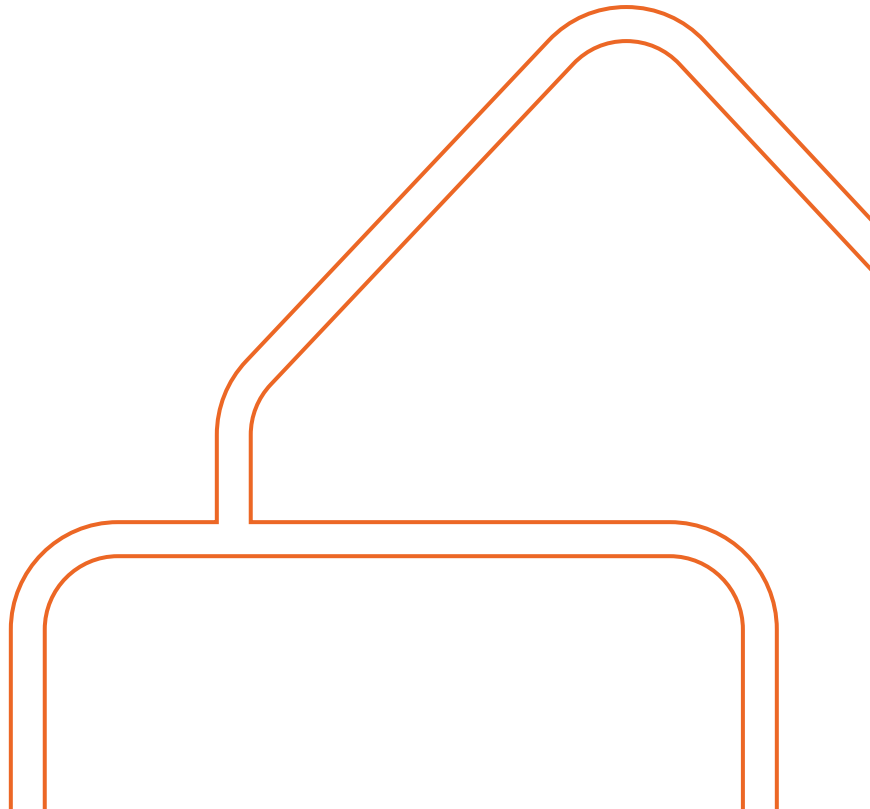




**Bündnis für
bezahlbares
Wohnen**
in Niedersachsen

NIEDERSACHSEN MACHT'S EINFACH

Niedersächsischer Weg zum erleichterten
und kostengünstigen Bauen



INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT	4
BASISSTANDARDS	6
Machen! Einfach Machen! Kosten senken durch Basisstandards	
PROJEKTPLANUNG	8
Optimierte Prozesse, valide Daten, Fördermittel und Best Practices	
DIGITALISIERUNG	9
Digitalisierung von Planungen, Verfahren und Ausführungen ist der Schlüssel zum Erfolg	
ZÜGIGE VERFAHREN	10
Gute Bauvorlagen und frühzeitige Abstimmungen führen zu beschleunigten Verfahren	
BEST-PRACTICE-BEISPIELE	12



Quelle: Daniel Wöckle

Best Practice 3 „Neubau MFH und RH mit TG“ (Seite 16)



Quelle: a48

Best Practice 7 „Neubau Mehrfamilienhäuser“ (Seite 24)

GEMEINSAM FÜR EINE NEUE WOHNUNGSBAUOFFENSIVE: DER NIEDERSÄCHSISCHE WEG

Bauen soll leichter, schneller und günstiger werden – in diesem Ziel sind wir uns über alle Disziplinen hinweg einig. Doch Einigkeit allein schafft noch keinen Wohnraum. Um der aktuellen Marktsituation wirksam zu begegnen, braucht es Mut zur Veränderung und klare Strategien. Mit dem „**Niedersächsischen Weg zum erleichterten und kostengünstigen Bauen**“ haben wir im Bündnis für bezahlbares Wohnen eine **Roadmap** entworfen, die genau hier ansetzt. Wir führen bereits gesetzlich verankerte Erleichterungen mit neuen, zukunftsweisenden Maßnahmen zusammen.

Die jüngsten Anpassungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) haben das Fundament für spürbare Vereinfachungen im Neubau und im Bestand gelegt. Damit diese Änderungen ihre volle Wirkung in der Realität entfalten, brauchen wir eine transparente Kommunikation und von allen den Willen zur Anwendung. Diese Broschüre ist der **Kompass** zu den wichtigsten Hebeln für eine wirtschaftliche Projektrealisierung:

- **Basisstandards:** Fokus auf das Wesentliche
- **Projektplanung:** Optimierte Prozesse, valide Daten, Fördermittel und Best Practices
- **Digitalisierung:** Der Schlüssel zum Erfolg
- **Zügige Verfahren:** Gute Bauvorlagen und frühzeitige Abstimmungen führen zu beschleunigten Verfahren



BASISSTANDARDS



PROJEKTPLANUNG



DIGITALISIERUNG



ZÜGIGE VERFAHREN

Wir – die Mitglieder im Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen – haben ein gemeinsames Verständnis von erleichtertem und kostengünstigem Bauen: **Intelligentes Bauen durch bewusstes Weglassen und die Konzentration auf Basisstandards.**

Diese Herausforderungen unserer Zeit lassen sich nicht im Alleingang bewältigen. Es braucht den „**Geist der Gemeinsamkeit**“, der unser Bündnis trägt.

Wir müssen uns als Partner noch stärker als bisher unterhaken – Planende, Behörden, Bauherrenschaft und Bauausführende gleichermaßen. Lassen Sie uns die hier aufgezeigten Möglichkeiten konsequent nutzen und neue Ideen mutig in die Tat umsetzen.

Machen wir uns gemeinsam auf den Weg und packen wir es an!

1

BASISSTANDARDS

MACHEN! EINFACH MACHEN! KOSTEN SENKEN DURCH BASISSTANDARDS



Los geht's

Die Werkzeuge für kostengünstigeres Bauen liegen bereit. Viele Standardabsenkungen sind schon jetzt möglich – innerhalb der bestehenden Anforderungen.

Mut zum Basisstandard

Wir setzen auf wirtschaftliche Bauverträge durch bewusste und rechtssichere vertragliche Abweichung von nicht sicherheitsrelevanten DIN-Normen für mehr Spielraum bei den Kosten. Es ist an der Zeit, den schon bestehenden Handlungsspielraum voll auszuschöpfen.

Rechtssicherheit für Gebäudetyp E

Werkvertragsrecht mit der Möglichkeit von Standardabsenkungen jetzt modernisieren!

Effizienz durch Weglassen

Was nicht gebaut wird, kostet nicht. Kostengünstig bauen bedeutet heute: unnötige Komplexität streichen.

