentiale?

- Tiefbau
- Dachdeck.-, Dachabd.
- Fenster und Verglasu
- Innenputzarbeiten
- Kellerdeckendämmung
- Maler-, Lackier- und
- Bodenbelagarbeiten
-
- Heizungsinstallation
- Elektroinstallations
- Aussenanlagen
- Rohbauarbeiten
- Metallbau- und Schlo
- Außenputzarbeiten
- Trockenbauarbeiten
- Estricharbeiten
- Fliesen- und Platten
- Tischlerarbeiten
-
- Sanitärinstallations
- Aufzugsanlagen



Gewerk	Anteil
Tiefbau	39,5%
Rohbauarbeiten	6,4%
Dachdeck.-, Dachabd.	4,8%
Metallbau- und Schlo	3,5%
Fenster und Verglasu	4,4%
Außenputzarbeiten	5,1%
Inneneinrichtungen	3,2%
Trockenbauarbeiten	2,2%
Kellerdeckendämmung	1,1%
Estricharbeiten	1,4%
Maler-, Lackier- und	1,2%
Fliesen- und Platten	1,5%
Bodenbelagarbeiten	1,2%
Tischlerarbeiten	0,8%
Heizungsinstallation	5,0%
Sanitärinstallations	6,2%
Elektroinstallations	6,9%
Aufzugsanlagen	4,2%
Aussenanlagen	4,2%

Betrachtung der Baukosten

- A/V Verhältnis optimieren.
- Weglassen, was man weglassen kann.
- Lastabtragung von unten nach oben denken.
- Übereinanderliegende Mieteinheiten sind immer gleich.
- Nur Vollgeschosse.
- Tiefgarage optimieren.
- Ausstattungsstandards hinterfragen.
- DIN Normen und Richtlinien in Frage stellen.



Betrachtung der Baunebenkosten

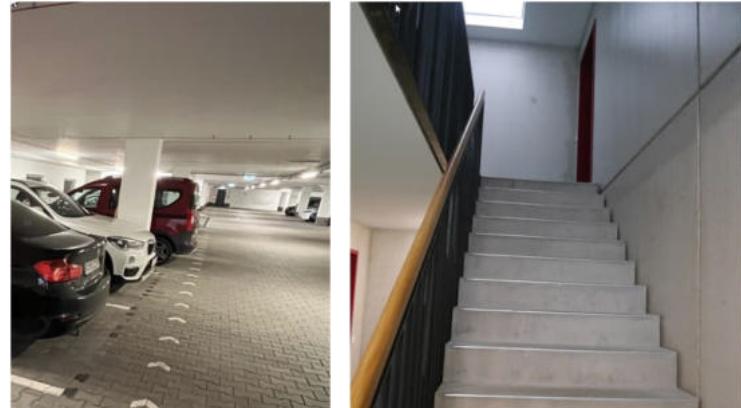
Betrachtung der Baunebenkosten

- Serielles planen / Wiederholungen.
- Ausschreibung von Planungsleistungen.
- Förderungen mit berücksichtigen.



Beispiele aus der Praxis

- Weglassen von Treppenhausbelägen.
- Pflasterung der Tiefgarage.
- Offene Küchen.
- Mechanische Lüftung nur Feuchteschutz.
- Nicht jede DIN/Richtlinie muss eingehalten werden.
- Serielle Vorfertigung, wo es Kosten und/oder Qualitätsvorteile bietet
- „Hamburg-Standard“



Allgemeine Empfehlungen

- Klare Vorgaben an die Planer (Planungsprämissen).
- Standards bei Baustoffen/Ausbau.
- Planung in BIM (Prüfregeln), soweit es sinnvoll ist.
- Nachträge vermeiden durch gute Planung und Ausschreibung.
- Einzelne Planungsschritte (Leistungsphasen) verabschieden.
- Hohe Fachkompetenz im eigenen Haus.
- Projektleitung immer intern.
- Klare Aufgaben und Verantwortung.
- Trotz aller Kostensenkung auch an die Architektur denken (Nachhaltigkeit).
- Entscheidungsfähigkeit und Mut.



Aktuelle Beispiele < 3.000 Euro/m²



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Helge Bitzer
Leiter Unternehmensbereich Neubau

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und
Entwicklungsgesellschaft mbH
Postfach 70 07 55 | 60557 Frankfurt am Main
Telefon 069 678674-1409
E-Mail: helge.bitzer@naheimst.de
www.nhw.de

Nassauische Heimstätte
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Schaumainkai 47 | 60596 Frankfurt am Main

Wohnstadt Stadtentwicklungs-
und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18 | 34117 Kassel



Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte
Wohnstadt

NHW. Gemeinsam geht mehr.



Nassauische Heimstätte
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Schaumainkai 47 | 60596 Frankfurt am Main

Wohnstadt Stadtentwicklungs-
und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18 | 34117 Kassel

Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte
Wohnstadt

Verwaltungsprozesse



**Franka
Schinkel,**
Leitung,
Wohnungs-
bauleitstelle



Eva Herr
Amtsleitung,
Stadtplanungsamt



**Manfred
Amrehn**
Abteilungsleitung
Baugenehmigung,
Bauaufsichtsamt

Wohnungsbauleitstelle

Franka Schinkel – Leiterin

Verwaltungsprozesse Wohnungsbauamt

Ziel: Beschleunigung durch Verbindlichkeit und Projektmanagement



Stichtagsregelung
Startphase
Projektkonferenzen (PKW:E)

Stichtagsregelung



- Stufe 1: allgemein geltende Vorgaben und Richtlinien verbindlich für den gesamten Projektzeitraum.
Zeitpunkt: offizieller „Kick-Off“
- Stufe 2: weiterführende konkrete Bedarfe und Vorgaben (TöB, Öffentlichkeitsbeteiligung)
Zeitpunkt: Vorgabenbeschluss

Startphase



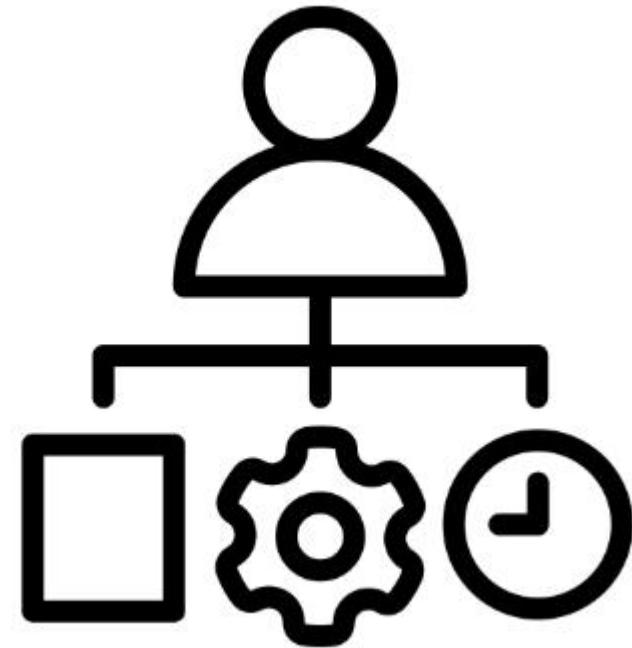
- Frühe Aufstellung eines dezernatsübergreifenden Projektteams (inkl. Vorhabenträger)
- mit dem Projektteam abgestimmter Terminplan von Start bis Baugenehmigung + zum Kick-Off des Projektes
- offizieller Kick-Off-Termin mit allen Projektbeteiligten

Projektkonferenzen (PKW:E)



- Für alle Wohnungsbauvorhaben über 50 Wohneinheiten
- Jeden ersten Donnerstag im Monat
- Dezernenten- und Amtsleitungsebene
- Themen: aktuell anstehende Herausforderungen

Verwaltungsprozesse Wohnungsbauamt



Stadtplanungsamt

Eva Herr – Amtsleitung

Was haben wir gemacht?

