



# Nachhaltiges Bauen

Gebäudezertifizierung in den vier  
Gebieten HafenCity, Billebogen, Grasbrook  
und Science City Hamburg Bahrenfeld

# Inhalt



## 2 Innovation vorantreiben

### Gebäudezertifizierung

als Instrument nachhaltiger Stadtentwicklung

8

### Reallabor HafenCity

für nachhaltiges Bauen

11



## 3 Zukunft gestalten

### Dynamische Rahmenbedingungen

und ambitionierte Ziele

17

### Starke Partnerschaft

HafenCity Hamburg GmbH und DGNB

18

### Gemeinsame Zertifizierung für vier Gebiete

DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen

20

### > Vorgaben

22

### > Prozess

25

### > Vorteile

27



## 4 Im Dialog bleiben

### Zusammenfassung

und Ausblick

29



### Vorwort

3

## 1 Herausforderungen annehmen

### Stadtentwicklung

in Zeiten des Klimawandels

5



# Liebe Leser:innen,

Es ist mittlerweile eine anerkannte Tatsache, dass der Bau- und Immobiliensektor nicht nur einer der Hauptverursacher für CO<sub>2</sub>-Emissionen ist, sondern zudem auch große Mengen an Rohstoffen, Energie und Flächen verbraucht. Daher besteht für diesen Sektor auf dem Weg in eine klimaneutrale Gesellschaft großer Handlungsdruck und gleichzeitig gilt es auch enorme Potentiale zu heben.

Die Hafencity Hamburg GmbH hat dieses schon sehr früh erkannt und bereits zu Beginn der Zweitausender Jahre die richtigen Weichen gestellt. Als Wegbereiter einer nationalen und internationalen Nachhaltigkeitsbewegung im Bauen, entwickelte die Gesellschaft das deutschlandweit erste Zertifizierungssystem für nachhaltiges Bauen: das „Umweltzeichen Hafencity“. Seit dem Jahr 2007 ermöglicht es Bauherr:innen, ihre baulichen Aktivitäten gesamtheitlich auf Nachhaltigkeitskriterien hin auszurichten und zu bewerten. Damit setzte es sehr früh neue Maßstäbe für das zukunftsweisende Bauen und hatte einen maßgeblichen Anteil daran, den Nachhaltigkeitsgedanken in der gesamten Immobilienwirtschaft zu etablieren. Der dadurch vorgelebte Wandel wirkt bis heute, national wie international.

Und so sind in den vergangenen Jahren in Deutschland und speziell in der Hamburger Hafencity zahlreiche Gebäude entstanden, die zeigen, dass ökologisch nachhaltige Lösungen gewünscht, ökonomisch tragfähig und gestalterisch gelungen sein können, dass sie sehr gute Aufenthaltsqualitäten schaffen und Stadträume erzeugen, die eine hohe Lebensqualität bieten. Über viele Jahre hat sich dieses eigenständige Nachhaltigkeitszertifikat bewährt und war ein notwendiges und effektives Instrument, um das nachhaltige Bauen in der Hafencity voranzutreiben.

Was wir einst mit angestoßen haben – auch als Gründungsmitglied der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – wurde aufgegriffen und institutionell verfestigt. Die Verfolgung und Erreichung von anerkannten Nachhaltigkeitszielen sind mittlerweile fest in deutschen, europäischen und internationalen politischen Zielsetzungen verankert und haben sich auch in weiten Bereichen

der internationalen Finanzwelt etabliert. Nicht zuletzt die EU-Taxonomie-Verordnung als Bestandteil des „European Green Deal“ legt die Regeln und Rahmenbedingungen für nachhaltiges Wirtschaften fest. Diese Anforderungen schlagen sich in der nationalen Handlungsebene nieder und bestimmen auch dort die wesentlichen Rahmenbedingungen und Förderkulissen.