Einfach planen und bauen – ein paar Beispiele

- Skalierbare Planung und einfache funktionelle Grundrisse, die sich im Einzelfall effizient anpassen lassen.
- Übereinanderstehende Wände ermöglichen einen direkten Lastabtrag bei geringeren Deckenstärken.
- Effiziente Leitungsführungen, z. B. übereinander angeordnete Sanitär- und Installationsbereiche.
- Kostengünstige Materialwahl und Einsatz von seriellen, modularen und systemischen Bauteilen sind die direkten Hebel für niedrigere Baukosten.
- Verzicht auf komplexe Außenformen und Dachflächen sichert die serielle Umsetzbarkeit energetischer Maßnahmen und senkt die Herstellungskosten nachhaltig.
- Low-Tech-Konzepte, z. B. natürliche Belüftung statt mechanischer Lüftung.

Pragmatismus statt starrer Quoten

Die gesetzliche Quote für rollstuhlgerechte Wohnungen wird bedarfsgerecht angepasst, weil neue Wohnungen in der Regel barrierefrei nach der NBauO sind. Wir setzen uns für neue kostengerechte Standards für studentisches Wohnen und Mikro-Apartments ein.

Bauen über der Grasnarbe

Kostengünstig planen heißt weniger graben. Keller und Tiefgaragen stellen einen erheblichen Kostenfaktor dar.

Umbau leicht gemacht

Die Umbauordnung mit ihren materiellen Standardabsenkungen macht Dachgeschossausbauten einfacher. Neue Bauteile müssen nur noch den Standard des Bestands erfüllen.

Mehr Augenmaß bei Energiestandards

Zusätzliche Anforderungen an die Gebäudeenergieeffizienz, die über die gesetzlichen Bundesstandards hinausgehen, wirken oft als zusätzliche Kostentreiber. Eine Beschränkung auf die notwendigen Standards sichert die ökonomische Tragfähigkeit der Projekte.

Gesetzlicher Verzicht auf Kfz-Einstellplätze

Schafft Ressourcen für neuen Wohnraum.

Schlanke Satzungen

Wenn Kommunen bezahlbaren Wohnraum schaffen wollen, können sie dies durch Gestaltungssatzungen mit angemessenen Vorgaben vorantreiben.

Weitere regulatorische Bremsen lösen

Das Land schaut nach weiteren materiellen Erleichterungen im Bauordnungsrecht – z. B. hinsichtlich der Brandschutzvorgaben für Laubengänge und Sicherheitstreppehäuser sowie praxismgerechter Standards bei der Barrierefreiheit.

Bahn frei für Innovation

Wer Neues wagt, wird belohnt. Abweichungen von starren Regeln werden unkomplizierter genehmigt, wenn sie der Erprobung moderner Bauweisen und zukunftsweisender Wohnkonzepte dienen. Damit macht auch das Bauordnungsrecht den Weg frei für den Gebäudetyp E.



2 PROJEKTPLANUNG

**OPTIMIERTE PROZESSE, VALIDE DATEN,
FÖRDERMITTEL UND BEST PRACTICES**



Erfolg kopieren

Warum das Rad neu erfinden? Best-Practice-Lösungen übertragen erprobtes Fachwissen direkt auf neue Projekte.

Starke Teams von Anfang an

Kooperative Projektstrukturen binden Bauherrenschaft und Ausführende frühzeitig ein – das sichert Qualität und verhindert Reibungsverluste.

Sicherheit durch Daten

Digitale Standortanalysen nutzen Geodaten und Register frühzeitig, um Informationen zum Denkmalschutz oder Baulasten sofort zu erkennen.

Prozesssicherheit durch Früherkennung

Frühzeitige Meilensteinsetzung und eine risikoorientierte Zeitplanung optimieren die Projektkontrolle.

Systematisches Änderungsmanagement

Die Umsetzung von Planungsänderungen in strukturierten Workflows sichert die Revisionsicherheit und Prozessqualität.

Hebelwirkung Planung

In der Projektvorbereitung fallen die entscheidenden Würfel für die Wirtschaftlichkeit. Eine fundierte Konzeption reduziert nicht nur die Baukosten, sondern schafft die Basis für einen reibungslosen, hocheffizienten Projektablauf.

Finanzielle Weitsicht

Eine strukturierte Recherche von Zuschüssen und Darlehen ist das Fundament jeder wirtschaftlich tragfähigen Investition.

3

DIGITALISIERUNG

DIGITALISIERUNG VON PLANUNGEN, VERFAHREN UND AUSFÜHRUNGEN IST DER SCHLÜSSEL ZUM ERFOLG



Volle digitale Schlagkraft

Niedersachsen ist bereit. 101 Bauaufsichtsbehörden des Landes nehmen Bauanträge rein elektronisch entgegen und bearbeiten sie medienbruchfrei für schnellere Ergebnisse.

Direktzugriff auf die Verwaltung

Keine Umwege bei der Antragstellung – die zentrale Landingpage des Bauministeriums führt die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser mit wenigen Klicks zu den Online-diensten aller Bauaufsichtsbehörden in Niedersachsen.

Vernetzt von Tag eins

Wir setzen auf digitalgestützte Planung. Eine medienbruchfreie Kommunikation zwischen allen Beteiligten sichert den Informationsfluss und beschleunigt den gesamten Prozess.

Datenaustausch ohne Reibungsverlust

Der XBau-Standard ist der gemeinsame Nenner. Er garantiert die nahtlose Kommunikation zwischen den Softwareanwendungen aller Bauaufsichtsbehörden – ohne Informationsverlust.

Smarter planen mit KI

Alle Akteure nutzen künstliche Intelligenz, um Planung und Bau gemeinsam auf das nächste Level zu heben.

Virtuell bauen, real sparen

Building Information Modeling (BIM) ist unser Präzisionsinstrument. Durch die digitale Vorplanung komplexer Projekte sichern wir eine konsistente Realisierung und senken die Kosten bereits vor dem ersten Spatenstich.

3

DIGITALISIERUNG

DIGITALISIERUNG VON PLANUNGEN, VERFAHREN UND AUSFÜHRUNGEN IST DER SCHLÜSSEL ZUM ERFOLG

Transparenz auf Knopfdruck

Bund und Land forcieren den gebündelten Zugriff auf Geodaten und Grundstücksinformationen – für einen schnellen und hürdenfreien Planungseinstieg.

Datenfundament für Profis

Das Land optimiert kontinuierlich seine amtlichen Geoinformationen. Das Ergebnis: Eine erstklassige Datengrundlage, die die Planungsprozesse und Antragstellungen präziser und einfacher macht.

Digitale Einheit als Standard

Das Land setzt auf standardisierte digitale Prozesse, um Systembrüche zu vermeiden und die Effizienz in der Zusammenarbeit konsequenter zu steigern.

4

ZÜGIGE VERFAHREN

GUTE BAUVORLAGEN UND FRÜHZEITIGE ABSTIMMUNGEN FÜHREN ZU BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN

Freie Bahn für das Wesentliche

Das Land hat in der NBauO die Verfahrensfreiheit für viele kleinere Baumaßnahmen erweitert – das spart Zeit und Geld.