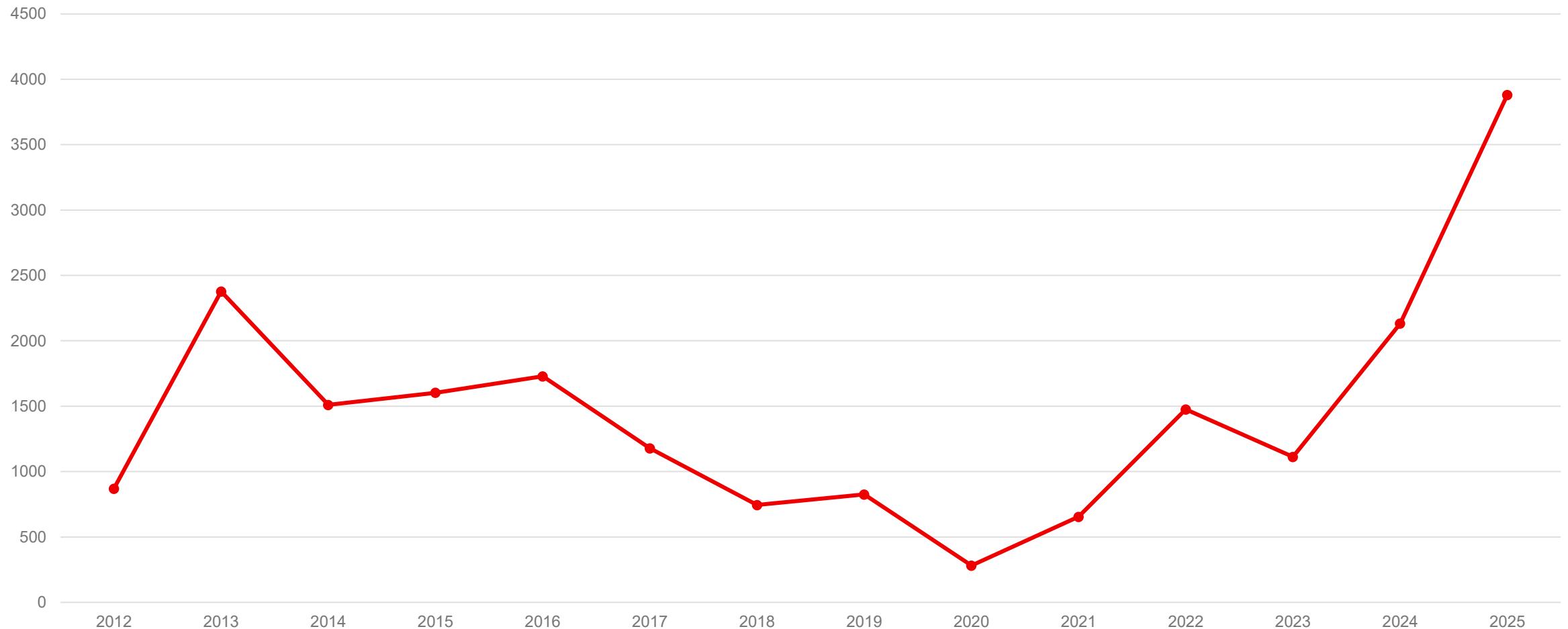
Durchschnittswerte 2012 – 2022 pro Jahr

Durchschnittswerte 2012-2022

Satzungsbeschlüsse	15
Wohneinheiten	1.200
Verfahrensdauer allgemein (Monate)	39

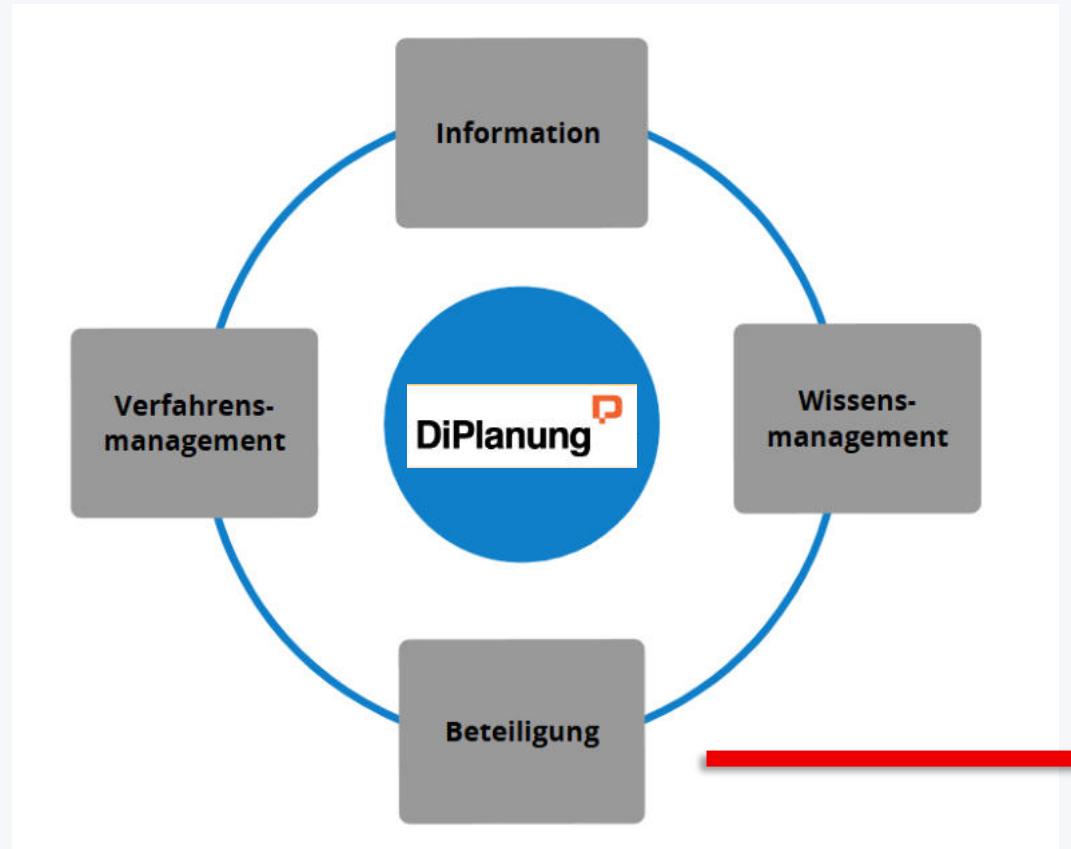
Kennzahlen 2012 - 2025

Wohneinheiten

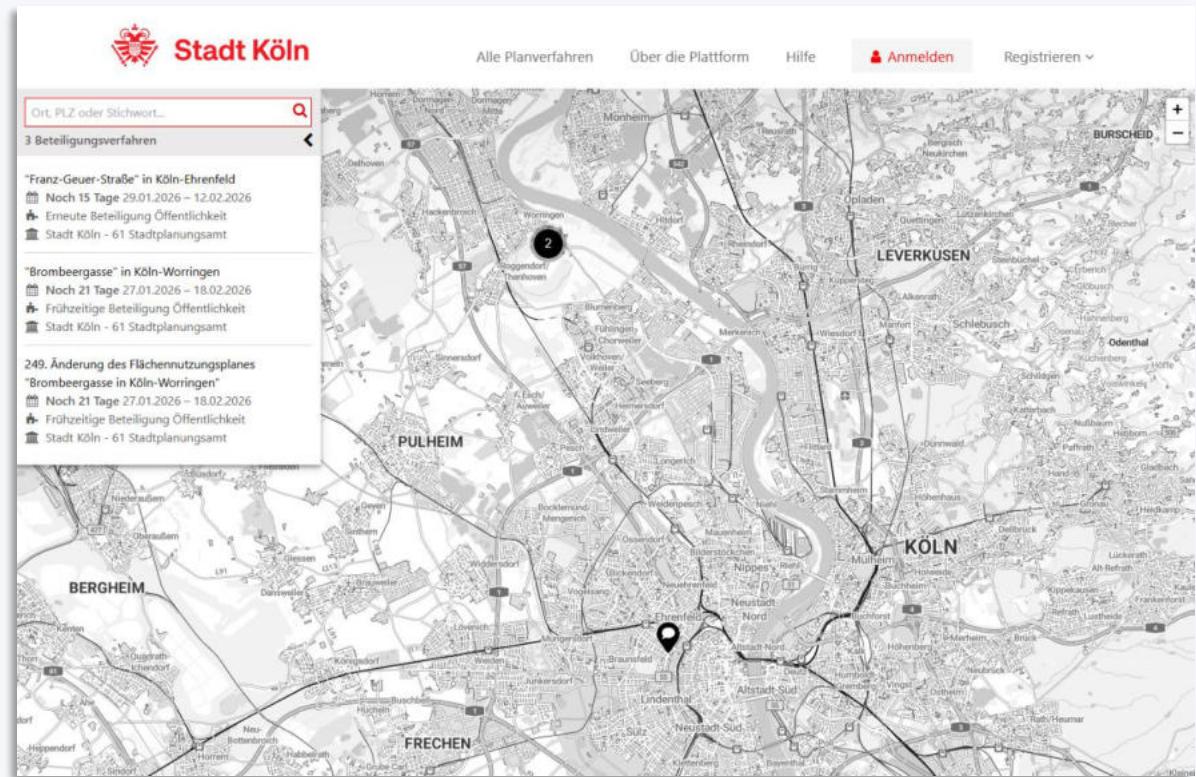


Digitale Verfahrenssteuierung in Bauleitplanung

Meilenstein: Digitale Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden/TÖB



Seit Dezember 2025: „Bauleitplanung online“
Link: beteiligung-bauleitplanung.koeln



Fazit

- Anpassung der Organisationsstruktur
- Stärkerer Fokus auf Prozesse, Grundlagen und Standards
- Strategische Priorisierung von Verfahren zur Optimierung des Outputs
- Konsequente Digitalisierung vorantreiben



Was steht an?

