LRW

Architektur und Stadtplanung

PRAXISBEISPIEL

Wege zum kostengünstigen Bauen

Über LRW

Tätigkeitsschwerpunkt Wohnungsbau und Städtebau



Gründung 1996

ca. 30 ArchitektInnen und StadtplanerInnen

Dipl.-Ing. Architekt

Kilian Jonak

Praxisbeispiel MorellenQuartier

Einfacher bauen durch bessere Prozesse.



Kostenreduzierte Baustandards

6 Typenhäuser

90 Wohnungen

Holzbau

3.500 €
(brutto m2 Wfl. KG 200-700)

GWP 7,2 kg CO_2/m²a

LRW Architektur und Stadtplanung PartG mbB

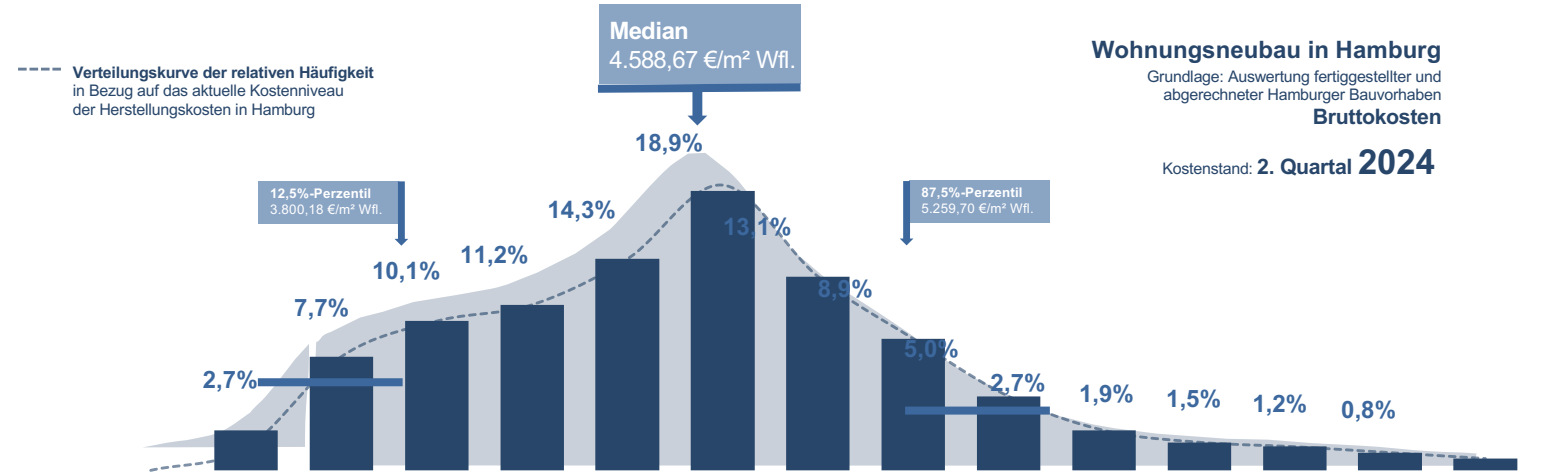
Wege zum kostengünstigen Bauen

Hamburg Standard

LRW Architektur und Stadtplanung PartG mbB

Quelle: Initiative kostenreduziertes Bauen - www.bezahlbarbauen.hamburg

Herstellungs und Grundstückskosten in Hamburg



< 3.000 €/m² Wfl.	> 3.000 bis 3.250 €/m² Wfl.	> 3.250 bis 3.500 €/m² Wfl.	> 3.500 bis 3.750 €/m² Wfl.	> 3.750 bis 4.000 €/m² Wfl.	> 4.000 bis 4.250 €/m² Wfl.	> 4.250 bis 4.500 €/m² Wfl.	> 4.500 bis 4.750 €/m² Wfl.	> 4.750 bis 5.000 €/m² Wfl.	> 5.000 bis 5.250 €/m² Wfl.	> 5.250 bis 5.500 €/m² Wfl.	> 5.500 bis 5.750 €/m² Wfl.	> 5.750 bis 6.000 €/m² Wfl.	> 6.000 bis 6.250 €/m² Wfl.	> 6.250 bis 6.500 €/m² Wfl.	> 6.500 €/m² Wfl.
0,0%	0,0%	2,7%	7,7%	10,1%	11,2%	14,3%	18,9%	13,1%	8,9%	5,0%	2,7%	1,9%	1,5%	1,2%	0,8%
[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]

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

Hamburg Standard

Quelle: Initiative kostenreduziertes Bauen - www.bezahlbarbauen.hamburg
Foto: Lukas Schmidt