Vorfahrt für den Wohnungsbau

Wir nutzen in Gebieten mit Bebauungsplan vermehrt das schlanke Mitteilungsverfahren, damit Wohngebäude schnell errichtet werden können.

Qualität durch Expertise

Planerinnen und Planer nutzen die Arbeitshilfen und Fortbildungsangebote der Kammern und Verbände konsequent. Fehlerfreie Bauvorlagen sind die beste Abkürzung zu einer schnellen Genehmigung.



Gamechanger Umbauordnung

Für neue Bauteile beim Umbau reicht in der Regel der Standard des Bestandes. Wir nutzen z. B. bei Dachgeschossausbauten konsequent das Mitteilungsverfahren für maximale Geschwindigkeit ohne Genehmigungshürden.

Planungssicherheit durch Zeitlimit

Die Genehmigungsfiktion ist ein starkes Argument für perfekt vorbereitete, mängelfreie Unterlagen.

Effiziente Abstimmung

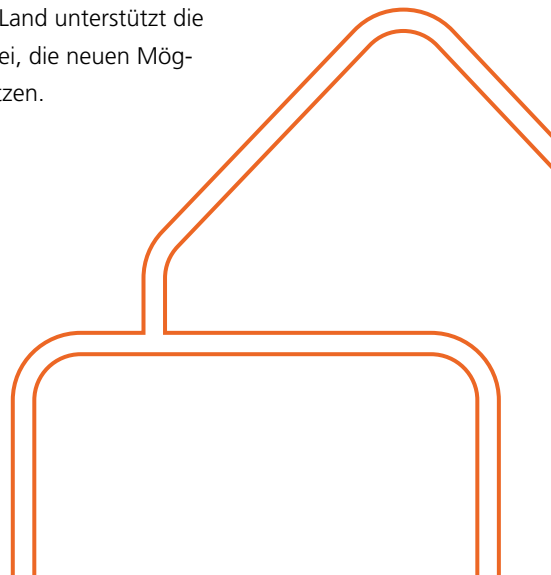
Zeit ist wertvoll. Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser nutzen die behördliche Bauberatung gezielt für einzelne Fragen zum öffentlichen Baurecht – die Entwürfe machen sie selbst. Bei fachübergreifenden Projekten schafft eine frühzeitige Vorbesprechung sofortige Rechtsklarheit für alle Beteiligten.

Bürokratieabbau durch Deregulierung

Wir treiben die konsequente Vereinfachung von Zulassungsverfahren voran, um regulatorische Bremsen zu lösen und Bauprozesse spürbar zu entschlacken.

Planungsbeschleunigung durch den „Bau-Turbo“

Die neuen Sonderregelungen des Bundes im Baugesetzbuch ermöglichen es Kommunen, neues Planungsrecht deutlich schneller zu etablieren. Der Bau-Turbo ist eine Chance, den Wohnungsbau erheblich zu erleichtern. Das Land unterstützt die Kommunen dabei, die neuen Möglichkeiten zu nutzen.



BEST-PRACTICE-BEISPIEL 1

„NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS“

HILDESHEIMER-MODELL – EINFACH BAUEN, SERIELL DENKEN, INDIVIDUELL UMSETZEN

Das „Hildesheimer Modell“ ist eine gemeinsame Initiative der gbg Wohnungsbaugesellschaft Hildesheim AG, der Dipl. Ing. Weber Massivhaus GmbH und der agsta Architekten. Insofern handelt es sich um eine interdisziplinäre Zusammenarbeit zwischen der kommunalen Wohnungswirtschaft, der privaten Wirtschaft und der Architektenschaft. Von Beginn an, in der „Phase 0“, bilden die Beteiligten ein „Bauteam“, um Effizienz und Qualität in der Planung zu steigern. Frühzeitige Abstimmungen mit Fachplanern und Behörden sind dabei fester Bestandteil des Prozesses.

Die sorgfältig vorbereitete und gesteuerte Planung sowie die teilweise serielle Bauweise mit standardisierten, jedoch individuell kombinierbaren Bauelementen sind auch auf andere Projekte übertragbar. Entscheidend ist dabei, dass die Grundsätze des „Hildesheimer Modells“ zugleich eine individuelle Architektur und einen sensiblen, ortsbezogenen Städtebau ermöglichen.

Hier erwiesen sich folgende Erkenntnisse als baukosteneinsparend:

- Reihung und Stapelung von Wohnungsmodulen
- Laubengangerschließung
- Vorgelagerte Balkone
- Kein Keller, keine Tiefgarage
- Optimierte Spannweiten
- Abstellräume und Technik im EG oder DG
- Ein Steigstrang für Küche und Bäder
- Geschlossene Dachflächen für Photovoltaik
- Serielle Fensterelemente

Baukosten (Kostengruppe 300/400):

3.000 €/m² Wohnfläche

Planungskosten (Kostengruppe 700):