Im Zuge dieser Veränderungen haben wir 2022 eine Neuausrichtung unseres Umweltzeichens vorgenommen – ohne jedoch den bisherigen Transformationspfad zu verlassen. Kern dabei ist die Kooperation mit der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), mit der uns seit vielen Jahren ein vertrauensvoller, fachlicher Austausch verbindet und mit der wir zugleich dieselbe Vision teilen: Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienwirtschaft zu fördern, zu fordern und gesellschaftlich zu verankern. Zur Realisierung dieser Vision trägt nun auch das gemeinsam entwickelte Nachhaltigkeitszertifikat bei, das wir im Juni 2023 veröffentlicht haben.

Die neue „DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen“ wurde von der Hafencity Hamburg GmbH und der DGNB für die vier innerstädtischen Gebiete Hafencity, Billebogen, Grasbrook und Science City Hamburg Bahrenfeld konzipiert. Sie konkretisiert die Nachhaltigkeitsanforderungen für Projekte auf Baufeldern, die von der Hafencity Hamburg GmbH oder deren Tochtergesellschaften entwickelt werden. Dabei nimmt die neue Sonderauszeichnung zentrale Aspekte aus dem bisherigen „Umweltzeichen Hafencity“ auf und verknüpft sie mit dem bekannten DGNB System.

Durch die Anschlussfähigkeit an nationale und internationale Förderkulissen und Regularien oder die Nutzung von Methoden- und Dokumentationsstandards ermöglicht die neue Sonderauszeichnung wertvolle Synergien für die künftigen Bauherr:innen. Durch die weiterreichende Verbreitung des DGNB Systems sichert die Sonderauszeichnung zudem die Akzeptanz sowohl bei sämtlichen relevanten Stakeholdern der Finanz- und Immobilienwirtschaft als auch bei den Nutzerinnen und Nutzern, die ihren ökologischen Fußabdruck ebenfalls nachverfolgen.

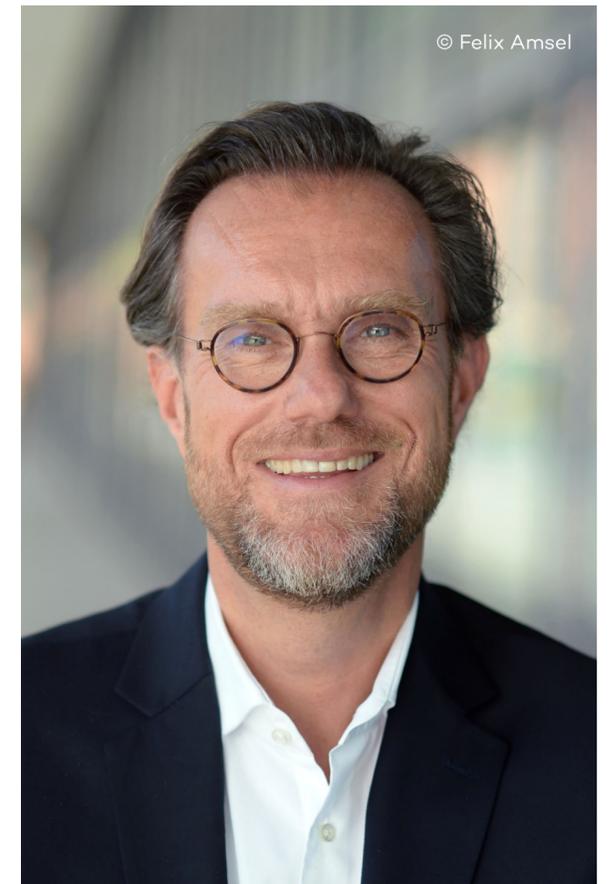
Dr. Andreas Kleinau, Vorsitzender  
der Geschäftsführung der  
Hafencity Hamburg GmbH

Mit der „DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen“ schreiben wir eine Erfolgsgeschichte fort. Denn: Zertifizierte Gebäude schaffen nicht nur zahlreiche mess- und sichtbare Vorteile, sondern setzen auch neue Standards, die für eine nachhaltige und zukunftsfähige Stadtentwicklung unabdingbar sind.