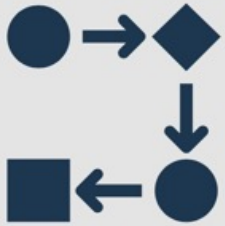


LRW Architektur und Stadtplanung PartG mbB

Handlungsfelder

Quelle: Initiative kostenreduziertes Bauen - www.bezahlbarbauen.hamburg

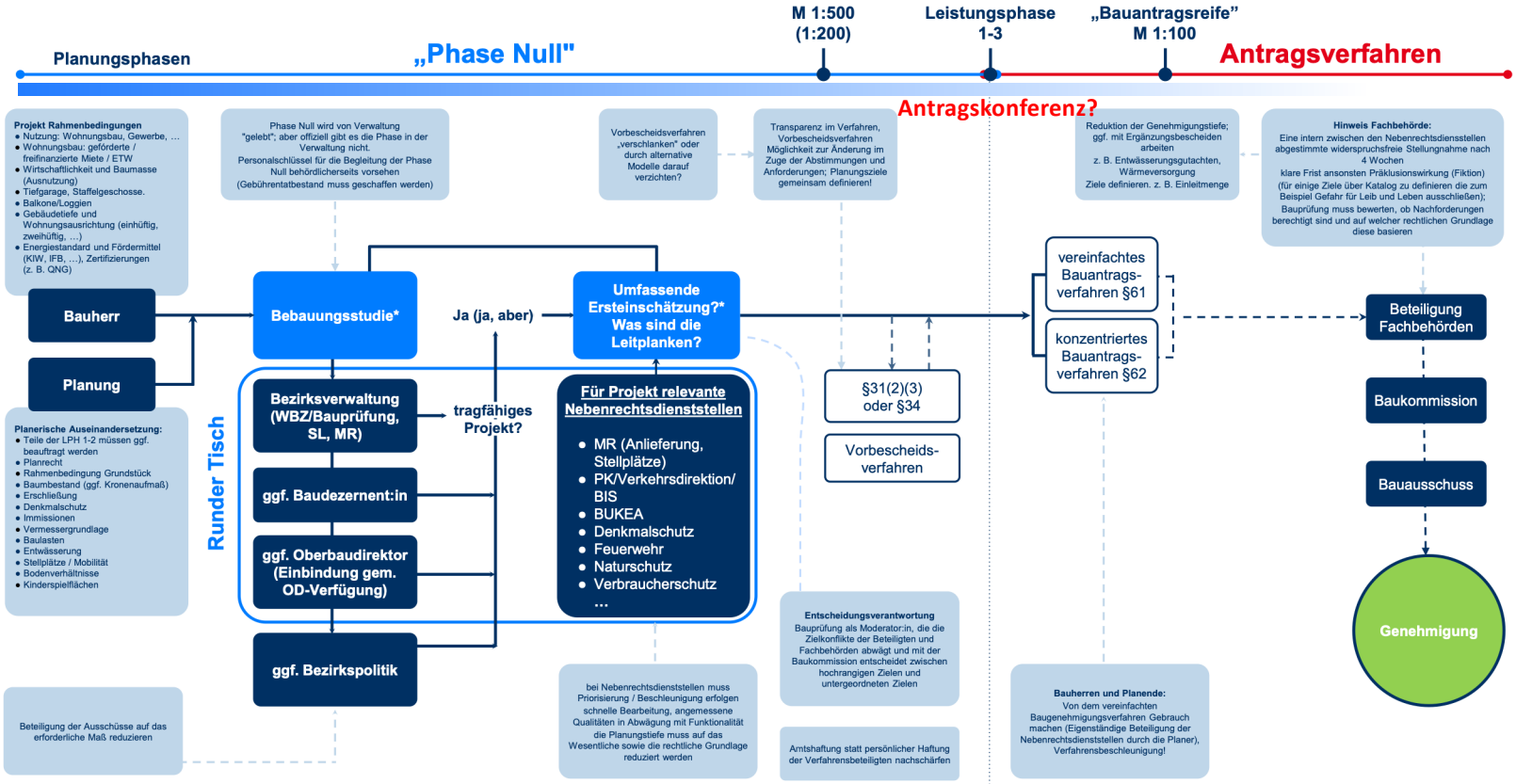
Initiative kostenreduziertes Bauen

Kostenreduzierte Baustandards	Optimierte Prozesse und Planung	Beschleunigte Verfahren
		

Einsparpotenzial gesamt : bis zu 2.000,- € brutto je m² Wohnfläche im Neubau

02 Beschleunigte Verfahren

Prozessschaubild: Projektentwicklung von „Phase Null" bis zum Bauantrag



bessere Zusammenarbeit Bauprüfdienste und Bauämter

Phase 0 Projektentwicklung bis Bauantrag

Quelle: Initiative kostenreduziertes Bauen - www.bezahlbarbauen.hamburg

Qualität vs. Komfort – was ist das Ziel?





Strandkai
LRW 2024

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

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

aktuelle Praxisbeispiele









Prozess und Projekt



Learning by doing:
Wir müssen durch Pilotprojekte und Best-Practice-Beispiele lernen, was funktioniert und was nicht

- Pilotprojekte klären, welche Maßnahmen Kosten senken und wo es Probleme gibt
- Begleitende wissenschaftliche Evaluierung zur schnellen Auswertung und Verbesserung

Praxisbeispiel MorellenQuartier

Praxisbeispiel MorellenQuartier

Pilotprojekt Hamburg Standard



Baubeginn
1.Q 2026

Richtfest
3.Q 2026

Fertigstellung
1.Q 2027



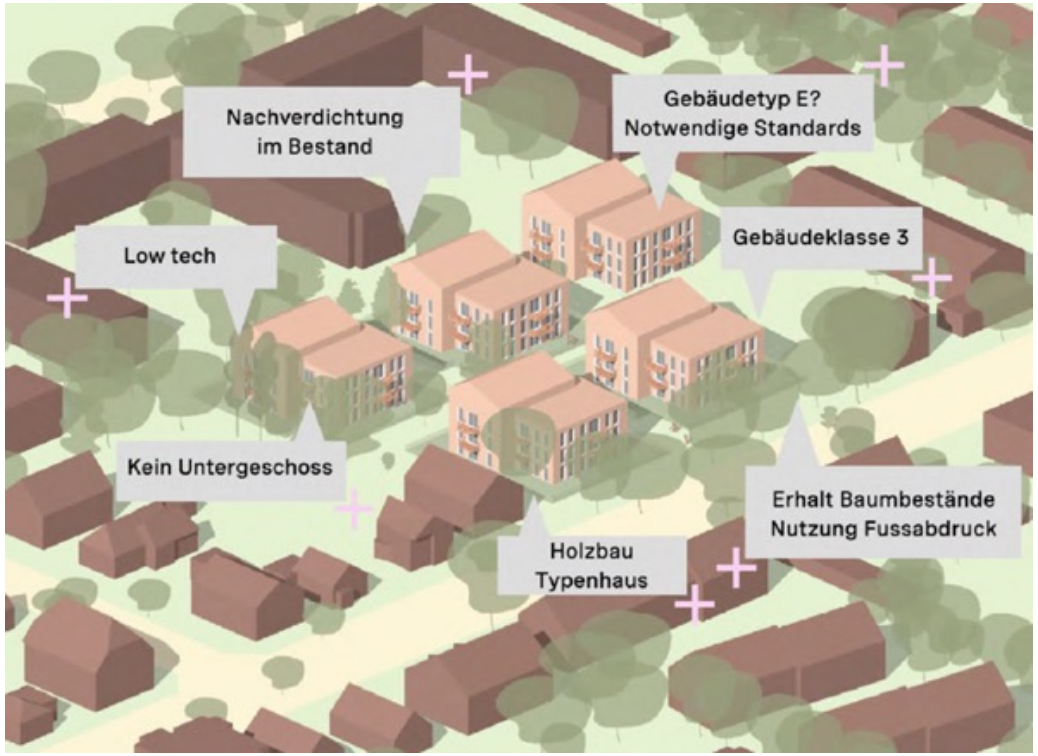
Kostenhebel Suffizienz

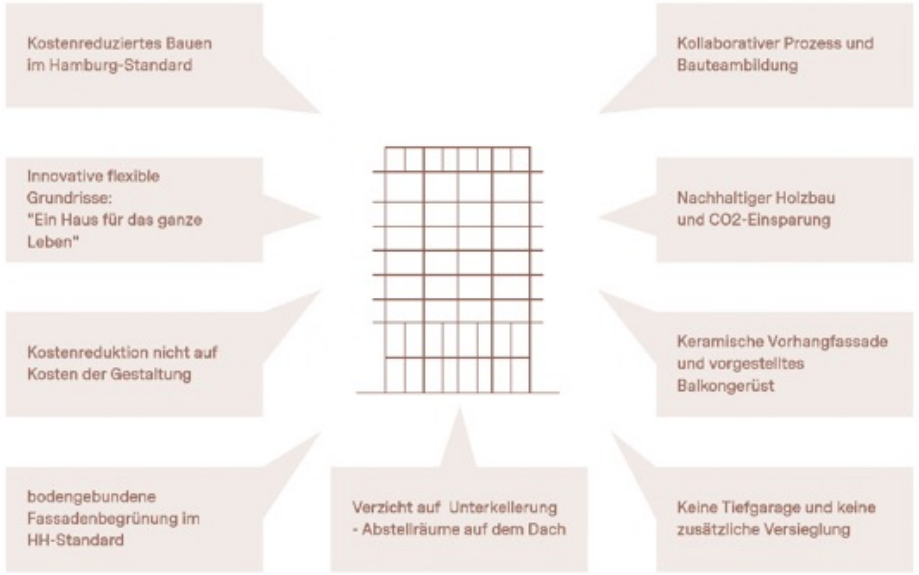
LRW Architektur und Stadtplanung PartG mbB