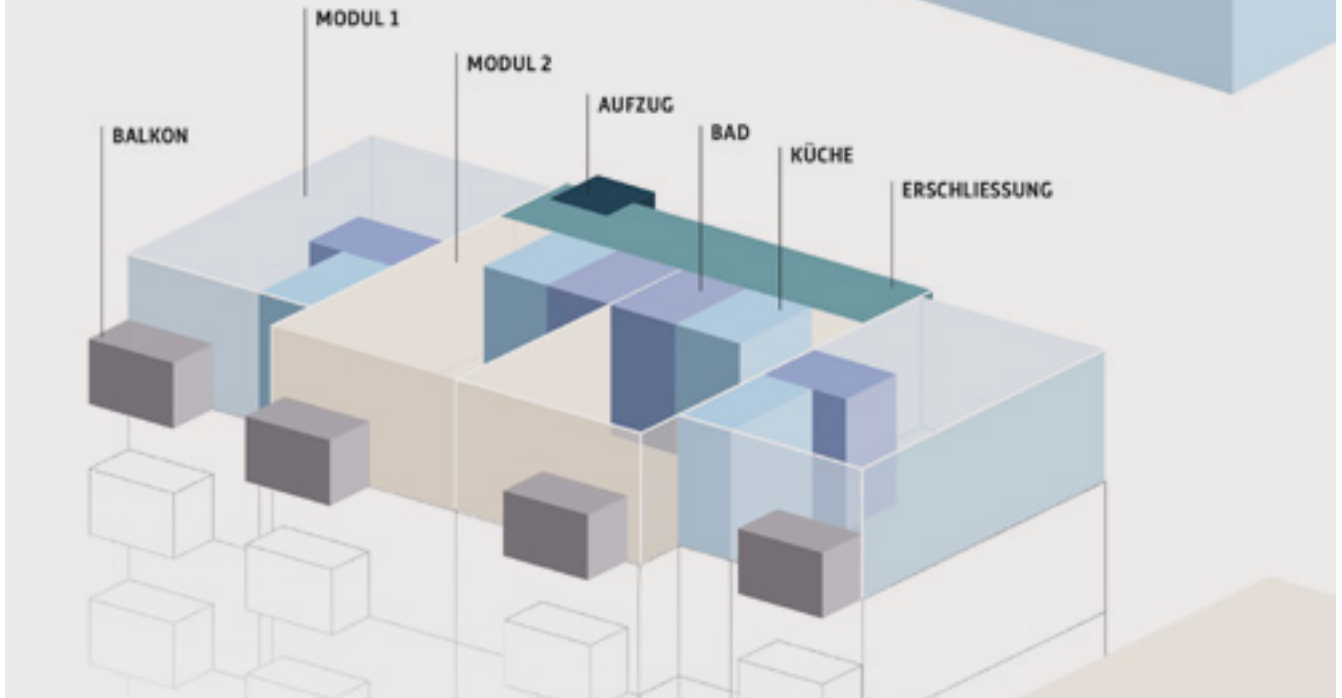
300 €/m² Wohnfläche

(jeweils inklusive Umsatzsteuer)

- Serielles Bauen durch flexible Reihung
- Effiziente Erschließung durch einen offenen Laubengang
- Einfaches statisches Konzept
- Bad und Küche als Modulbaustein

DAS ENTWURFS PRINZIP

Quelle: Weber-Masströhm GmbH



Quelle: Julian Maritz, Hannover



Quelle: Visuwerk380,
Herrn Benjamin Niedeggen



Quelle: Visuwerk380,
Herrn Benjamin Niedeggen



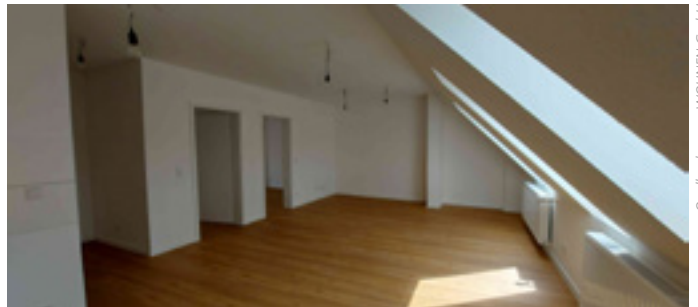
Quelle: harova WOHNEN GmbH



Quelle: harova WOHNEN GmbH



Quelle: harova WOHNEN GmbH



Quelle: harova WOHNEN GmbH

BEST-PRACTICE-BEISPIEL 2

„AUSBAU DACHGESCHOSSE“

DACHGESCHOSS-AUSBAUPROGRAMM – DIE VORTEILE DER UMBAUORDNUNG NUTZEN UND POTENZIALE IM BESTAND HEBEN

Das Dachgeschoss-Ausbauprogramm ist eine Initiative der hanova WOHNEN GmbH, der kommunalen Wohnungsbau-gesellschaft der Landeshauptstadt Hannover.

Im Bestand der hanova gibt es ein Ausbaupotenzial von über 300 Wohnungen. In der Vergangenheit standen einem Aus-bau oft die hohen bauordnungsrechtlichen Anforderungen sowohl an dem neu zu schaffenden Wohnraum als auch an die mit dem Ausbau geforderten Maßnahmen im Bereich des bestehenden Gebäudes im Weg. Mit der Änderung der NBauO im Sinne einer „Umbauordnung“ (§ 85 a NBauO) werden nun Ausbauten oftmals ohne weitergehende Ertüch-tigungsmaßnahmen an den bestehenden Bauteilen der Gebäude möglich. Die Nutzung des Mitteilungsverfahrens verschlankt zudem die Prozesse erheblich und bietet eine Verbesserung der zeitlichen Planung. In einer ersten Tranche werden 14 Wohnungen realisiert.

Hier erwiesen sich folgende Erkenntnisse als baukosteneinsparend:

- Nutzung der „Umbauordnung“ (§ 85 a NBauO)
- Keine Erhöhung der Anforderungen an den Bestand
- Weitgehender Verzicht auf Loggien, Balkone oder Gauben – außer bei Erfordernissen des Rettungsweges
- Vermeidung von Eingriffen in die Statik
- Abstellräume ggf. in neue Wohnungen integrieren
- Weiterführung der bestehenden Steigstränge
- Mitnutzung von Hausanschlüssen und Heizung
- Weitestgehender Verzicht auf externe Planungsleistung

Baukosten der ersten realisierten Wohnungen (Kostengruppe 300/400):

2.000 – 2.400 €/m² Wohnfläche

je nach Umfang baulicher Maßnahmen (z. B. Notausstiege)
(inklusive Umsatzsteuer)

BEST-PRACTICE-BEISPIEL 3

„NEUBAU MFH UND RH MIT TG“

WOHNUNGSBAUKOSTEN DURCH BAUTEAMS, EINFACHER BAUFORMEN UND GETAKTETER ABWICKLUNG REDUZIEREN

Das Bauvorhaben CQ4 ist ein Wohnungsbauprojekt in Hannover im Consantinquartier mit 40 Wohneinheiten der Wohnkompanie Nord, ausgeführt durch die ARGE CQ4 bestehend aus den Firmen Wilhelm Wallbrecht GmbH & Co.KG und der Zech BAU SE NL Muntebau Hannover. Sehr frühzeitig arbeitete das Team bestehend aus Bauherrenschaft, Planenden und Bauunternehmen an einer gemeinschaftlichen kostenoptimierten Realisierung des Projektes.

Übereinanderliegende Wohnungsgrundrisse ermöglichen eine effiziente TGA-Anordnung und Vereinfachung von statischen Systemen. Durch die optimierte Abwicklung des Bauvorhabens mit dem Lean-Verfahren, welches durch einen hohen Wiederholungseffekt der Einheiten besonders fehlerarm und zeitoptimal angewendet werden konnte, wurden die Baukosten weiter gesenkt.