Digitale Verfahrenssteuerung in Bauleitplanung

Beitritt NRW zu bestehender „Einer für Alle (EfA)-Plattformlösung“:

2023:

Start kommunale Initiative NRW + Deutscher Städtetag + Städte- und Gemeindebund

2024 -2025:

Testphasen DiPlanung mit 15 Kommunen (Köln, Dortmund, Bonn etc.)

Okt. 2025:

Info-Veranstaltung + Umfrage Kommunen

> über 100 interessiert an landesweit einheitliche Plattformlösung

Dez. 2025:

Beschluss des Vorstandes des Städtetages Nordrhein-Westfalen

> Empfehlung Beitritt NRW zur Nachnutzungallianz



Fazit

- Konsequente und zeitgemäße Digitalisierung
- Stärkeres „Alignment“ der Strategien und Ressourcen unterschiedlicher Dienststellen
- Größere Transparenz und Klarheit zu städtischen Anforderungen („AGBs“) und Arbeitsprogrammen
- Chancen Bauturbo nutzen



Bauaufsichtsamt

Manfred Amrehn – Abteilungsleitung
Baugenehmigung

Zusammenarbeit



**Bauen in Hamburg Standard
Pilotprojekt MorellenQuartier**

LRW Architektur und Stadtplanung

Kilian Jonak, Partner

Bauen im Hamburg Standard Pilotprojekt MorellenQuartier



LRW
Architektur und
Stadtplanung



 **OTTO WULFF**

 **HANSA**
BAUGENOSSENSCHAFT



LRW Architektur und Stadtplanung PartG mbB
Karin Coosen | Rudolf Rüschoff | Thomas Winkler | Kilian Jonak | David Sommer | Tamer Hakmi

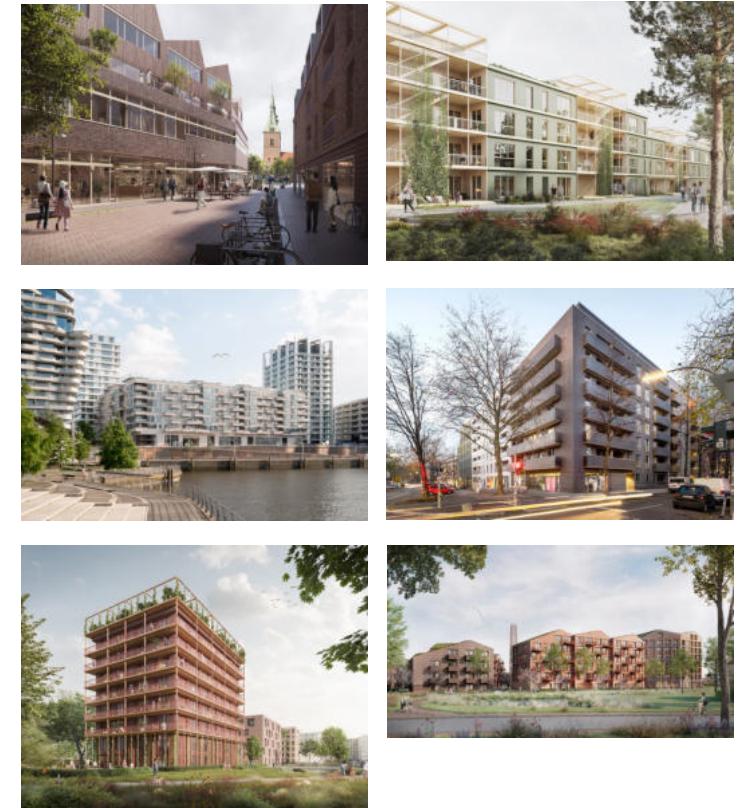
Team:

ca. 30 ArchitektInnen und StadtplanerInnen

Schwerpunkte:

Wohnungs- und Städtebau

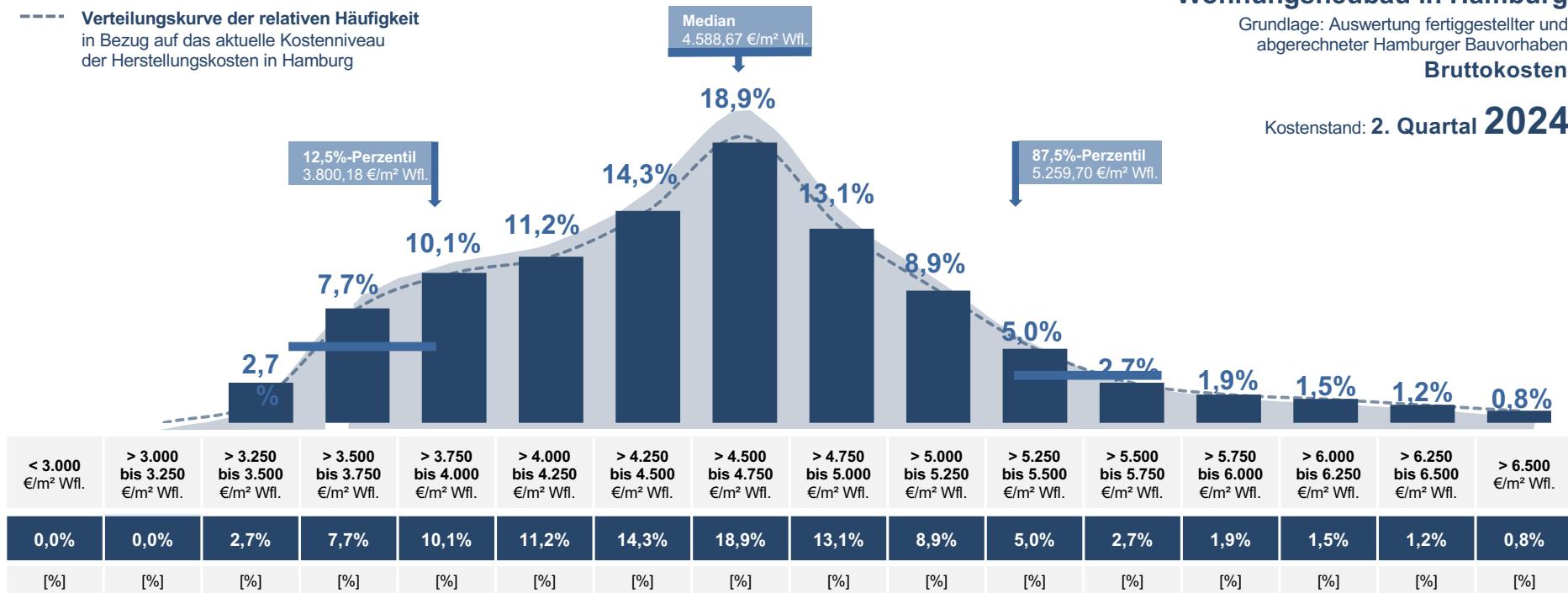
Seit 1996



Herstellungskosten in Hamburg

Häufigkeitsverteilung in signifikanten Kostenintervallen

----- Verteilungskurve der relativen Häufigkeit
in Bezug auf das aktuelle Kostenniveau
der Herstellungskosten in Hamburg



Hinweis: Herstellungskosten (Errichtungskosten) - Kostengruppen 200-700 (ohne Grundstück und ohne Finanzierung)

Wohnungsneubau in Hamburg

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und
abgerechneter Hamburger Bauvorhaben
Bruttokosten

Kostenstand: **2. Quartal 2024**



Erarbeitung und Veröffentlichung des „Hamburg Standards“ zum **kostenreduzierten Bauen** im ersten Quartal 2025.

Initiierung eines Dialogs und Aufbau eines informellen Netzwerkes mit den zentralen Akteuren der Hamburger Bau- und Wohnungswirtschaft.



Gemeinsame **Identifizierung von Ansatzpunkten und Maßnahmen** für kostenreduziertes Bauen.

Langfristige **Etablierung unterstützender Rahmenbedingungen** zum kostenreduzierten Bauen.



ZIELE DER INITIATIVE KOSTENREDUIZIERTES BAUEN

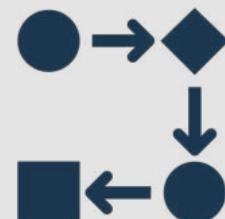
DIE DREI HANDLUNGSFELDER DER INITIATIVE

Verwaltung, Bau- und Wohnungswirtschaft in Hamburg haben gemeinsam
drei Kernbereiche für Maßnahmen identifiziert.