MorellenQuartier

Kostenreduzierte Baustandards

Optimierte Prozesse und Planung





„nice-to-haves" weglassen,
aber Qualität von Architektur und Städtebau stärken

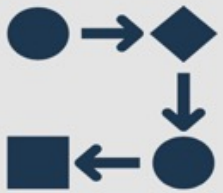
MorellenQuartier

Kostenreduzierte Baustandards



- low tech
- minimierte Konstruktionen
- kein UG / TG
- Skalierung Typenhaus x 6
- Vorfertigung
- Wiederholung Bauelemente Balkone Wände Bäder etc
- Nur Mindeststandards (Schall, Elektro..)
- Keine Zertifizierung / Keine Standards über GEG hinaus
- Aufzüge nur bei Bedarf

Optimierte Prozesse und Planung



- Vergabemodell
- Einbindung Bauteams ab LP2
- Konstruktionsoffene Ausschreibung
- Workshops Zielfindung

Beschleunigte Verfahren



- Phase 0
- Antragskonferenzen / Vorabstimmungen Verwaltung
- Gebäudeklasse 3
- Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

MorellenQuartier





Kostensenker ohne gestalterischen Verlust

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



Kostenreduzierte Baustandards

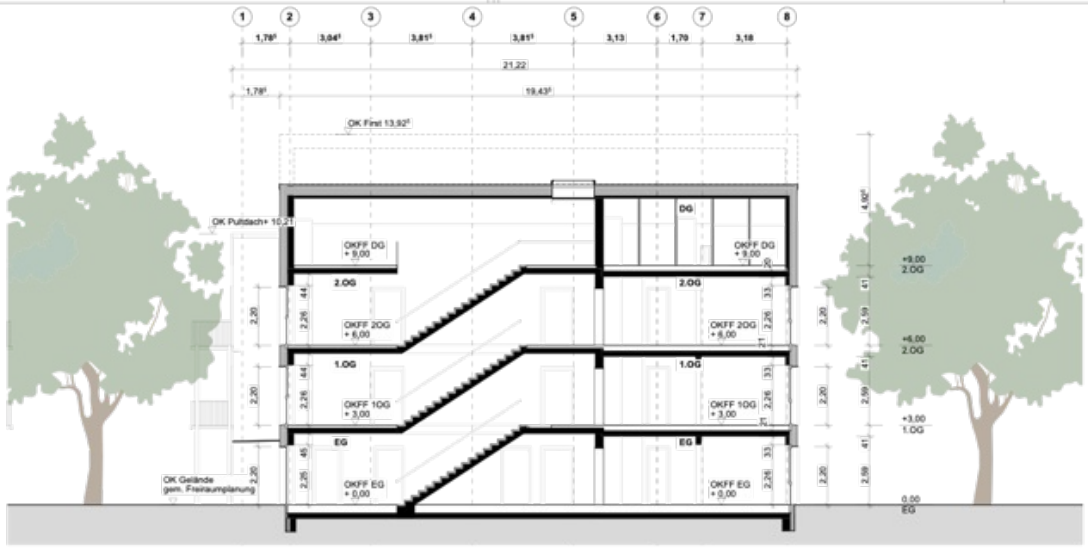
Serialität

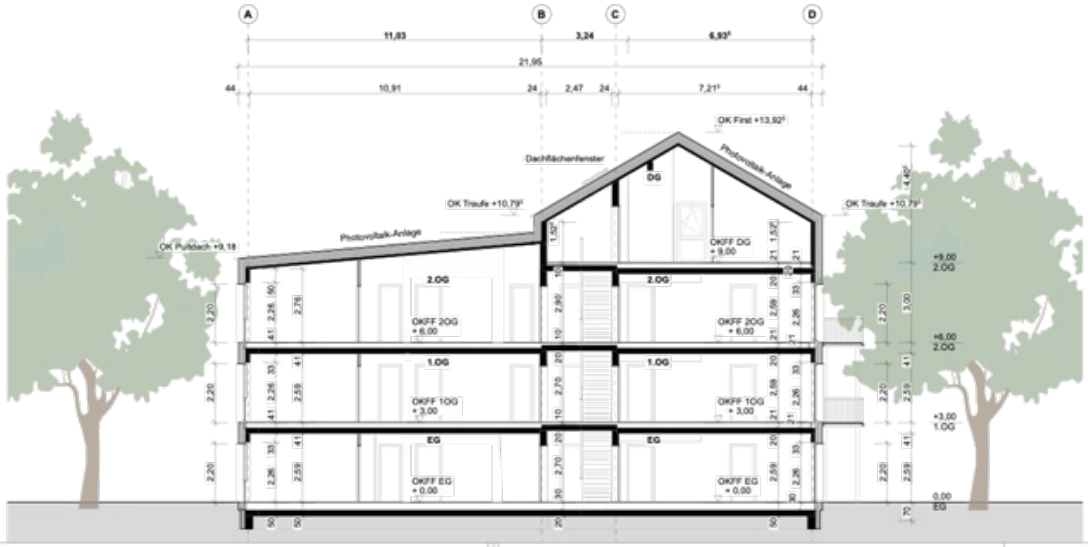
- Typenhaus: Serialität und Vorfertigung
- robuste Details, einfache Materialien
- Suffizienz: Reduzierung überhöhter Komfortgewohnheiten





- Holzbau
- RC-Betonkern
- Vorgef. Badmodule
- Vorgehengte Tonschindel recyclebar
- Vorgf. Metallbalkone





Stahlbeton/ Holzkonstruktion tragend

Leichtbau/ Dämmung

Abhangdecke

K Kämpfer (h=cm ab OKFF)

MABPRINZIP FASSADENÖFFNUNGEN



Fachplanung		Stand	
Freiraumplanung	Becker Nelson GbR	Leistungsphase	Datum
Statik	PIRMIN JUNG Deutschland GmbH		
TGA	INOTEGA GmbH		
Brandschutz	PIRMIN JUNG Deutschland GmbH		
Wärmeschutz	PIRMIN JUNG Deutschland GmbH		
Schallschutz	PIRMIN JUNG Deutschland GmbH		

Index	Datum	Änderungen	Gez.