Hier erwiesen sich folgende Erkenntnisse als baukosteneinsparend:

- Reihung und Stapelung von Wohnungsmodulen
- Vorgelagerte Balkone
- Keine komplexen Außenformen
- Kurze Spannweiten
- Ein Steigstrang für Küche und Bäder
- Geschlossene Dachflächen für Photovoltaik
- Serielle Fensterelemente
- Frühzeitiges partnerschaftliches Arbeiten im Team aus Bauherrenschaft, Planenden und Bauausführung
- Low-Tec Konzept
- Anwendung von Lean-Construction

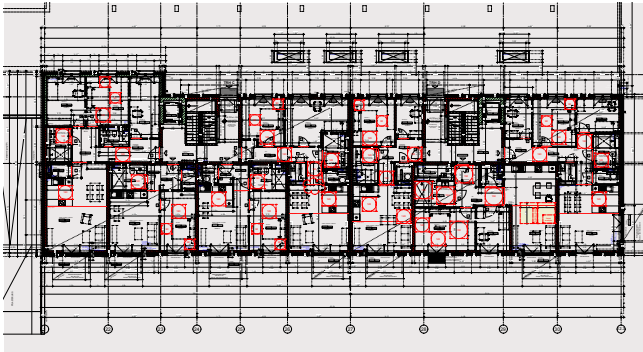
Baukosten der ersten realisierten Wohnungen (Kostengruppe 300/400):

2.800,00 €/m² Wohnfläche

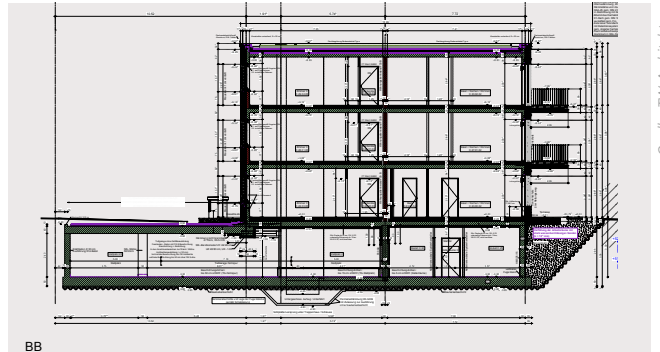
(inklusive Umsatzsteuer)



Quelle: Backbone



Quelle: TW-Architekten



Quelle: TW-Architekten



Quelle: Daniel Wolcke



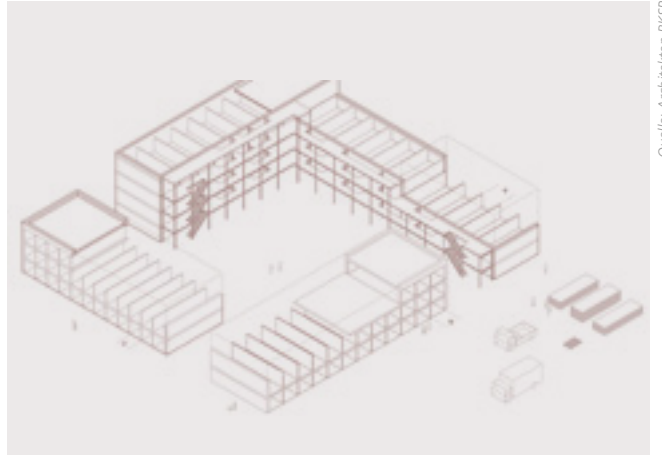
Quelle: Daniel Wolcke



Quelle: Architekten BKSP



Quelle: Lohaus Carl Köhlmos



Quelle: Architekten BKSP

BEST-PRACTICE-BEISPIEL 4

„NEUBAU WOHNPROJEKT JAWA“

BAUGEMEINSCHAFTS-MODELL – SOZIALVERTRÄGLICH, ÖKOLOGISCH UND BEZAHLBAR

Die JAWA (für Jung und Alt am Wasser) hat als generationsübergreifende Baugemeinschaft ein Wohnprojekt in Hannover ermöglicht, welches individuellen Wohnraum sozial und ökologisch verträglich umsetzt. Als Kommanditgesellschaft werden künftige Spekulationen ausgeschlossen. In drei Mehrfamilienhäusern werden 53 Wohnungen mit Kellern, einem Gemeinschaftsraum, einer Teestube, einer Dachterrasse und 176 inneren Fahrrad- und 15 inneren PKW-Stellplätzen realisiert.

Das Tragwerk mit seinem strengen Konstruktionsraster mit wenigen Fixpunkten ermöglicht eine wirtschaftliche Umsetzung der vielfältigen Wohnungsprogramme über schaltbare Schotten. Mit Laubengängen reicht ein Treppenhaukern je Mehrfamilienhaus.

Der Neubau Effizienzhaus 40-Standard, große PV-Anlagen und der perspektivisch klimaneutrale Fernwärmeanschluss sichern eine künftige CO₂-neutrale Nutzung. In der Vorentwurfplanung wurden mit dem Generalplaner BKSP intensive Variantenbetrachtungen zur Qualitätssicherung durchgeführt.

Hier erwiesen sich folgende Erkenntnisse als baukosteneinsparend:

- Durchgesteckte offene Wohnungsgrundrisse in Schottenbauweise
- Laubengangerschließung
- Wenig Keller, keine Stellplatzpflicht
- Flexibles, serielles Tragwerk mit geringen Spannweiten
- Flexible, serielle Fassade und Fensterelemente

Baukosten (Kostengruppe 300-400):

2.900 €/m² WoFl brutto

Baukosten (Kostengruppe 200-700):

3.600 €/m² WoFl brutto

Ergänzend konnten wichtige Förderungen erzielt werden, z. B.:

- über den Neubau Effizienzhaus 40-Zuschuss
- für 15 Sozialwohnungen und einen Gemeinschaftsraum

BEST-PRACTICE-BEISPIEL 5

„MODULARER WOHNUNGSNEUBAU“

NIBELUNGEN MODULAR – WOHNUNGSMODULE IN URBANEM UND ANSPRUCHSVOLLEM UMFELD

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH hat als kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt Braunschweig auf Basis eigener Qualitätsanforderungen zusammen mit dem Planungsbüro arc architekturconcept GmbH Module für den Neubau entwickelt. Die Module entsprechen den Förderkriterien der N-Bank und sind streng gem. DIN 18040 Teil 2 ausgelegt.

Zunächst wurden Module im Rahmen einer Studie erarbeitet. Diese wurden als Pilotprojekt unter Anwendung der BIM-Methode auf zwei Grundstücken im Braunschweiger Süden realisiert und im Herbst 2024 fertiggestellt. Hier entstanden auf städtebaulich anspruchsvollen Grundstücken in Gebäuden mit vier Vollgeschossen und Tiefgaragenunterlagerung insgesamt 73 Wohneinheiten.

In einem zweiten Projekt werden die Module evaluiert und fortentwickelt, bevor sie erneut zum Einsatz kommen. Es sind 62 geförderte Wohnungen in vier Vollgeschossen geplant. Ein Staffelgeschoss bietet Raum für frei finanzierte Mietwohnungen und eine ambulant betreute Wohnpflegegemeinschaft. Auf eine Tiefgarage wird verzichtet, die Unterkellerung des aufstehenden Gebäudes bietet Platz für Mieterkeller, Technik und Fahrradabstellräume.