Kostenreduzierte
Baustandards



Optimierte Prozesse
und Planung



Beschleunigte
Verfahren



Hamburg-Standard

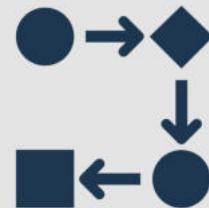
Kostenreduzierte Baustandards



Arbeitskreise

- Entwicklung technische Grundlage
- Rechtsichere Umsetzung
- Pilotprojekte und Best Practice
- Kostenersparnisse durch Weglassen & Low Tech

Optimierte Prozesse und Planung



- Kostentreiber im Planungs- und Bauprozess
- Aus Erfahrungen lernen – Kostenfallen vermeiden
- Bildung von Bauteams

Beschleunigte Verfahren



- Projektentwicklung von der „Phase Null“ bis zum Bauantrag
- Bebauungsplanverfahren effizienter gestalten
- Optimierte Antragsverfahren durch Antragskonferenzen
- Genehmigungsverfahren optimieren und digitalisieren

EINSPARPOTENZIAL HANDLUNGSFELD 1: KOSTENREDUZIERENDE BAUSTANDARDS



Hamburger Medianhaus:
 • 31 Wohnungen
 • 2.109,5 m²
 • Einzelhaus
 • 5 Vollgeschosse
 • Ø Wohnungsgröße 68m²

Bauliche Standards	Technische Standards	Barrierefrei Standards	Schallschutz Standards	Brandschutz Standards
Unter anderem: Kubatur, Statik, Primärkonstruktion, Zertifizierung, Feuchteschutz, Wärmebrückeberechnung, UG Treppenhaus, Fenster, Verglasung	Unter anderem: Energetischer Standard, Wärmebedarf, Warmwasser, Lüftung, Elektro	Unter anderem: Bewegungsflächen Pflegebett, Schwelle an Fenstertüren, barrierefreier Nebeneingang	Unter anderem: DIN 410-9 als Standard, Erleichterung Anforderungen Trittschalldämmung, Praxisnähere Kenngrößen gebäudetechnische Geräusche	Unter anderem: Anforderung Treppenraum, Nachweis Stellflächen, Sicherheitstreppenräume
Bis zu 221€ brutto/ m² Wfl.	Bis zu 130€ brutto/ m² Wfl.	Bis zu 94€ brutto/ m² Wfl.	Bis zu 55€ brutto/ m² Wfl.	Bis zu 125€ brutto/ m² Wfl.
Einsparpotenzial gesamt: > 600€ brutto / m² Wohnfläche				

[Einsparpotenzial aller 65 Einzelmaßnahmen: 1000€ brutto/ m² Wfl., jedoch nicht kumulierbar.]

EINSPARPOTENZIALE HAMBURG STANDARD

Kostenreduzierende Baustandards	Weglassen & Low Tech	Optimierte Prozesse & Planung	Beschleunigte Verfahren
bis zu 600 €	bis zu 1000 €		bis zu 400€

**Einsparpotenzial gesamt:
bis zu 2000€ brutto
je m² Wohnfläche im Neubau**

Anspruch an Planungskultur

„Weglassen kann jeder“ - aber was ist das Ziel?



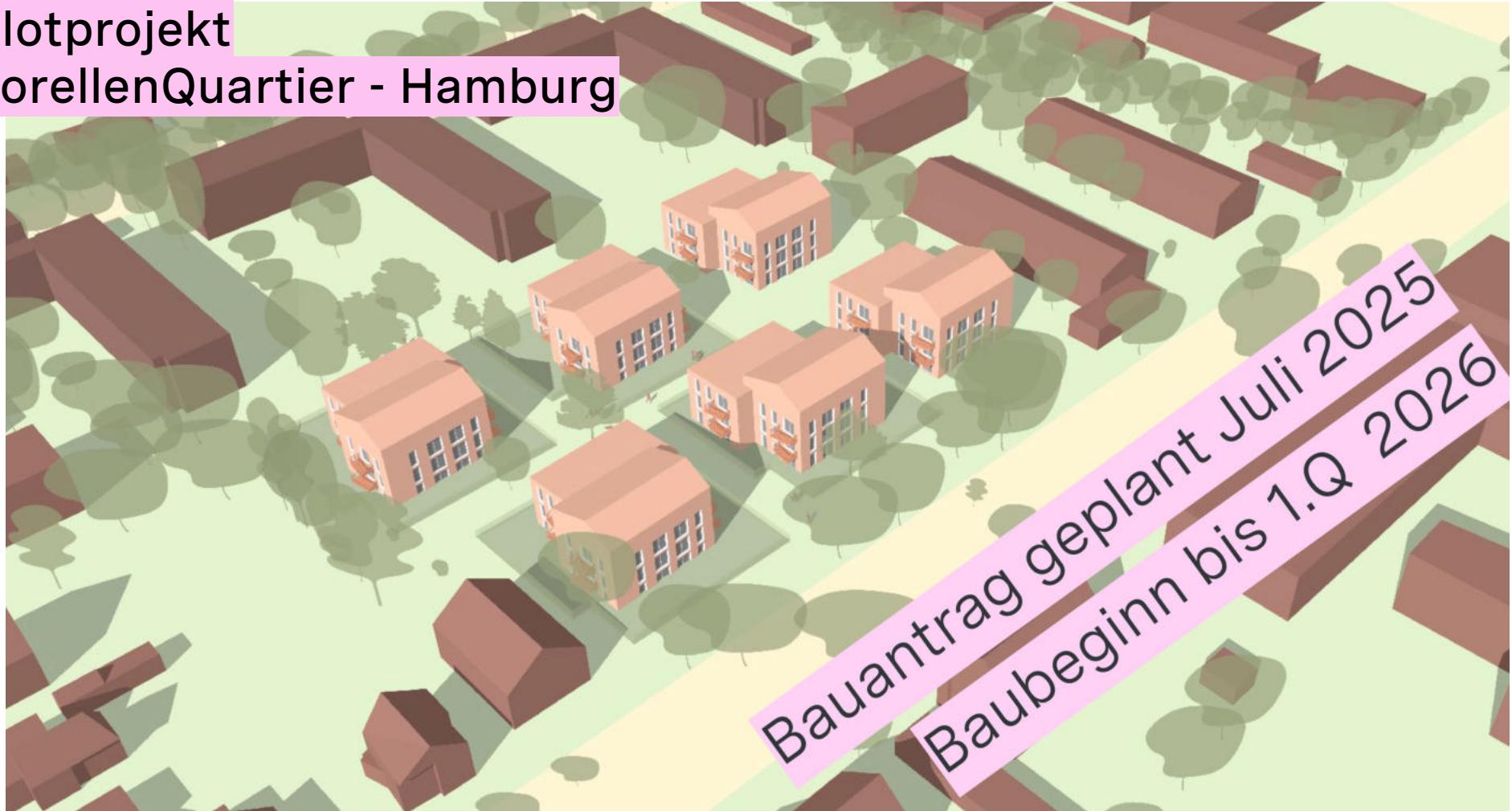
Hamburg Standard → nicht nur Weglassen, sondern neue Standards für Wirtschaftlichkeit und Baukultur.

Ziel: Architektur, die sozial, ökologisch und wirtschaftlich tragfähig bleibt.

LRW

Strandkai

Pilotprojekt MorellenQuartier - Hamburg



LRW

Kostenreduzierte Baustandards



Low tech

Minimierte Konstruktionen

Kein UG / TG

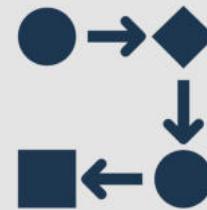
Skalierung Typenhaus x 6

Vorfertigung

Wiederholung Bauelemente Balkone
Wände Bäder etc

Nur Mindeststandards (Schall, Elektro..)

Optimierte Prozesse und Planung



Vergabemodell

Einbindung Bauteams ab LP2

Konstruktionsoffene Ausschreibung

Workshops Zielfindung

Beschleunigte Verfahren



Phase 0

Gebäudeklasse 3

Vorabstimmungen Verwaltung

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

Zusammenarbeit & Zielfindung

Kollaboration & frühe Zielformulierung

Phase 0:

Workshops 04.2023 mit Bauherr, ARGE.SH, Energieberatung etc.

Was ist das Ziel des Quartiers? Für wen bauen wir?

Klärung von Standards, Kostenrahmen, CO₂-Zielen, Typologien sowie Förderkulissen und Finanzierung.

Systemchecks: Kosten, CO₂, Bauzeit, Förderfähigkeit..

Optimierte Prozesse und Planung als zentraler Hebel.

Schnellere Verfahren → weniger Schleifen mit Behörden, klarere Unterlagen.