Unser Dank gilt allen, die den Entwicklungsprozess der „DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen“ mit ihrer fachlichen Expertise und wertvollen Einschätzungen unterstützt haben. Wir danken besonders allen in der Hafencity bereits tätig gewordenen Bauherr:innen für die fruchtbare Zusammenarbeit, die diese Entwicklung möglich gemacht hat. Gemeinsam wollen wir die vorbildlichen Nachhaltigkeitsansprüche auch zukünftig verwirklichen und weiterentwickeln.

Herzliche Grüße

Ihr Andreas Kleinau  
Vorsitzender der Geschäftsführung der  
Hafencity Hamburg GmbH



© Felix Amsel

# Herausforderungen annehmen

# 1

# Stadtentwicklung in Zeiten des Klimawandels

Graphik: Nachhaltige Gebäude haben viele Facetten. In ihre Errichtung fließt daher eine Reihe von (ökologischen) Aspekten mit ein

Im März 2023 hat der Weltklimarat<sup>1</sup> die Synthese seines sechsten Sachstandsberichts vorgelegt.<sup>2</sup> Das Plädoyer der Autor:innen ist eindringlich und unmissverständlich: Um die Pariser Klimaziele von 2015 zu erreichen, ist eine Trendwende hin zur Reduktion der globalen Treibhausgasemissionen dringend geboten. Die Begrenzung der Erderwärmung auf 1,5 °C ist laut Bericht nur dann möglich, wenn global in allen Sektoren die CO<sub>2</sub>-Emissionen noch in diesem Jahrzehnt schnell und deutlich reduziert werden und spätestens in den 2050er Jahren auf Netto-Null sinken. Demnach steht die Weltgemeinschaft vor einer gewaltigen Transformationsaufgabe – zu deren Lösung der Gebäudesektor einen entscheidenden Beitrag leisten kann und muss.

Aktuell entfallen in Deutschland laut Umweltbundesamt zwischen 30 und 35 Prozent der Treibhausgasemissionen auf die Errichtung, den Erhalt und den Betrieb von Gebäuden.<sup>3</sup> Ein bedeutender Teil der CO<sub>2</sub>-Emissionen entsteht bereits in den dem Bau vorgelagerten Prozessen und damit deutlich vor der Betriebsphase eines Gebäudes. Zudem ist mit der Herstellung und dem Betrieb von Gebäuden ein hoher Verbrauch an Ressourcen wie Flächen, Wasser, Energie und Rohstoffen verbunden. Nach der Nutzungsphase tragen erhebliche Mengen an Abbruchabfällen maßgeblich zum deutschen Abfallaufkommen bei. Zur Senkung der sektorspezifischen CO<sub>2</sub>-Emissionen ein allgemeines Einschränken jeglicher Bautätigkeit zu fordern greift als Schlussfolgerung jedoch zu kurz. Dies zeigt unter anderem ein Blick auf die in einigen Regionen seit Jahren angespannten Wohnungsmärkte. Insbesondere in Ballungsräumen ist die Leerstandsquote dauerhaft niedrig,<sup>4</sup> der Wohnraum knapp und die Nachfrage hoch. Um den Bedarf, auch an bezahlbarem Wohnraum decken zu können, führt an der Entwicklung neuer Quartiere und Gebäude in Gebieten mit sehr angespannten Wohnungsmärkten kein Weg vorbei.<sup>5</sup>



<sup>1</sup> „Intergovernmental Panel on Climate Change“, kurz IPCC | <sup>2</sup> <https://www.ipcc.ch/report/sixth-assessment-report-cycle/> | <sup>3</sup> Umwelt Bundesamt: Umwelt und Klima schützen – Wohnraum schaffen – Lebensqualität verbessern ([https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/479/publikationen/2023\\_uba\\_pos\\_wohnraum\\_bf.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/479/publikationen/2023_uba_pos_wohnraum_bf.pdf))

<sup>4</sup> Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: <https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/046-Wohnungsleerstand.html> | <sup>5</sup> Für Berechnungen zum Neubaubedarf an Wohnungen für Hamburg Vergleiche: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/wohnungsmarktprognose/Prognose2030/DatenKartenGrafiken.html>

## Nachhaltige Stadtentwicklung antizipiert die Folgen des Klimawandels, zielt auf Klimaneutralität und schont Ressourcen. Zugleich schafft sie qualitätsvollen Lebensraum. Nachhaltige Gebäude sind prägende Elemente nachhaltiger Stadtquartiere.