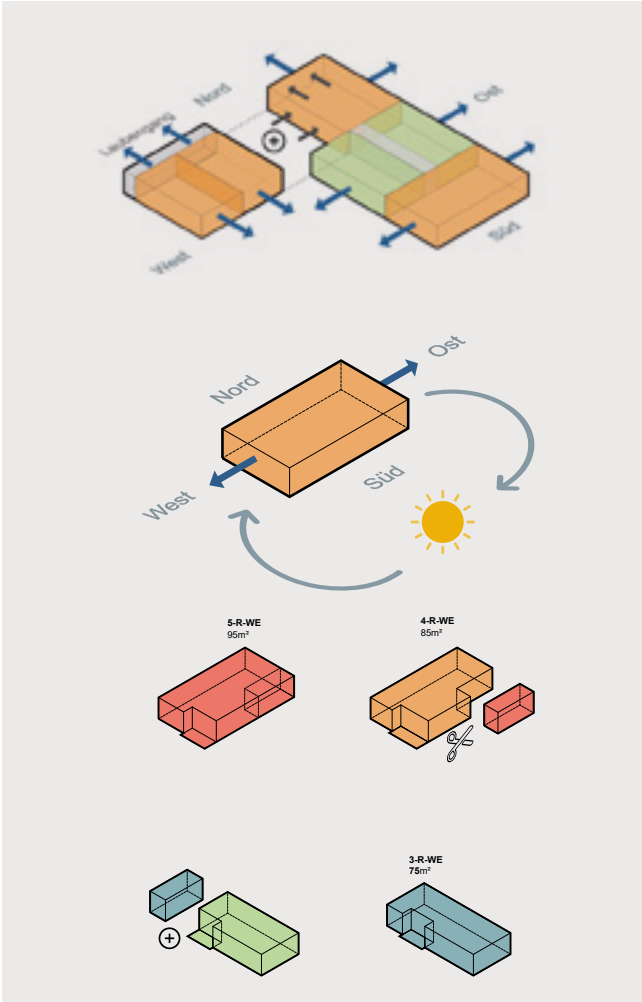
Hier erwiesen sich folgende Erkenntnisse als baukosteneinsparend:

- Frühzeitige Planung in BIM für Kostensicherheit
- Wiederholungsfaktoren reduzieren Planungskosten
- Nutzung des Bauanzeigeverfahrens
- Effizientes Tragwerk, einfache Haustechnik
- Optimierung des Bauprozesses
- Serielle Vorfertigung, bessere Qualitäten

Baukosten (Kostengruppe 300/400):

3.500 bis 4.000 €/m² Wohnfläche,
je nach Tiefgarage oder Mobilitätskonzept

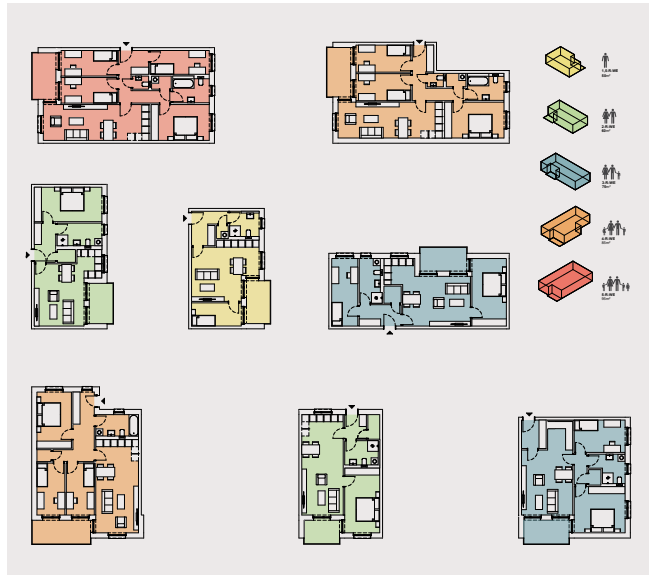
(jeweils inklusive Umsatzsteuer)



Quelle: arc architekturkonzept GmbH



Quelle: arc architekturkonzept GmbH



Quelle: arc architekturkonzept GmbH



Quelle: Uwe Jungherr / Nibelungen-Wohnbau-GmbH



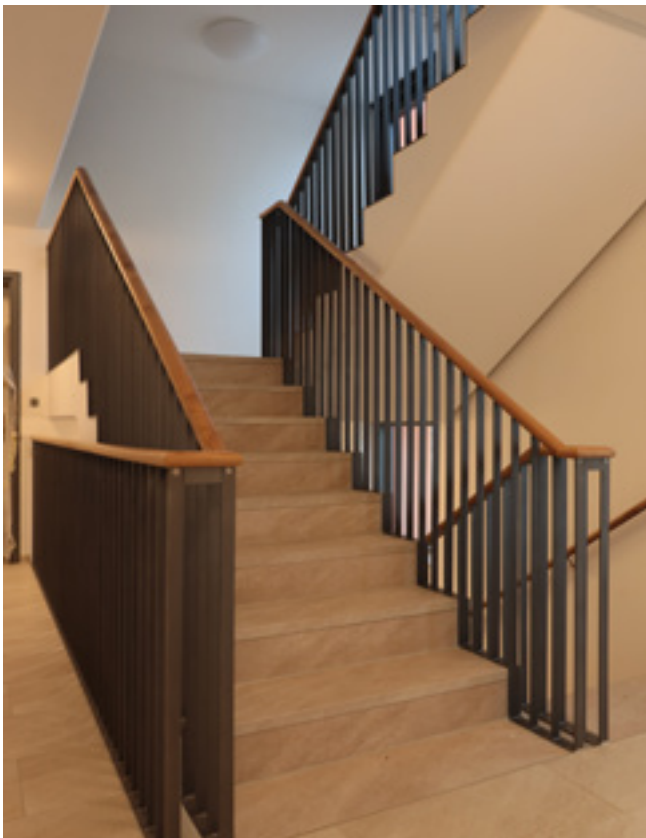
Quelle: Uwe Jungherr / Nibelungen-Wohnbau-GmbH



Quelle: a48



Quelle: a48



Quelle: a48



Quelle: a48



Quelle: a48

BEST-PRACTICE-BEISPIEL 6

„NEUBAU MEHRFAMILIENHÄUSER“

KONSEQUENTE MINIMIERUNG DER BAUKOSTEN DURCH OPTIMIERUNG DES TRAGWERKS UND DER GRÜNDUNG

Im nördlichen Ringgebiet von Braunschweig realisierte die Braunschweiger Baugenossenschaft BBG nach Plänen von a48 Architekten & Ingenieure den Neubau mehrerer Mehrfamilienhäuser mit 94 Mietwohnungen inkl. Tiefgarage. Dem Projekt ging ein Planungswettbewerb voraus; die Vergabe erfolgte auf Grundlage klar definierter wirtschaftlicher und städtebaulicher Kriterien.

Die Entwurfsplanung basiert auf dem Bebauungsplan HA 135 und der zugehörigen Gestaltungssatzung aus dem Jahr 2015. Das Baugrundstück liegt in einem Wasserschutzgebiet, bei der Planung waren erhöhte Lärmpegelbereiche zu berücksichtigen. Ziel war es, unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorgaben, einen robusten, wirtschaftlichen und zugleich qualitativ hochwertigen Mietwohnungsbau zu realisieren. Die Wohnanlage wurde 2020 fertiggestellt.