Höhenfestlegung
OK FF EG = ±0,00m = 17,60m ü.NHN

1,0m 2,0m 5,0m

Morellenquartier - Süd

Neubau von 90 geförderten Mietwohnungen
Schimmelmannstraße 22043 Hamburg

Bauherr:
HANSA
Hanse Baugenossenschaft eG
Drosselstraße 5
22305 Hamburg
040 69201-110

Architekt:
LRW
Architektur und Stadtplanung PartG mbB
Lossen Rüschhoff Winter
Klopstockplatz 9
22765 Hamburg
Tel. 040 / 4135 886-0
mail@lrw-architektur.de
www.lrw-architektur.de

Projektmail: morellenquartier@lrw-architektur.de

LP4 - Genehmigungsplanung

Haus A4 Schnitte
MQS_HausA4_AB-Schnitt_20250724_V000

Datum:	Maßstab:	Format (DIN/cm):	Gez:
24.07.25	1:100	A2	JFI/ JK

BV Bauteil LPH Verfasser Plantyp Bauteil Ebene Plannummer Index
MQS_A4_4_LRW_SN_XX_XX_1045_-

Kostenreduzierte Baustandards

Baukultur

Kostensenker ohne gestalterischen Verlust








einfaches Detail - gute Wirkung

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

Kostenhebel Vergabeverfahren und Bauteam

LRW Architektur und Stadtplanung PartG mbB

Timeline

Juni 2020
erste Bebauungs-vorschläge Workshopverfahren WOHNEN _ und was noch?

Okt 2022
Bebauungsstudie LRW
Bestandsuntersuchung
übergeordnetes Quartierskonzept

Jan. 2023
Präsentation Bezirk Wandsbek "Nachhaltige Quartiers-entwicklung im Bestand"

2023

Januar 2023
Zielformulierungen zu Energiestandard, Konstruktionsweisen, Zertifizierung, Förderungen

Umfrage:
Bestandsmieter der HANSA wünschen barrierefreie Wohnungen im eigenen Quartier.

Idee:
Schrittweise Quartiersentwicklung durch kompakte Neubauten (2-4 Zimmer, familienfreundlich). Gestalterische Anlehnung an den Bestand.
Integration in die vorhandene Baumstruktur, weitgehend auf versiegelter Fläche.
Kostengünstige Bauweise ohne Unterkellerung, Nebenräume im Dachgeschoss.
Gebäudeklasse 3, nachhaltige Konstruktion mit geringem CO_2-Fußabdruck.

April 2023
Durchführung workshop "kostengünstiges Bauen für soziale Mieten"
Reduzierung von Normen und Regeln: LRW Architektur und ARGE SH eV. / D.Walberg

Juli 2023
Varianten-untersuch-ungen Kosten + Konstruktion

4.Quartal 2023
System-checks Hersteller

Feb. 2024
Vorentwurf light Teil 1
Systemoffene Planung

2024

April 2024
Potentiale Effizientes Bauen, losgelöst von der Konstruktions-wahl

Juni 2024
Bieterverfahren "Bau serielles Typenhaus"
Fokus GWP-Wert / Konstruktion

Sept 2024
Vorentwurf Teil 2
Integration System Generalunternehme r

Februar 2025
Vergabe an Baupartner und Planungsbeginn

Ziel: Dez 2025
Baubeginn

2025

Themen



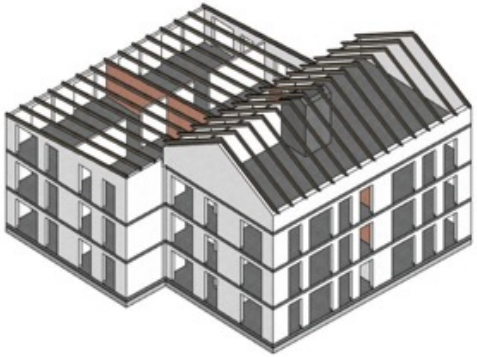
Initiative kostenreduziertes Bauen

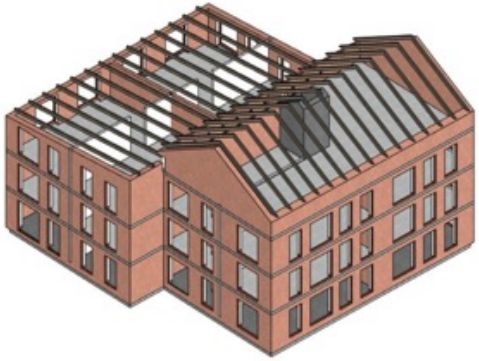
Angriffskrieg Russland — **Zinsentwicklung** — **Baukostenentwicklung** — **Hamburg Standard**