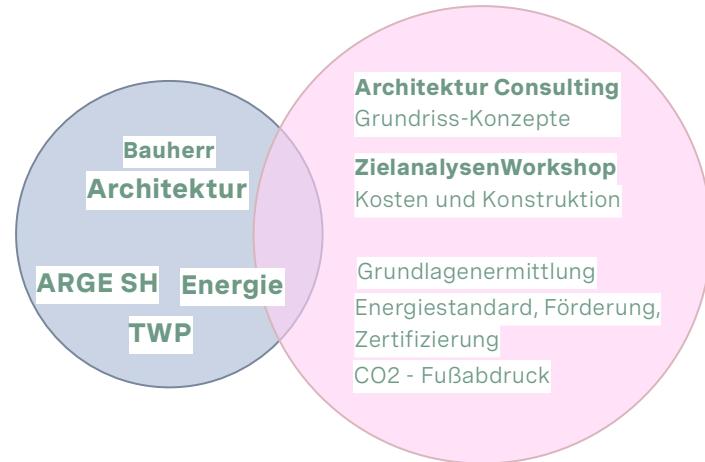
HANDLUNGSFELDER

OPTIMIERTE PROZESSE UND PLANUNG
und KOSTENREDUZIERTE STANDARDS
BESCHLEUNIGTE VERFAHREN



LRW

1. Zielformulierung und partizipative Planung



Handlungsfeld

„Optimierte Prozesse und Planung“

Beschleunigte Verfahren



Phase 0. Zielformulierung und partizipative Planung

- workshops zu Konstruktion, Kostenindex und Energiekonzept
- Analysen Architektur zu Kosten, Förderung, Zertifizierungen, Energiestandards, Nachhaltigkeit
- Kostenhebel Ingenieurs-pitch



LRW

Handlungsfeld

„Kostenreduzierende Baustandards“

Kostenreduzierte Baustandards



- Low tech
- Minimierte Konstruktionen
- Kein UG / TG
- Skalierung Typenhaus x 6
- Vorfertigung
- Wiederholung Bauelemente Balkone, Wände, Fenster, Bäder etc
- Nur Mindeststandards (Schall, Elektro..)

Wesentliches Weglassen!

Verzicht auf Tiefgarage und Unterkellerung.

Reduktion von Ausstattungen mit Aufzügen.

Keine Zertifizierung / Keine Standards über GEG hinaus.

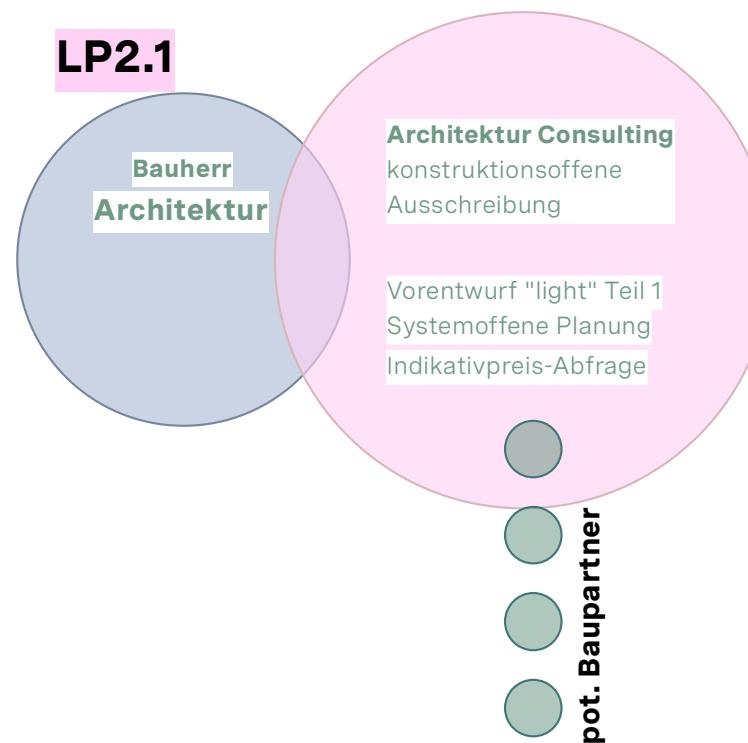
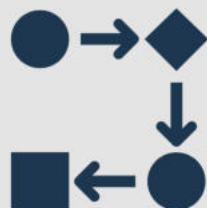
Reduktion haustechnischer Standards, vereinfachte Gebäudetechnik und Erschließung.

Reduktion von Ausstattung und Ausbau.

2. Konstruktionsoffene Ausschreibung

Handlungsfeld
„Optimierte Prozesse und Planung“

Optimierte Prozesse und Planung



Phase1.

Konstruktionsoffene Ausschreibung

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

LRW

Verfahren & Vergabe

Konstruktionsoffene Ausschreibung

Kein fertiges System vorgegeben → **Kostenreduzierte Baustandards** = Spielraum für wirtschaftliche Lösungen.

Raum für Innovation statt starre Vorgaben

Wettbewerb über Innovation:
Holz, Hybrid, Massivbau.

Angebotsabgabe inkl. CO₂,
Bauzeit, Preis, Einsparoptionen.

Ergebnis: maximale Transparenz,
robustere Preise.

HANDLUNGSFELDER
OPTIMIERTE PROZESSE UND PLANUNG

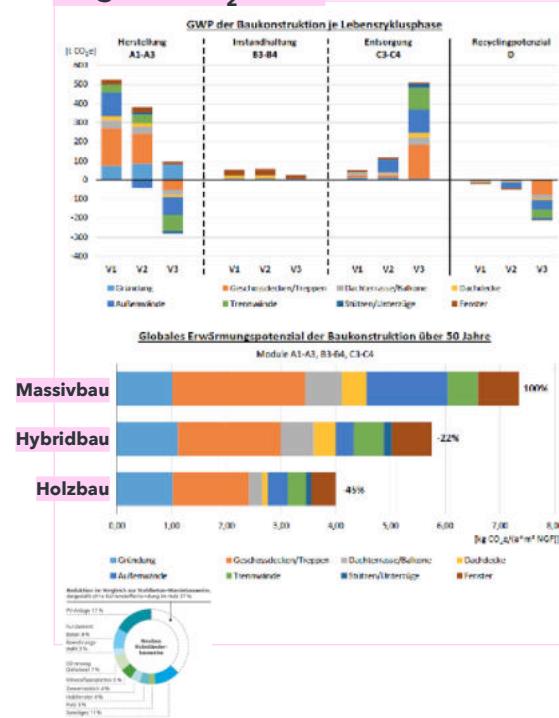
Flexibilität für Innovationen: Die Ausschreibung erfolgt konstruktionsoffen, um den Bietern größtmöglichen Spielraum für die Einbringung innovativer Materialien und Bauweisen zu geben.



LRW

Zielanalyse CO₂ - Fußabdruck

exemplarische Darstellung Lebenszyklusanalyse Vergleich CO₂ Bilanz



Zielanalyse Kosten und Konstruktion Energiestandard, Förderung und Zertifizierung

Variantenvergleich Typenhaus

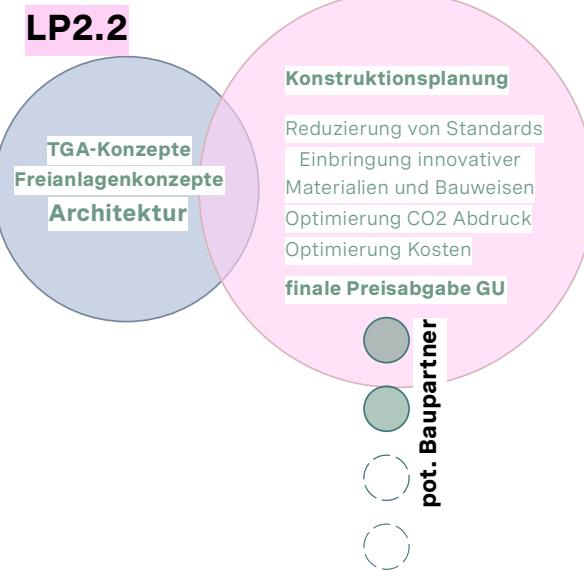
Kosten ausgewählter konstruktiver Bauteile



Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit im Einklang

LRW

3. Kollaborative Strategiephase Ablauf und Planungsschritte



Phase2. Kollaborative Strategiephase mit reduziertem Bieterkreis.

- gemeinsame Planung der Konstruktionswahl und Bauelemente sowie baulicher Standards Architekt und Baupartner parallel mit 3 Bietern / dig. 3D-Modellen.
- scharfe Kalkulation und finale Preisabgabe der Bieter
- Angabe Bauzeit, GWP-Wert, Konstruktionswahl, Einsparpotentiale Haupt- und Nebenangebot KG 200-400 und KG 600-700

LRW

Zuschlag & BauQualität

Nachhaltigkeit & Wirtschaftlichkeit im Einklang

HANDLUNGSFELDER
OPTIMIERTE PROZESSE UND PLANUNG
und KOSTENREDUZIERTE STANDARDS



Zuschlag für Otto Wulff

Konzept: Holzbau mit Low-Tech-Prinzipien.

Lebenszykluskosten-Analyse schon in Ausschreibung integriert.