Hier erwiesen sich folgende Erkenntnisse als baukosteneinsparend:

- Minimierung der Rohbaukosten durch Optimierung des Tragwerks und der Gründung
- Koordination aller Planungsleistungen sowie Kontrolle der Fachplanung durch den Objektplaner
- Detaillierte Ausführungsplanung sowie gewerkeweise Ausschreibung und Vergabe
- Nachtragsfreie Bauausführung und monatliche Kostenkontrolle

Baukosten:

Kostengruppe 200 – 700:	2.795 €/m ² WoFl brutto
Kostengruppe 300 – 400, mit TG	2.197 €/m ² WoFl brutto
Kostengruppe 300 – 400, ohne TG	2.011 €/m ² WoFl brutto

BEST-PRACTICE-BEISPIEL 7

„NEUBAU MEHRFAMILIENHÄUSER“

KONSEQUENTE MINIMIERUNG DER BAUKOSTEN DURCH OPTIMIERUNG DES TRAGWERKS UND DER GRÜNDUNG

Im nördlichen Ringgebiet von Braunschweig wurden zwei genossenschaftliche Wohnungsbauprojekte der Braunschweiger Baugenossenschaft BBG nach Plänen von a48 Architekten & Ingenieure mit 110 Mietwohnungen und Tiefgaragen realisiert. Bereits bei der Vergabe der Planungsleistungen wurden klare Vorgaben zur Wohnungsstruktur, zum Wohnungsmix sowie zu den Wohnungsgrößen festgelegt. Rund 80 % der Wohnungen wurden im geförderten Wohnungsbau errichtet – ein deutlicher Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Mietwohnraums.

Die Entwurfsplanung basiert auf dem Bebauungsplan HA136 von 2018 mit zugehöriger Gestaltungssatzung. Die beiden im Jahr 2024 fertiggestellten Wohnanlagen liegen innerhalb eines Wasserschutzgebietes, wodurch besondere Anforderungen an Konstruktion und Versickerung des Niederschlagswassers gestellt wurden. Primäres Planungsziel war die Errichtung wirtschaftlicher Mietwohnungen mit ca. 60 m² Wohnfläche und einem mittleren Ausstattungsstandard.

Hier erwiesen sich folgende Erkenntnisse als baukosteneinsparend:

- Minimierung der Rohbaukosten durch Optimierung des Tragwerks und der Gründung
- Koordination aller Planungsleistungen sowie Kontrolle der Fachplanung durch den Objektplaner
- Detaillierte Ausführungsplanung sowie gewerkeweise Ausschreibung und Vergabe
- Nachtragsfreie Bauausführung und monatliche Kostenkontrolle

Baukosten:

Kostengruppe 200 – 700:	3.747 €/m ² WoFl brutto
Kostengruppe 300 – 400, mit TG	2.887 €/m ² WoFl brutto
Kostengruppe 300 – 400, ohne TG	2.702 €/m ² WoFl brutto



Quelle: a48



Quelle: a48



Quelle: a48



Quelle: a48



Quelle: a48



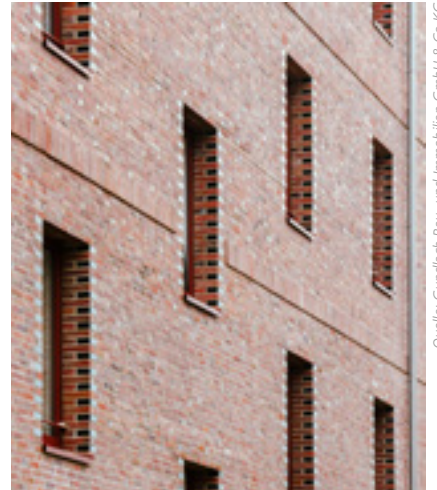
Quelle: Gundlach Bau- und Immobilien GmbH & Co.KG



Quelle: Gundlach Bau- und Immobilien GmbH & Co.KG



Quelle: homebase2.com



Quelle: Gundlach Bau- und Immobilien GmbH & Co.KG

BEST-PRACTICE-BEISPIEL 8

„NEUBAU MEHRFAMILIENHÄUSER“

PROJEKT HERZKAMP BAUFELD I

In den Jahren 2018 bis 2024 entstand im hannoverschen Stadtteil Bothfeld über die Firmengruppe Gundlach auf rund 9.200 m² ein neues Stadtquartier mit insgesamt über 300 Wohneinheiten.

Im nordöstlichen Bereich dieses Quartiers wurden fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 101 Mietwohnungen unter der Architekturregie der gruppeomp erstellt. Alle Beteiligten bildeten ein „Bauteam“, um unter anderem baukostensparende Grundsätze zu integrieren.

Die viergeschossigen Wohnhäuser sind annähernd baugleich. Sie unterscheiden sich in erster Linie in der Größe durch in der Länge variable Erschließungskerne.

Hier erwiesen sich folgende Erkenntnisse als baukosteneinsparend:

- Einfache geometrische Bauformen
- Wiederholung von Gebäudemodulen
- Stapelung von Wohnungen / durchgeh. Schächte
- Kompakte Spannweiten
- Reduktion der Treppenhausflächen auf ein Minimum
- Vorgelagerte Balkonregale als Wohnraumerweiterung
- Kleine Räume für bezahlbare 4-5 Zimmerwohnungen
- Kein Keller, keine Tiefgarage
- Abstellräume in den Wohnungen / auf den Balkonen
- Geschlossene Dachflächen für Hybridkollektoren
- Serielle Fensterelemente (2 Fenstergrößen)
- Keine außenliegenden Sonnenschutzvorrichtungen

Baukosten (Kostengruppe 300/400):

3.007 €/m² Wohnfläche

Planungskosten (Kostengruppe 700):

399 €/m² Wohnfläche

(Kosten zum Zeitpunkt der Fertigstellung, jeweils inklusive Umsatzsteuer)

BEST-PRACTICE-BEISPIEL 9

„GEWERBEBRACHE ZU WOHNQUARTIER“

MEHRFAMILIEN – WOHNHAUS MIT 13 WE: BEI DER QUARTIERSENTWICKLUNG ALLE PLANERISCHEN UND BAULICHEN STELLSCHRAUBEN AUF „KOSTENSPAREND“ GESTELLT

Im Zuge einer Umwandlung einer Gewerbebrache in ein Wohngebiet hat ein regionales Bauunternehmen aus dem Emsland mit eigener Projektentwicklung in Leer, altstadtnahes und kostengünstiges Wohnen in verschiedenen Bauformen (EFH, DH und MFH) bedarfsgerecht und barrierefrei geplant, schlüsselfertig mit hoher Detailqualität, ansprechender und sich im umliegenden Bestand einfügender Architektur gebaut und vermarktet. Alle Wohngebäude im Planungsgebiet wurden ausschließlich per Bauanzeigeverfahren realisiert, entsprechen den GEG – (z. T. auch höheren) Standards und sind handwerklich mit Balkonen, hochwertigen Verblendmauerwerks- und VH-Fassaden versehen.