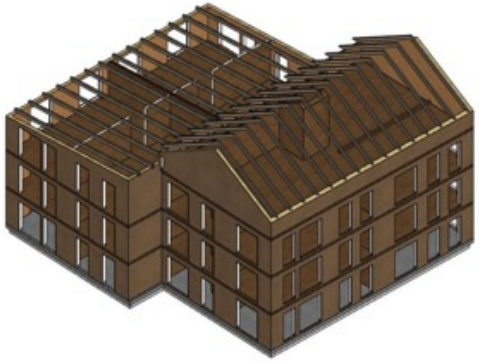
Konstruktionsoffene Planung

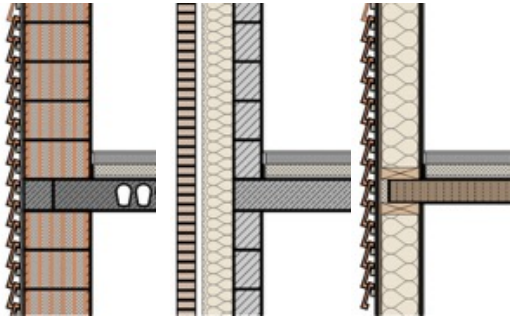
Optimierte Prozesse und Planung

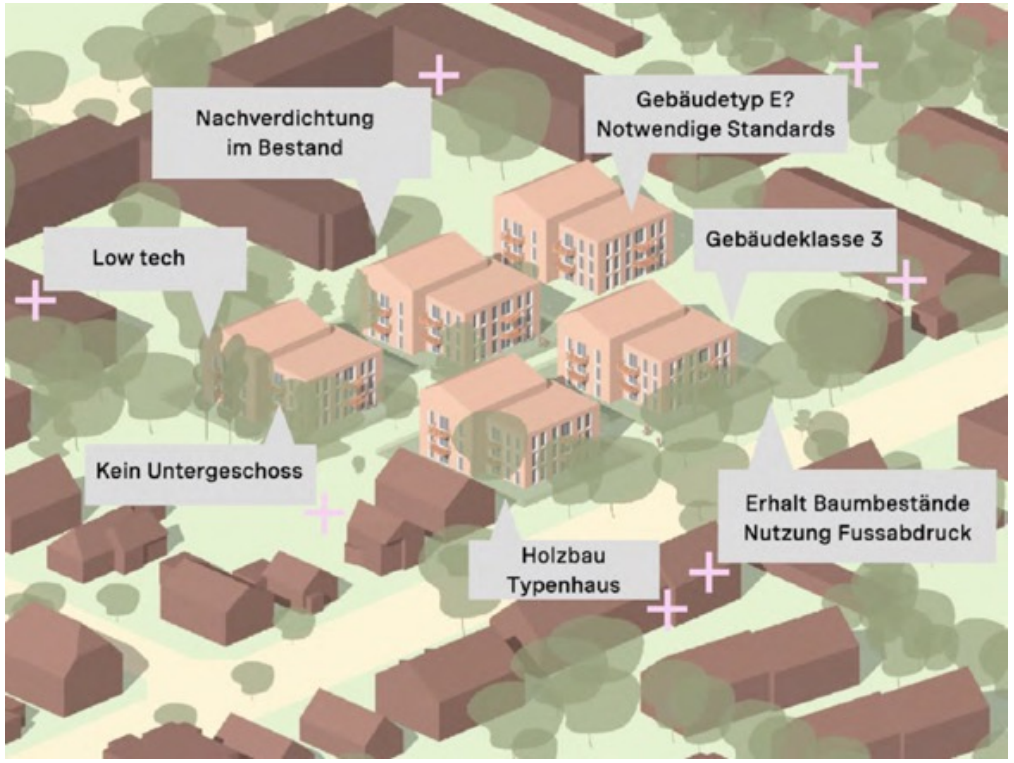
Ein starker Hebel: Vergabe



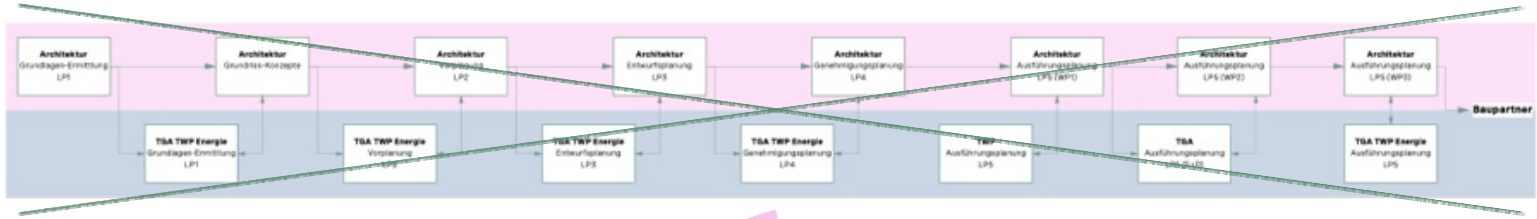








LRW Architektur und Stadtplanung PartG mbB



Kollaborativer Prozess

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

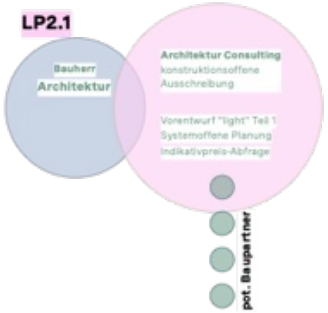
1. Zielformulierung und partizipative Planung



Phase0.
Zielformulierung und partizipative Planung
- workshops zu Konstruktion, Kostenindex und Energiekonzept
- Analysen Architektur zu Kosten, Förderung, Zertifizierungen, Energiestandards, Nachhaltigkeit
- Kostenhebel Ingenieurs-pitch

2. Konstruktionsoffene Ausschreibung

LP2.1



Phase1.
Konstruktionsoffene Ausschreibung
- Indikativangebot von 5 Bietern.
- Angabe Bauzeit, GWP-Wert, Konstruktionswahl, Einsparpotentiale Haupt- und Nebenangebot KG 200-400 und KG 600-700

3. Kollaborative Strategiephase

LP2.2

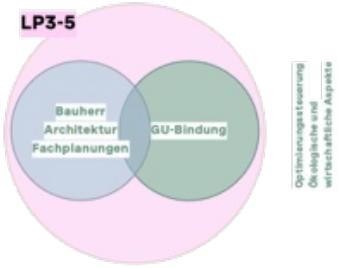


Phase2.
Kollaborative Strategiephase mit reduziertem Bieterkreis.
- gemeinsame Planung der Konstruktionswahl und Bauelemente sowie baulicher Standards Architekt und Baupartner parallel mit 3 Bietern / dig. 3D-Modellen.
- scharfe Kalkulation und finale Preisabgabe der Bieter
- Angabe Bauzeit, GWP-Wert, Konstruktionswahl, Einsparpotentiale Haupt- und Nebenangebot KG 200-400 und KG 600-700

Preisbindung
Vertragsschluss

Planungsstart ab Entwurf = Bauvorbereitung

LP3-5



Festlegung Baupartner / Preisbindung

Gemeinsame Leistungsbeschreibung

Bindung Generalübernehmer ab LP3 = Bauvorbereitung

· Vergabeverfahren Schritte

1. Workshop frühe Zielformulierung



Phase0.
Zielformulierung und partizipative Planung
- workshops zu Konstruktion, Kostenindex und Energiekonzept
- Analysen Architektur zu Kosten, Förderung, Zertifizierungen, Energiestandards, Nachhaltigkeit
- Kostenhebel Ingenieurs-pitch