Förderungen gezielt genutzt (z. B. Holzbauförderung)

GWP-Werte als Zuschlagskriterium (7,4–9,3 kg CO₂/m²a)

LCA (LEBENSZYKLUSANALYSE)

LCA-Bilanzierung nach DIN-Richtlinie:

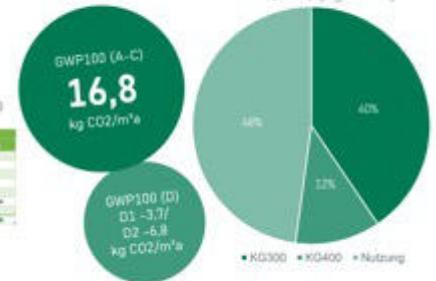
- rechnerische Nutzungsdauer 50 Jahre
- Biogefüllte NPF(R) gemäß DIN 277 (2021-09)
- Module:
 - A1-A3, B1, B4, B6, C3-C6
 - separate Ausweisung von Modul D (D1 Recyclingpotential der Bauteile und Baustoffe, D2 Angenommene eingespeiste Energie als Gutschrift PV)

Gruppenkennung	A1-A3	B1	B4	C3-C6	D1	D2	PV	WfL	WfL
Produktion	KG 300	-	-	-	-	-	-	-	-
Produktion	KG 400 (Stahl)	-	-	-	-	-	-	-	-
Produktion	KG 400	-	-	-	-	-	-	-	-
Montage & Betrieb	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Annahmen (wurde ohne Festlegung oder Nachweis):

- Bauteile aus Stahl in Massivholz
- Dammsteinarten
- Erdenergien
- Fernwärme
- PV-Fäche mit 30 % Eigennutzung

GWP100 (A-C) [kg CO₂e]



Baukosten

3.000 € / m² Wfl. brutto
KG 200 - 700

Architektur & Baukultur

Kostensenker ohne gestalterischen Verlust



Reduktion als Qualität - einfache Mittel, klare Räume, prägnante Architektur.



LRW

Architektur & Baukultur

Kostensenker ohne gestalterischen Verlust



einfaches Detail - gute Wirkung

Beispiele für konkrete Kostensenker mit gestalterischem Mehrwert:

Maßnahme

Geneigtes Dach statt Attika

Standardisierte Fensterformate

Schlichte Materialien in präziser Ausführung

Serielle Bauteile (z. B. Balkone, Treppenhäuser)

Reduzierte Technik (natürliche Lüftung, einfache Heizsysteme)