Dieser MFH-Bautyp mit 13 Wohneinheiten wird im Planungsgebiet baugleich drei Mal gebaut.

Hier erwiesen sich folgende Erkenntnisse als baukosteneinsparend:

- Frühzeitige Abstimmung der gestalterischen und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen mit der kommunalen Bauleitplanung und politischen Gremien
- Abstimmung Ausführung im Bauteam
- Kompakte Grundrisse, barrierefrei
- Kein Keller, keine Tiefgarage
- Abstellräume und Technik im EG
- Gebündelte Steigestränge je WE/alle Geschosse
- Luft-Wasser-Wärmepumpe, Aufzug
- Typisierte Bauelemente

Baukosten (Kostengruppe 300/400):

2.530 €/m² Wohnfläche

Planungskosten (Kostengruppe 700):

225 €/m² Wohnfläche

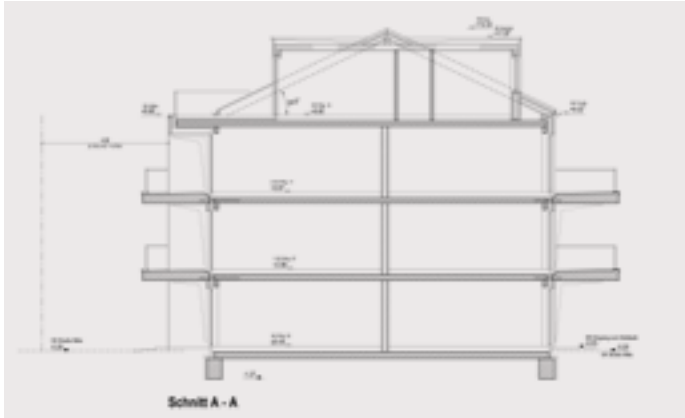
(jeweils inklusive Umsatzsteuer)



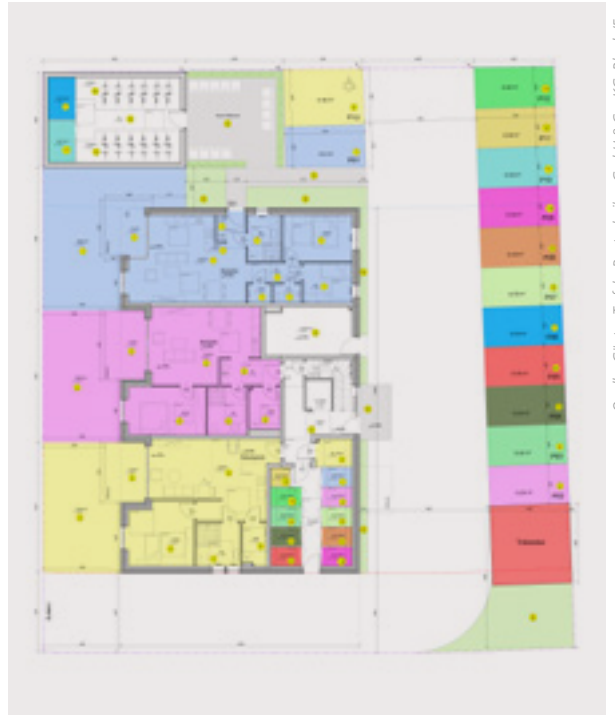
Quelle: Günter Terfehr Bautechniker GmbH & Co. KG, Rhede/Ems



Quelle: Günter Terfehr Bautechniker GmbH & Co. KG, Rhede/Ems



Quelle: Günter Terfehr Bautechniker GmbH & Co. KG, Rhede/Ems



Quelle: Günter Terfehr Bautechniker GmbH & Co. KG, Rhede/Ems



Quelle: Mosaik architekt_innen bda



Quelle: Mosaik architekt_innen bda



Quelle: Mosaik architekt_innen bda



Quelle: Mosaik architekt_innen bda



Quelle: Mosaik architekt_innen bda

BEST-PRACTICE-BEISPIEL 10

„NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS“

HANNOVER NORDSTADT: KOMPAKTES WOHNEN, EFFIZIENTE GRUNDRISSE, HOHE QUALITÄT

Das Wohnungsbauprojekt „Bodestraße 1 + 3“ ist zusammen mit dem Bauherrn „Planpark Projektentwicklung“ und dem Architekturbüro „MOSAIK architekt:innen bda“ entstanden. In Hannovers Nordstadt wurden so bis Januar 2026 insgesamt 35 Wohneinheiten über 6 Geschosse gebaut. Die kompakten Wohnungen haben eine Fläche von 37 m² bis 83 m². In dem Gebäude gibt es zwei Treppenhäuser, jedes erschließt drei unterschiedlich große Wohnungen je Etage. Dabei orientieren sich alle Wohnungen systematisch nach Süden und ein großer Teil der Wohnungen kann dabei zweiseitig belichtet werden. Im Kellergeschoss befinden sich die den Wohnungen zugeordneten Abstellbereiche, Technikflächen und ein Fahrradkeller. Auf Stellplatzflächen für Autos konnte verzichtet werden.

Durch die innerstädtische Lage nahe zum Güterbahnhof gab es besonders hohe Schallschutzanforderungen an die Fenster. Der Regelgrundriss stapelt sich effizient über alle Geschosse. Die Küchenzeilen und Bäder liegen an einer Wand, sodass die Anbindungslängen der technischen Gewerke kurzgehalten wurden. Die Wohnungen konnten mit Eichenmassivholzparkett, Putz- und Malerarbeiten in Q3 qualitativ hochwertig ausgestattet werden.

Hier erwiesen sich folgende Erkenntnisse als baukosteneinsparend:

- Stapelung Regelgrundriss
- Geschossweise Wiederholung der Wohnungseinheiten
- Gemeinsamer Steigestrang für Küche und Bad in den Wohnungen
- Keine Stellplatzpflicht
- Geschlossene Dachflächen für Photovoltaik
- Umsetzung über Einzelvergaben

Baukosten (Kostengruppe 300/400):

2.580 €/m² Wohnfläche

Baukosten (Kostengruppe 300-700):

3.300 €/m² Wohnfläche

(jeweils inklusive Umsatzsteuer)

IMPRESSUM

**Anbieter gem. § 5 Telemediengesetz und § 55 Abs. 1
des Staatsvertrages über Rundfunk und Telemedien
(Rundfunkstaatsvertrag - RStV):**

Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft,
Verkehr und Bauen
Friedrichswall 1
30159 Hannover
Telefon: (0511) 120-0
E-Mail: poststelle@mw.niedersachsen.de

Verantwortlich:

Dr. Michael Brinkmann,
Abteilung 6, Städtebau und Wohnen,
Niedersächsisches Ministerium für
Wirtschaft, Verkehr und Bauen

Technischer Betrieb: IT.Niedersachsen

Stand: März 2026



**Bündnis für
bezahlbares
Wohnen**
in Niedersachsen