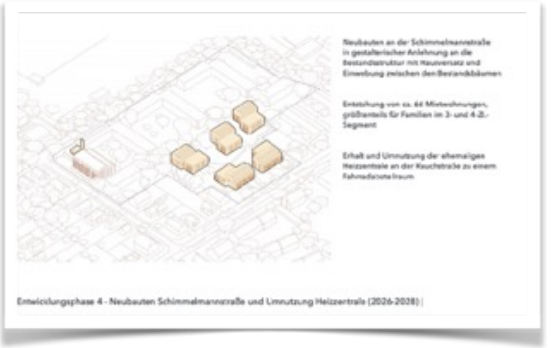


Agenda

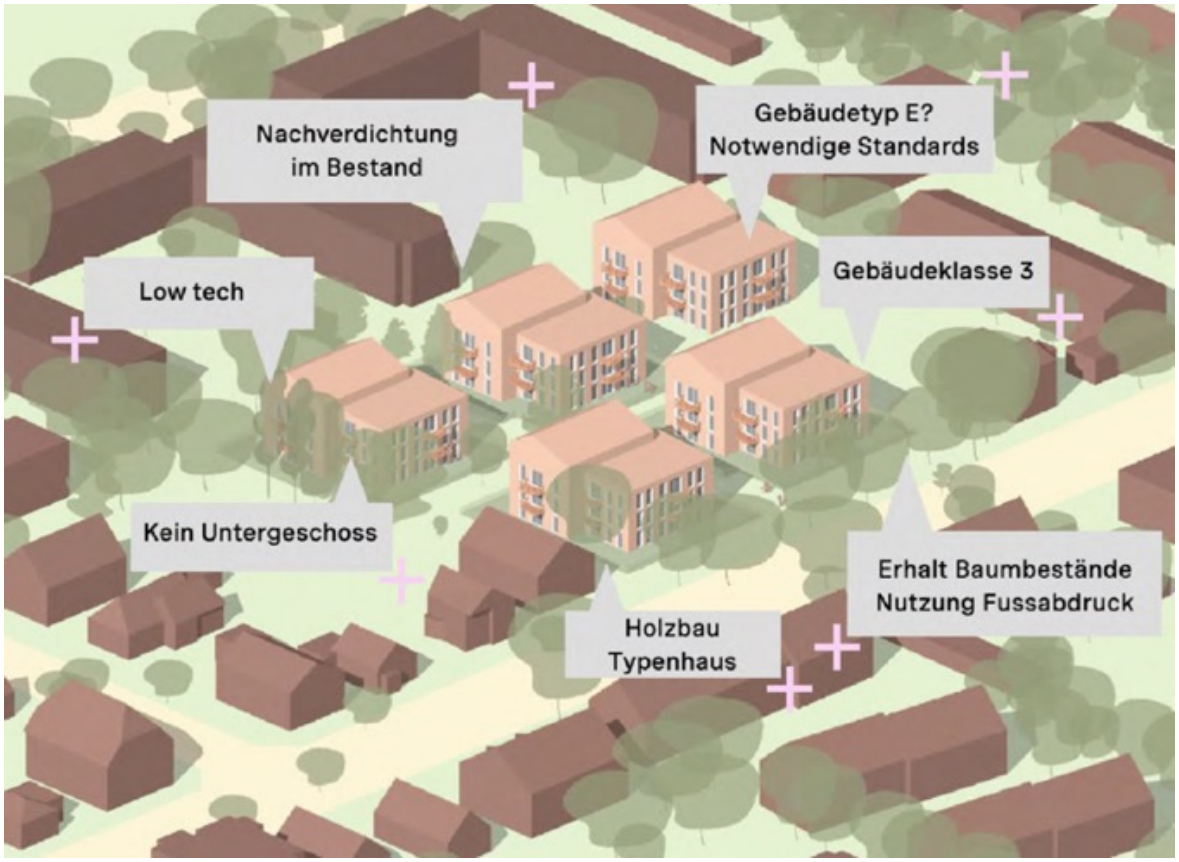
9:00 Uhr	Begrüßung / Vorstellungsrunde
9:20	**Einführung in das Projekt / Ausgangslage** LRW Architekten, Hansa Baugenossenschaft Morellenquartier Hamburg - eine nachhaltige Quartiersentwicklung im eigenen Bestand
9:45	**Gebäudetyp E = kostenreduziertes Bauen?** D. Walberg ARGE eV - Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. Reduzierung von Normen und Regeln und Komfortansprüchen Ziel kostengünstiges Bauen für günstige Mieten
10:15	**Förderung, Zertifizierung und Energiekonzept** Herr Weist wea Weist Energieplaner Architekt kfw - klimafreundlicher Neubau Wohngebäude (Vergleich KFWG / KFWG-Q) Energiekonzept - LebenszyklusAnalyse Modellbasierte Variantenvergleiche (Ökobilanzierung)
11:00	**Baukonstruktion** Herr Schneider ISS Ingenieurgesellschaft Sander & Schneider PartG mbB
11:30	Ideen / Meinungen /Feedback / Impulse
12:00	Brainstorming / Ausblick Planungsansätze unter Berücksichtigung gemeinsam entwickelter Projektziele. Impulse für kostenreduziertes Bauen im Zusammenhang mit klimaneutralen Zielen der Wohnraumförderung