**Z**u lösen ist dieses Dilemma zwischen umweltbezogenen und gesellschaftlichen Notwendigkeiten mithilfe einer ganzheitlich nachhaltigen Stadtentwicklung. Diese berücksichtigt soziale, ökonomische wie ökologische Faktoren, wobei in den letzten Jahren – angesichts der Herausforderungen des Klimawandels – besonders der ökologische Aspekt nicht nur an Dringlichkeit, sondern auch an gesellschaftlicher Aufmerksamkeit gewonnen hat. Es gilt also, Strategien und Mechanismen zu entwickeln, die eine umweltverträgliche sowie klima- und ressourcenschonende Stadtentwicklung ermöglichen.

Wenngleich Städte und Ballungsräume in puncto Nachhaltigkeit mitunter selbst als Problem wahrgenommen werden, sind sie doch ein wesentlicher Teil der Lösung. So können wertvolle Naturflächen bewahrt werden, indem vor allem dort gebaut wird, wo Flächen bereits erschlossen sind – in den Städten. Diese Innenentwicklung ist allerdings nur ein Element auf dem Weg zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele. Darüber hinaus braucht es Maßnahmen, die das Bauen selbst klimafreundlicher machen und auf der Grundstücks- und Gebäudeebene ansetzen. Betrachtet über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes gibt es viele Stellschrauben, an denen man drehen und sie im Sinne der Nachhaltigkeit positiv beeinflussen kann. Sie betreffen Aspekte wie den Einsatz nachwachsender und recycelter Materialien, Möglichkeiten der gebäudenahen Energieerzeugung oder naturbasierte Lösungen zur Verbesserung des Mikroklimas und zum Schutz der Artenvielfalt.

Eine nachhaltige Stadtentwicklung impliziert, dass derlei Ansätze jedoch nicht allein in einzelnen vorbildlichen Gebäuden umgesetzt werden, sondern in einem gesamten Stadtteil oder Quartier Anwendung finden. Ent-

sprechend braucht es wirksame Instrumente, die das nachhaltige Bauen insgesamt, heute und in Zukunft, fördern und fordern. Um eines dieser Instrumente soll es in der vorliegenden Broschüre gehen: die Gebäudezertifizierung, welche sich im Laufe der Jahre als ein wirksames und verlässliches Werkzeug zur Messung und Förderung nachhaltiger Gebäude-lösungen etabliert hat.

Zertifizierte Gebäude gelten als Vorbilder und Wegbereiter der Transformation zum nachhaltigen Bauen. Sie fördern die Entstehung neuer

Standards, indem sie alternative, nachhaltigere, Handlungsoptionen umsetzen und damit den Markt bereiten. Ihren Nutzen für den Schutz von Klima und Ressourcen hat die Gebäudezertifizierung bereits umfänglich bewiesen – allen voran in der HafenCity, wo 2007 mit dem „Umweltzeichen HafenCity“ das deutschlandweit erste Zertifizierungssystem für nachhaltiges Bauen entwickelt wurde.



### Vorteile einer Nachhaltigkeitszertifizierung von Gebäuden

- Interdisziplinäre Betrachtung und gesamtheitliche Bewertung von Nachhaltigkeitsaspekten
- Qualitätssicherung durch klare Bewertungskriterien, Prozessbegleitung und Dokumentation
- Qualitätsnachweis durch unabhängige Prüfung

### Nachhaltige Gebäude...

- ...schonen Klima, Umwelt und Ressourcen
- ...schaffen hohe Qualität für Nutzende
- ...optimieren Betriebskosten und Materialeinsatz, erhöhen Wertstabilität

# Innovation vorantreiben **2**

# Gebäudezertifizierung als Instrument nachhaltiger Stadtentwicklung

Luftbild der Hafencity: Blick von der westlichen Spitze mit der Elbphilharmonie gen Osten