Klarer Baukörper ohne Rücksprünge

Wirkung / Gestalterischer Gewinn

Prägnante Silhouette, weniger Entwässerungstechnik

Rhythmus & Proportion bleiben klar, Fertigung günstiger

Authentizität statt Verkleidung

Wiederholung schafft Ordnung und Identität

Robustheit, geringere Betriebskosten

ruhiges Erscheinungsbild, kompaktere Hülle

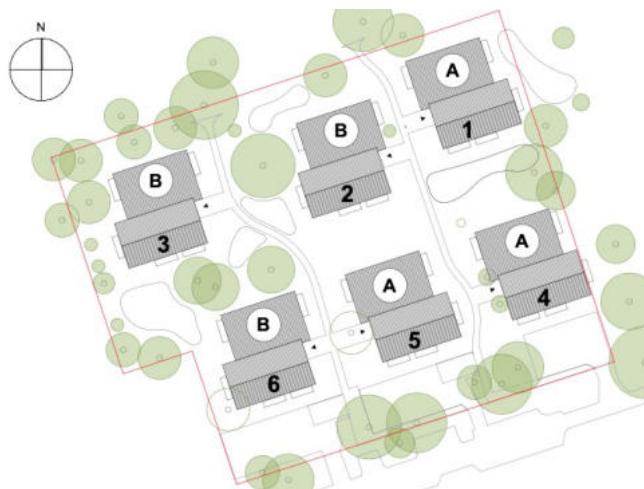
Architektur & Baukultur

Kostensenker ohne gestalterischen Verlust

Typenhaus: Serialität und Vorfertigung

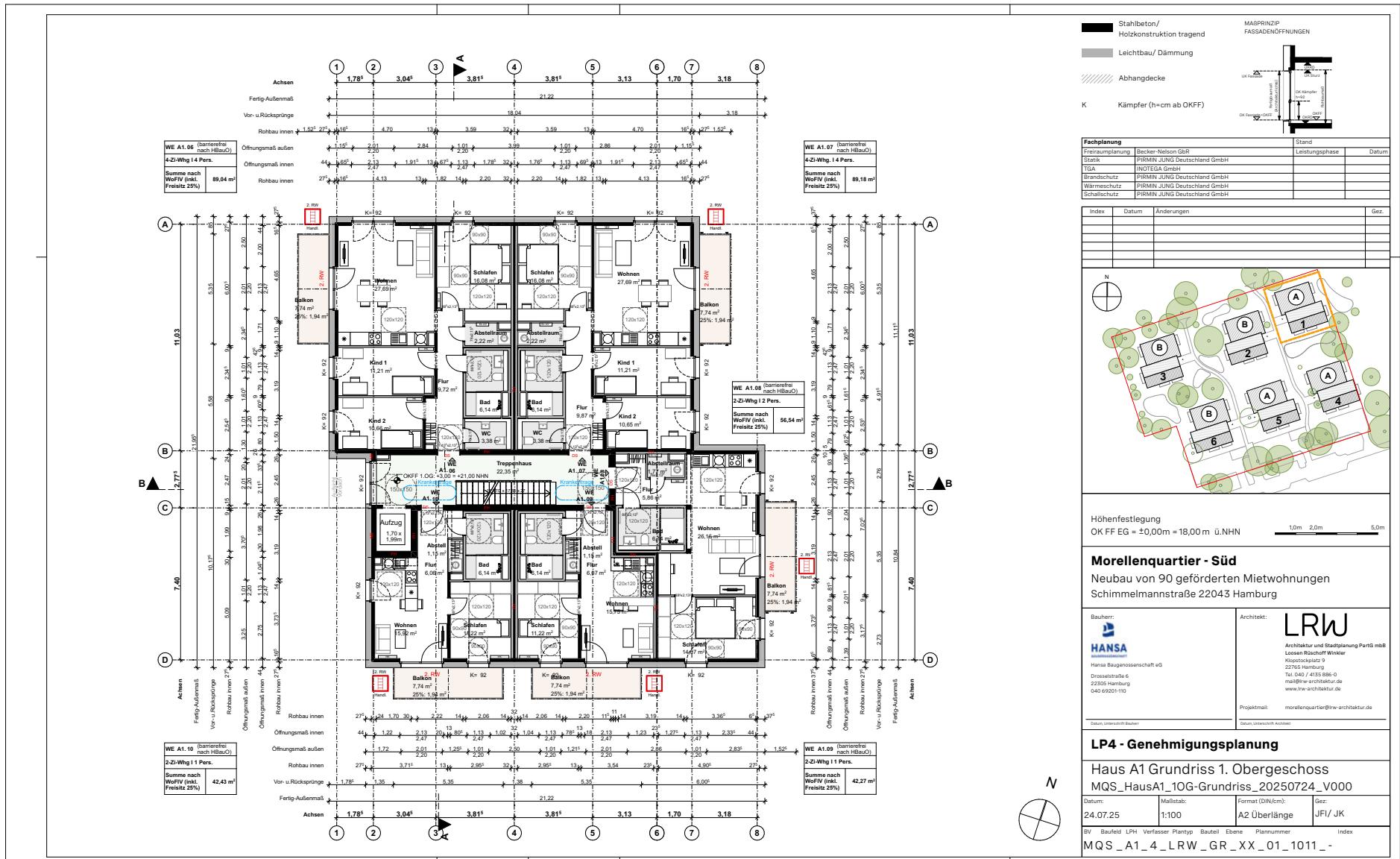
robuste Details, einfache Materialien

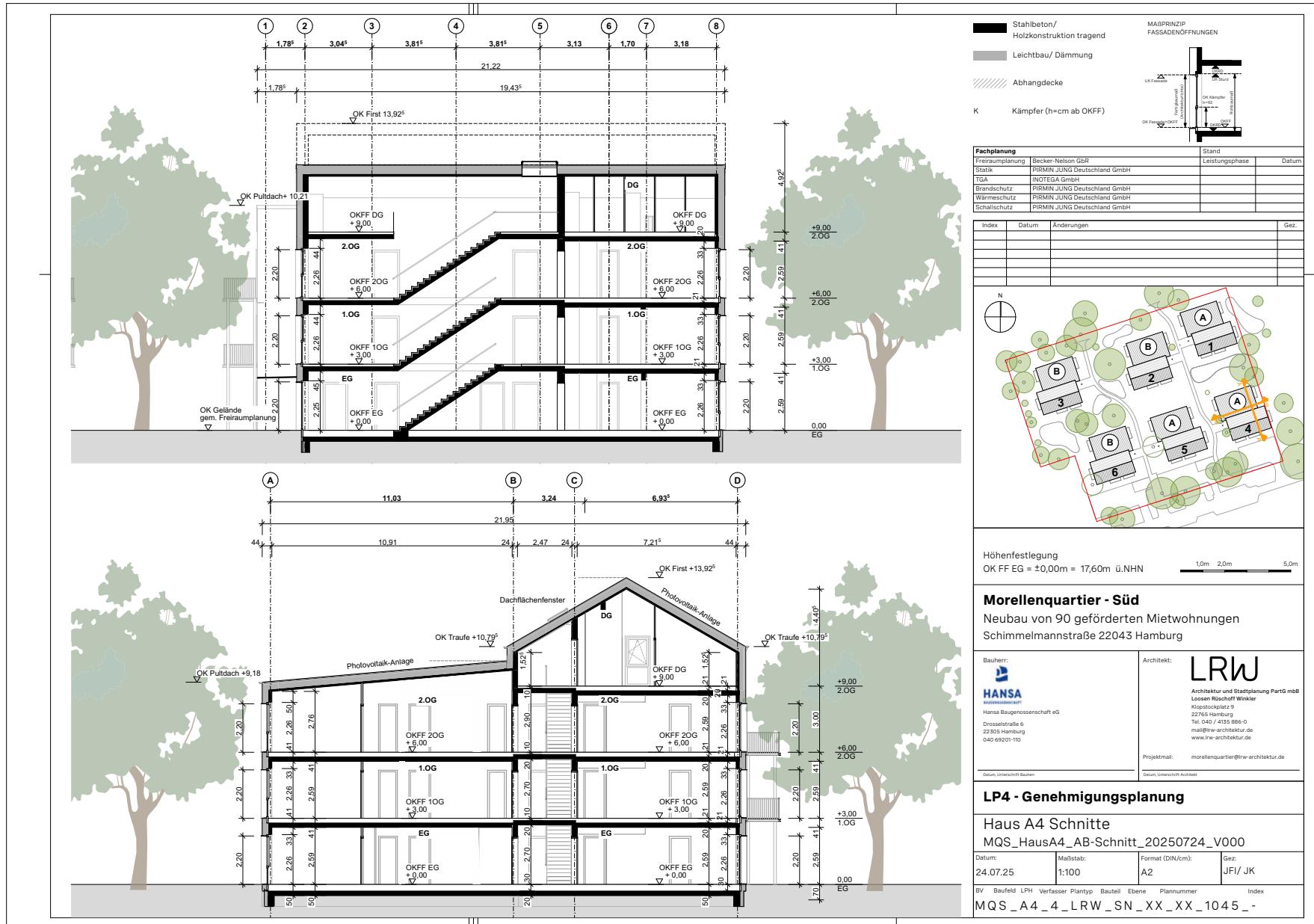
Suffizienz: Reduzierung
überhöhter Komfortgewohnheiten



HANDLUNGSFELDER
OPTIMIERTE PROZESSE UND PLANUNG
und KOSTENREDUZIERTE STANDARDS

LRW





VIELEN DANK



LRW

Rückfragen zu den Impulsvorträgen

Vorstellung der Arbeitskreise

Frau Annika Guhl – Projektleitung „Köln baut bezahlbar“

PD – Berater der öffentlichen Hand

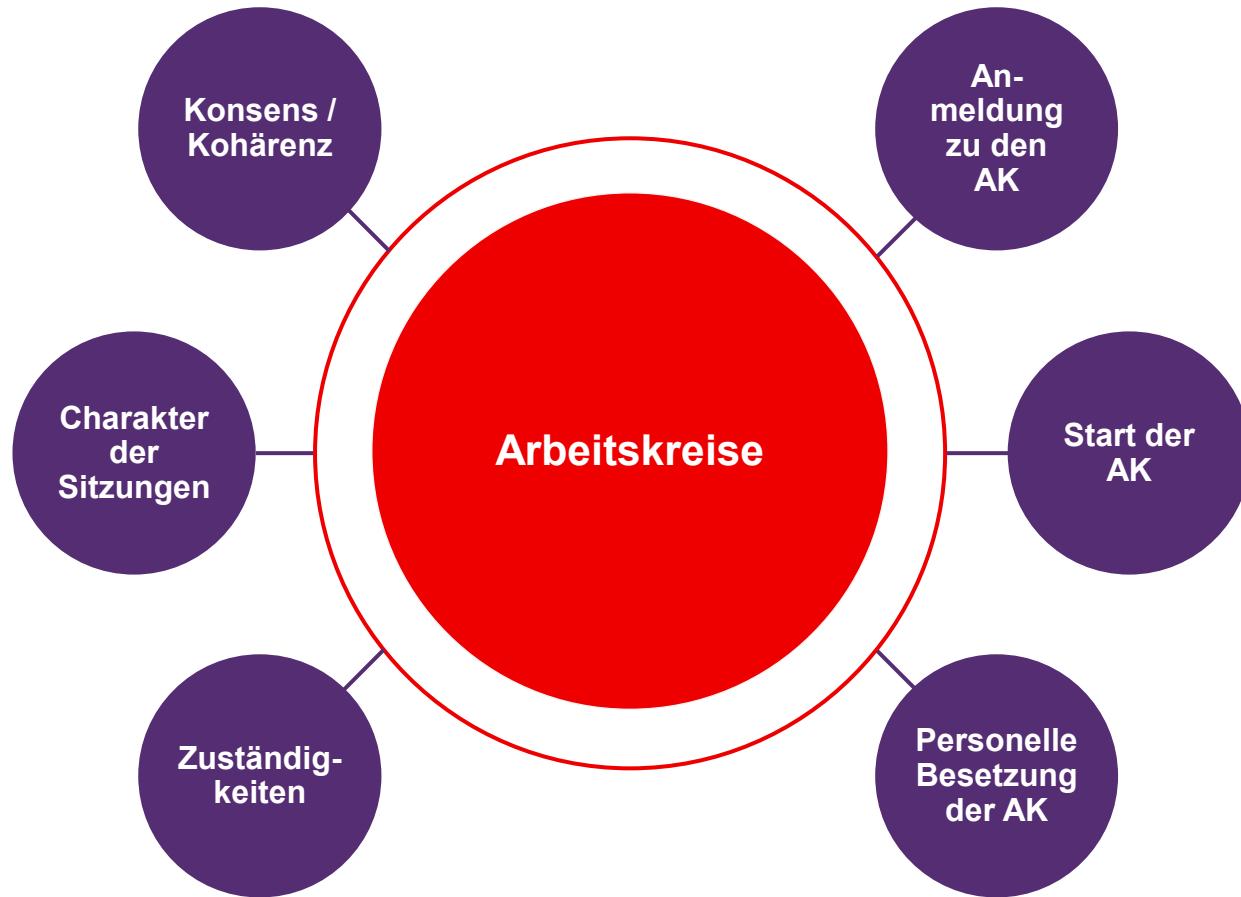
Vorgehen der Arbeitskreise

Die Arbeitskreise definieren ihre Ziele und zu erarbeitenden Maßnahmen, erarbeiten diese gemeinschaftlich unter Moderation und Steuerung der PD bis zur Finalisierung und Ergebnispräsentation.



Wirken der Arbeitskreise

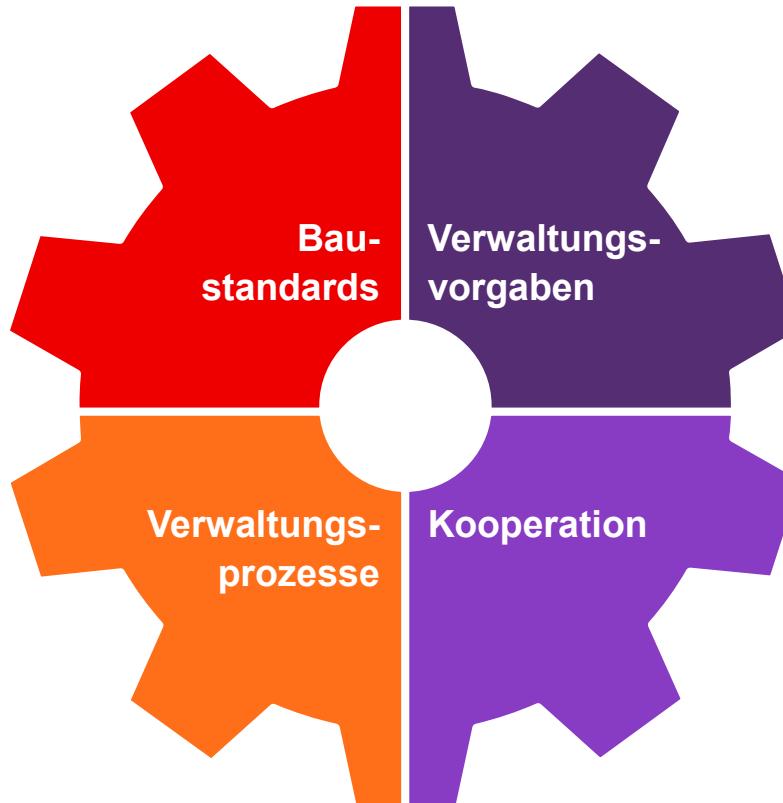
Es wird von fünf digitalen Sitzungen (unabhängig von den Plenaren) ausgegangen.