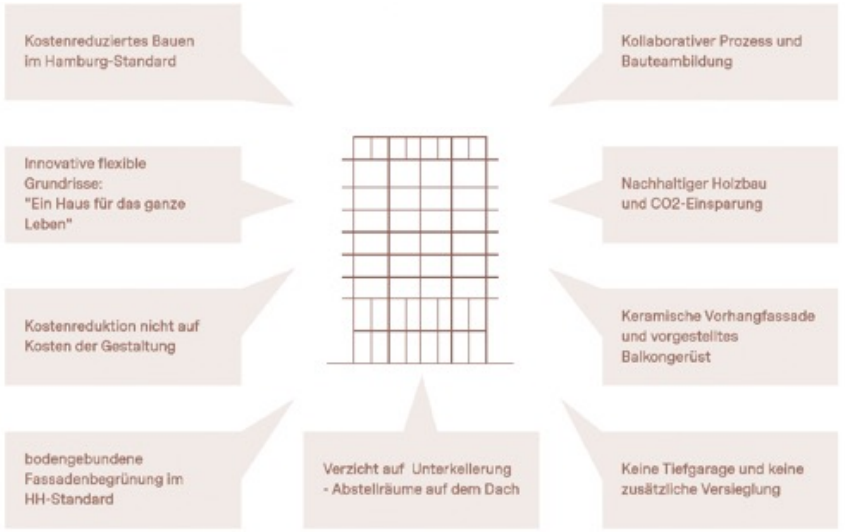






1. Reminder

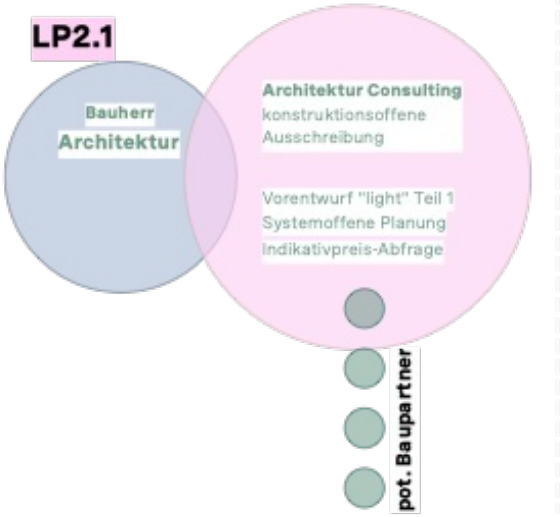




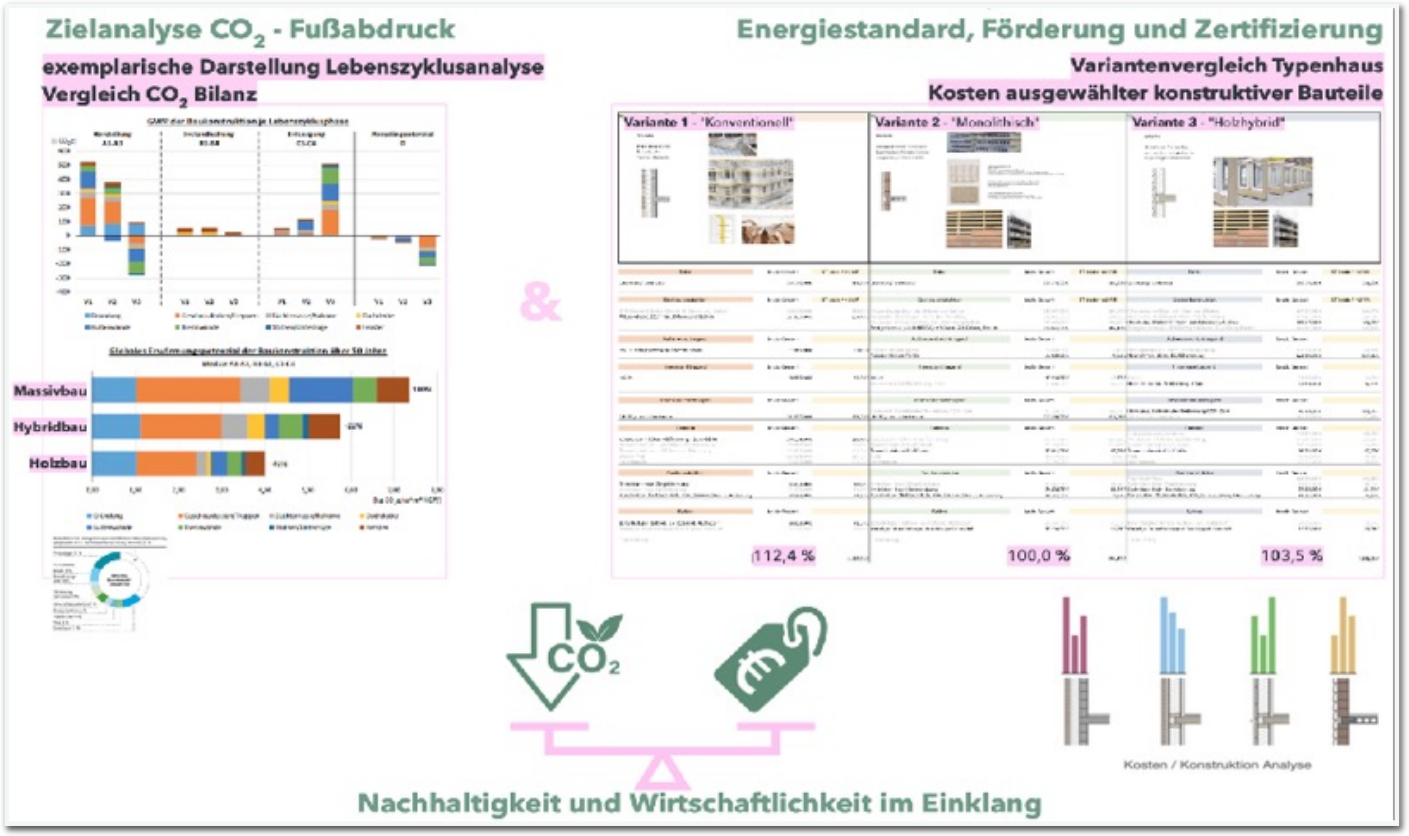
- Reduktion von Baukosten durch Planungs- und Prozessinnovation
- Bezahlbarer Wohnraum durch Standardreduktion
- Nachhaltigkeit durch CO_2-Optimierung
- Frühzeitige Beteiligung der Baupartner
- Innovation und Repräsentation

Konstruktionsoffene Ausschreibung

2. Konstruktionsoffene Ausschreibung



Phase1.
Konstruktionsoffene Ausschreibung
- Indikativangebot von 5 Bietern.
- Angabe Bauzeit, GWP-Wert, Konstruktionswahl, Einsparpotentiale Haupt- und Nebenangebot KG 200-400 und KG 600-700



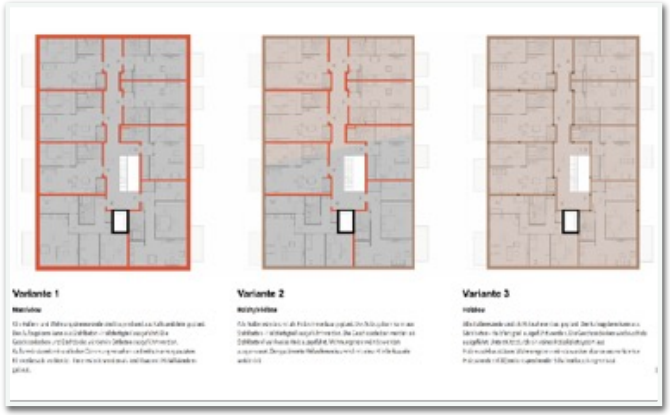
2. Erstellung einer Grudlagenplanung mit Kubatur, Nutzung, Anzahl der Wohnungen











erste Systemchecks

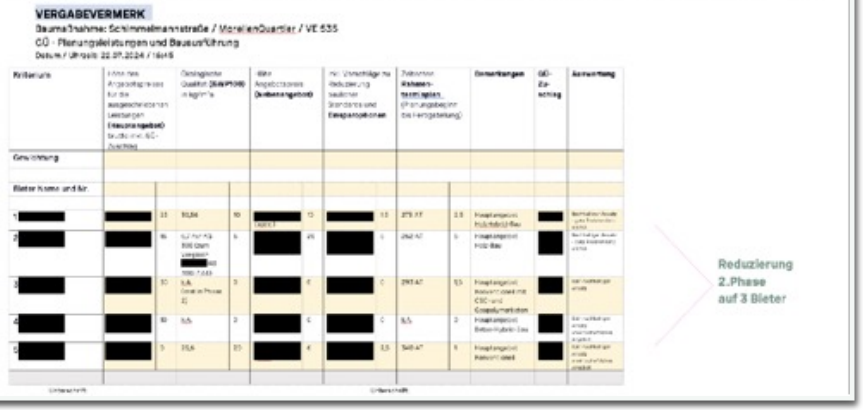
2.

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



Wettbewerb sicherstellen: Ein transparenter Wettbewerb unter den Bietern wird durch definierte Rahmenbedingungen und objektive Vergabekriterien garantiert

Phase 1: Indikativangebot von 5 Bietern:
Angabe Bauzeit, GWP-Wert, Konstruktionswahl,
Einsparpotentiale Haupt- und Nebenangebot KG 200-400 und KG 600-700

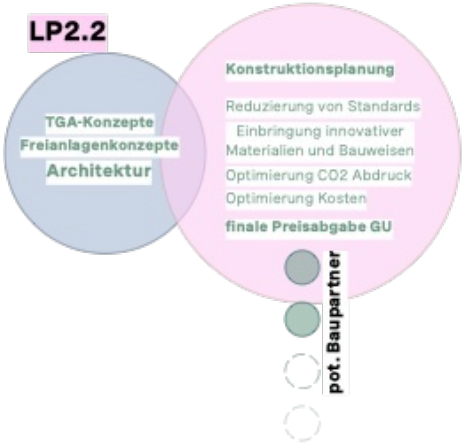


Kein fertiges System vorgegeben = Spielraum für wirtschaftliche Lösungen = Innovation statt starre Vorgaben

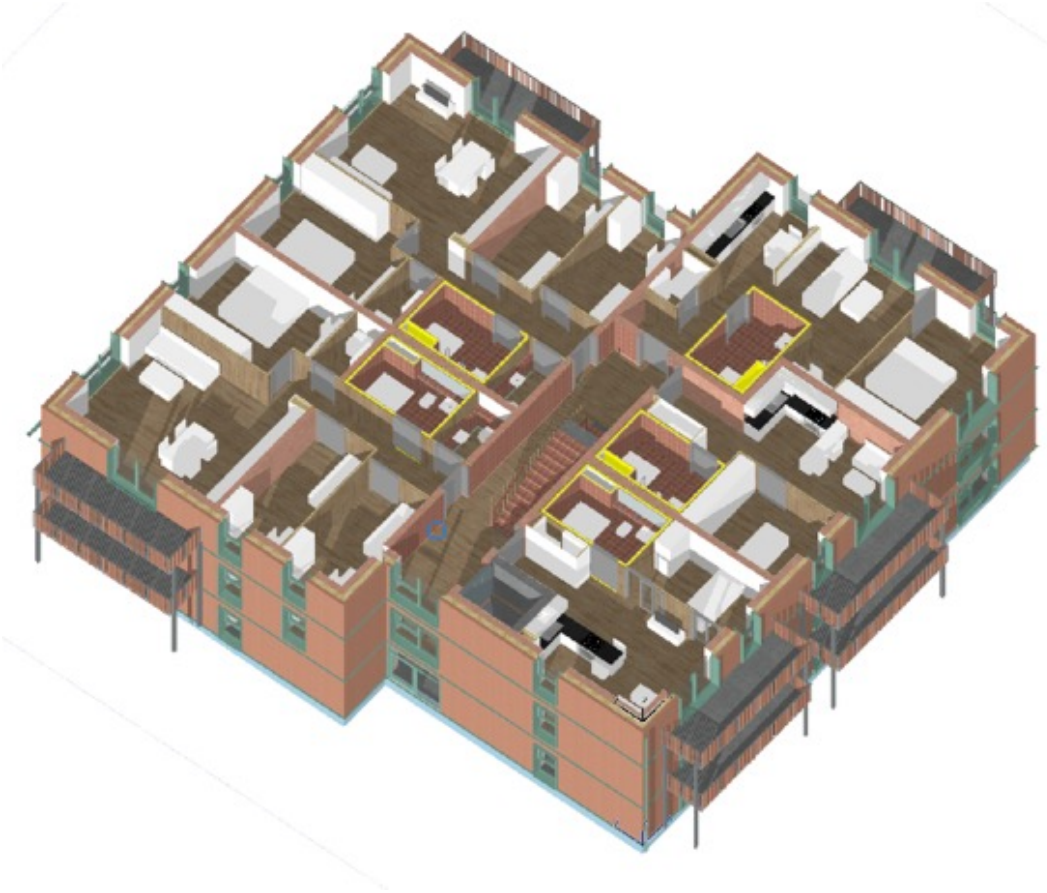
Wettbewerb über Innovation: Holz, Hybrid, Massivbau
Angebotsabgabe inkl. CO_2, Bauzeit, Preis, Einsparoptionen

Ergebnis: maximale Transparenz, robustere Preise.

3. Kollaborative Startegiephase



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



3. Zuschlag und BauQualität

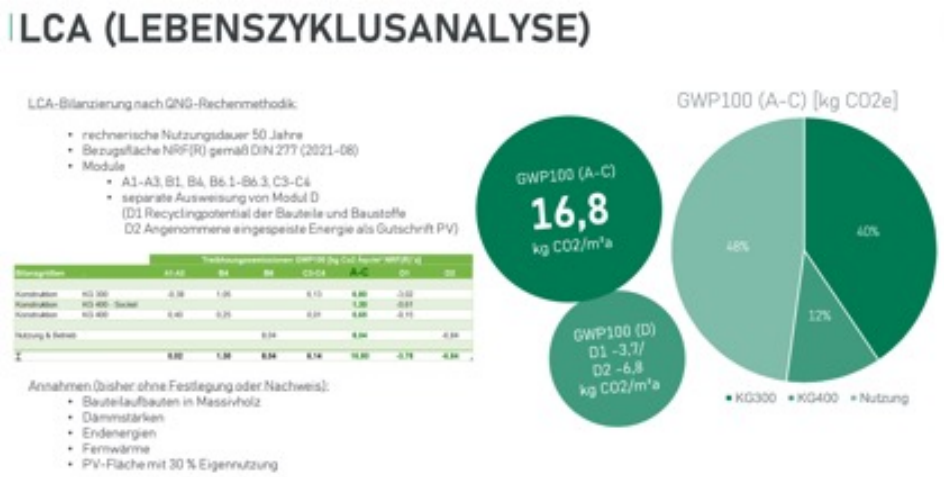
Nachhaltigkeit & Wirtschaftlichkeit im Einklang

Zuschlag für
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 CO_2/m²a)



GWP Wert * Baukosten 3.500 € / m² Wfl. brutto
7,2 kg CO_2/m²a KG 200 - 700



* CO_2 e/m_2a, berechnet für die Module A1-A3, 84, C3 und C4 gemäß DIN EN 15978 und bezogen auf die Nettoraumfläche (NRF) gemäß DIN 277



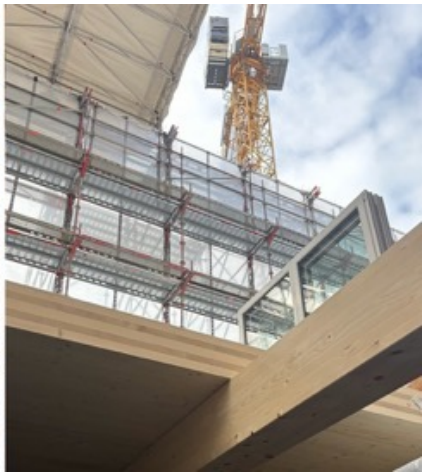


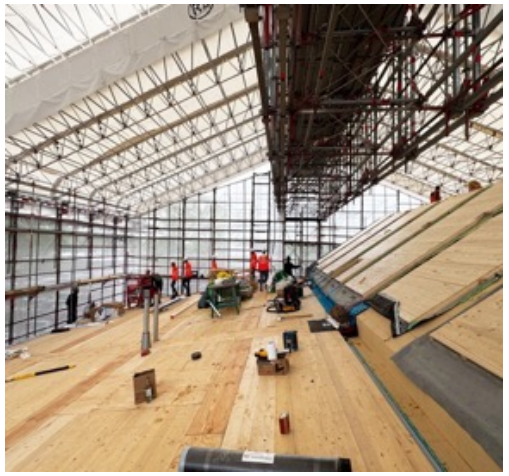
LRW Architektur und Stadtplanung PartG mbB













Stand
Sept. 2026


VIELEN DANK !
LRW