Vorstellung der Arbeitskreise

Reduzierung bautechnischer Standards, von Komfortmerkmalen und Ausstattungsniveau im Hochbau inkl. rechtssichere Umsetzung mit Blick auf Hamburg

Optimierungspotenziale der Kölner Verwaltungsprozesse im Wohnungsbau

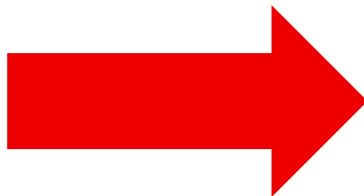


Kölspezifische Reduktionspotenziale von der Baulandbereitstellung bis zum Hochbau

Dialog- und Kooperationskultur im gemeinsamen Kölner Wohnungsbau

AK1a „Baustandards“

Reduzierung bautechnischer Standards, von Komfortmerkmalen und Ausstattungsniveau im Hochbau inkl. rechtssichere Umsetzung mit Blick auf Hamburg



Ziel des Arbeitskreises ist es, durch die kritische Überprüfung bautechnischer Standards im Hochbau neue Einsparpotenziale zu erschließen. Die Erkenntnisse des Hamburg-Standards dienen dabei als Referenzrahmen, um praxisnahe Ansätze für den Kölner Kontext zu adaptieren und weiterzuentwickeln.

Vorstellbare Ergebnisse

- Musterkatalog für kosteneffiziente, sichere (Mindest-) Standards
- Prüflisten für Planung und Genehmigung
- Impulse für landes- oder bundesweite Normierungsprozesse.

Paten

Verwaltung:
Eva Herr
Amtsleitung, Stadtplanungsamt

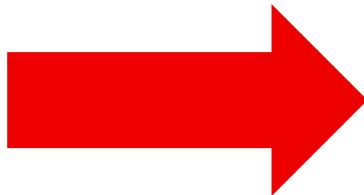
Wohnungswirtschaft:
Martina Müller
Bereichsleiterin, Bauwens Development

PD

- Sabine Haggenmiller, Architektin und Senior Managerin
- Thomas Minich, Architekt und Senior Manager
- Mareike Arians, M.A. Architektur und Senior Consultant

AK1b „Verwaltungsvorgaben“

Kölnspezifische Reduktionspotenziale von der Baulandbereitstellung bis zum Hochbau



Ziel des Arbeitskreises ist es, durch die kritische Überprüfung kölnspezifischer bautechnischer Standards in der Baulandbereitstellung, Grundstückserschließung bis zum Hochbau Kostentreiber und dadurch neue Einsparpotenziale zu ermitteln.

Vorstellbare Ergebnisse

- Verwaltungsseitige Vorgaben gemeinsam reflektieren
- Anpassungsvorschläge von Verwaltungsvorgaben für das Ziel eines kostengünstigen Wohnungsbaus unter Wahrung verschiedener Interessen

Paten

Verwaltung:
Dr. Lothar Becker
Amtsleitung, Amt für Recht, Vergabe und Versicherungen

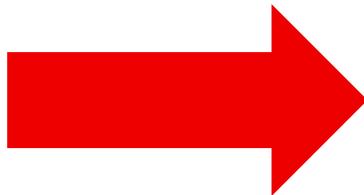
Wohnungswirtschaft:
Erika Werres
Geschäftsführung, WvM Immobilien und Projektentwicklung GmbH

PD

- Sabine Haggenmiller, Architektin und Senior Managerin
- Mareike Arians, M.A. Architektur und Senior Consultant
- Annika Guhl, Projektleitung und Senior Consultant

AK 2 „Verwaltungsprozesse“

Optimierungspotenziale der Kölner Verwaltungsprozesse im Wohnungsbau



Ziel des Arbeitskreises ist es, bestehende Verwaltungsprozesse, die den Kölner Wohnungsbau berühren, zielführend umzusetzen, gemeinsam zu reflektieren sowie Schnittstellen zu optimieren, um die Prozesse langfristig zu etablieren und zu beschleunigen.

Vorstellbare Ergebnisse

- Erstellung einer Prozesslandkarte Wohnen Köln
- Optimierungsvorschläge zur Anpassung bestehender und ggf. Einführung neuer Prozesse
- Empfehlungen für den Ausbau verwaltungsinterner Koordinierungsstellen oder Projektteams zur Steuerung des Wohnungsbaus

Paten

Verwaltung:
Caroline Wagner
Abteilungsleitung Bezirke 7, 8 und 9,
Stadtplanungsamt

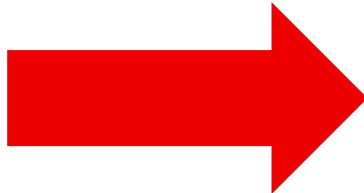
Wohnungswirtschaft:
Guido Stephan
Geschäftsführung, Antoniter
Siedlungsgesellschaft mbh Köln

PD

- Dr. Matthias Borscheid, stellv. Projektleitung und Manager
- Alexandra Beer, Stadtplanerin und Senior Consultant

AK 3 „Kooperation“

Dialog- und Kooperationskultur im gemeinsamen Kölner Wohnungsbau



Ziel des Arbeitskreises ist es, in Köln langfristig eine auf Vertrauen basierende Kultur des Miteinanders im Wohnungsbau zu etablieren. Durch eine gemeinsame Haltung, gezielte Zusammenarbeit und verbindliche Kommunikationsstrukturen soll der Bau von mehr bezahlbarem Wohnraum nachhaltig unterstützt und beschleunigt werden.

Vorstellbare Ergebnisse

- Entwicklung von Instrumenten, die die Zusammenarbeit unterstützen
- Aufstellen eines Haltungskodex
- Entwicklung zukünftiger Arbeits- und Austauschformate.

Paten

Verwaltung:

Dr. David Sörgel

Leiter der Praxisgruppe Öffentliches Baurecht, Amt für Recht, Vergabe und Versicherungen

Wohnungswirtschaft:

Elisabeth Gendziorra

Geschäftsführerin, BFW Nordrhein-Westfalen

PD

- Dr. Matthias Borscheid, stellv. Projektleitung und Manager
- Alexandra Beer, Stadtplanerin und Senior Consultant

Pilotprojekte zum gegenseitigen Lernen

Die Pilotprojekte sollen parallel zu den Arbeitskreisen laufen und werden begleitet durch die WBL.



Erproben von Elementen des Gesamtprozesses im echten Projektkontext

- 1) Vorhaben nach § 34 BauGB
- 2) Vorhaben mit B-Plan
- 3) Vorhaben mit Nutzung des BauTurbos

- Städtisches Angebot: Verfahrenssicherheit, frühzeitige Klärung von Belangen, Zeitvorteile / beschleunigte Abstimmung, öffentliche Sichtbarkeit als Modellprojekt
- Voraussetzungen: Bauverpflichtung, Bereitschaft bisherige Baustandards und Planungsprozesse zu hinterfragen, definierte Abweichungen / Prüfaufträge, begleitendes Kostenmonitoring im gesamten Projektverlauf

- **Aufruf! Melden Sie sich gerne bei Interesse bei Fr. Kessner-Hantsch und Fr. Reinhard. Wir freuen uns auf Ihre Projekte!**

Fr. Ines Kessner-Hantsch
ines.kessner-hantsch@stadt-koeln.de
T 0221/221-30898
M 0173 7296109

Fr. Inka Reinhard
inka.reinhard@stadt-koeln.de
T 0221/221-27862

Rückfragen zu den Arbeitskreisen

Start der Arbeitskreise



Abschluss der Veranstaltung
Bitte finden Sie sich um 17:15 wieder im Plenum ein.

Gallery Walk + Pause

Versuchen Sie, die Kostentreiber und Hemmnisse sowie erste Lösungsansätze so konkret wie möglich zu benennen.

Wir laden Sie ein, mit einem Kaffee untereinander und mit uns in einen Austausch zu treten und Ihre Gedanken an den Stellwänden festzuhalten.

Im Anschluss: Initiale Sitzung der AK

Gallery Walk zu den Arbeitskreisen

Abschluss der Veranstaltung

Abschluss der Veranstaltung

Vielen Dank für Ihr zahlreiches
Erscheinen und Ihr Mitwirken an der
Initiative „Köln baut bezahlbar | Wohnen
für alle“.

Wir freuen uns auf die
Zusammenarbeit.

Bis bald!

**Die nächsten Termine bis zum ersten
Plenum am Freitag, den 20. März:**

Erste Sitzungen

AK 1a: Di, 10.02. 15:00-16:30
AK 1b: Mi, 11.02. 11:00-12:30
AK 2: Di, 10.02. 15:30-17:00
AK 3: Mi, 13:00-14:30

Zweite Sitzungen

AK 1a: Di, 03.03. 14:00-15:30
AK 1b: Mi, 04.03. 15:00-16:30
AK 2: Di, 03.03. 14:00-15:30
AK 3: Mi, 04.03. 15:00-16:30

Kontakt



Annika Guhl

Senior Consultant

Annika.Guhl@pd-g.de

M +49 172 28 84 463



Ramona Klukas

Stellvertretende Leitung

Marktbereich Wohnen & Quartier

M +49 173 740 75 62

Ramona.Klukas@pd-g.de



Dr. Matthias Borscheid

Manager

M +49 152 04 25 16 85

Matthias.Borscheid@pd-g.de



Thomas Minich

Senior Manager

M +49 162 27 27 553

Thomas.Minich@pd-g.de

koelnbautbezahlbar@pd-g.de