© fotofrizz

Die Hafencity ist Europas größtes innerstädtisches Stadtentwicklungsvorhaben. Mit einer Fläche von 127 ha erweitert der direkt an der Elbe gelegene Stadtteil die Fläche der Hamburger Innenstadt um rund 40 Prozent. An eine Flächenentwicklung dieser Größe ist von Beginn an eine große Verantwortung geknüpft, gepaart mit einer nationalen wie internationalen Vorbildwirkung. Daher hat die Hafencity Hamburg GmbH früh vielfältige Konzepte, Vorgehensweisen und Umsetzungsinstrumente erarbeitet und etabliert, die in ökologischer, ökonomischer und sozialer Hinsicht auf eine nachhaltige Stadtentwicklung einzahlen.

Schon durch die Umwandlung ehemaliger Hafen- und Industrieflächen in mischgenutzte Quartiere mit einer dichten Bebauung in guter Erreichbarkeit mit Bus und Bahn leistet die Hafencity einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung Hamburgs. Die Berücksichtigung von technisch-funktionalen ebenso wie sozialen und ökologischen Anforderungen ist nicht nur bei der Konzeption der Bebauungsstruktur geboten, sondern auch bei der Nutzungsstruktur sowie der Gestaltung von Infrastruktur und Freiflächen. Als Instrumente einer nachhaltigen Stadtentwicklung dienen hier unter anderem die Funktions- und Bebauungsplanung, Prozesse der Bürgerbeteiligung oder sektorspezifische Quartierskonzepte wie ein eigenes Mobilitätskonzept für die östliche Hafencity.

Über Maßnahmen auf Stadtteil- und Quartiersebene hinaus sind weitere Aspekte zu berücksichtigen. So ist insbesondere auf die Errichtung nachhaltiger Gebäude hinzuwirken, die in der Hafencity zumeist durch private Bauherr:innen realisiert werden. Da zu Beginn der Stadtteilentwicklung die meisten Grundstücke im Bereich der Hafencity in städtischem Besitz waren und von

der Hafencity Hamburg GmbH entwickelt werden sollten, konnte die Vergabe der Grundstücke an Bauherr:innen über den sogenannten Prozess der Anhandgabe, also in Form von exklusiven Optionen mit vertraglich zwischen Bauherr:in und Stadtentwicklungsgesellschaft fixierten Planungsverpflichtungen, erfolgen. Auf diesem Weg wurde und wird der Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung auf Grundstücksebene in ihrer ökonomischen und sozialen Dimension unter anderem durch wirtschaftlich tragfähige Gebäudekonzepte, eine hohe Architekturqualität, die Diversität an Nutzungen und ein vielfältiges, preislich differenziertes Wohnraumangebot sichergestellt.

Ein weiteres dieser Instrumente, welches vor allem die ökologischen Aspekte der nachhaltigen Gebäudeentwicklung adressiert, ist die Gebäudezertifizierung. Mithilfe einer Zertifizierung lassen sich Gebäude anhand von vorab definierten Nachhaltigkeitskriterien bewerten. Die Prüfung der Kriterien erfolgt durch eine unabhängige Stelle und macht damit die Nachhaltigkeit eines Gebäudes vergleichbar. Das Instrument der Zertifizierung lässt sich in Kombination mit dem etablierten Prozess der Anhandgabe besonders effektiv nutzen. Als Teil von Baufeldausschreibungen und Anhandgaben wird die Zertifizierung bei den von der Hafencity Hamburg GmbH und ihren Tochtergesellschaften zu vergebenden Flächen verpflichtende Voraussetzung für die Grundstücksvergabe und ermöglicht so die flächendeckende Umsetzung einer hohen Nachhaltigkeitsqualität im gesamten Stadtteil. Über die vertragliche Verpflichtung hinaus schafft die Zertifizierung Anreize für Akteur:innen in der Immobilienwirtschaft, sich für mehr Nachhaltigkeit einzusetzen. Insofern ist die Gebäudezertifizierung nicht nur als Auflage zu verstehen, sondern dient zudem als Qualitätsausweis für alle Akteur:innen – Eigentümer:innen, Mieter:innen und Nutzer:innen.

## An der Erfolgsgeschichte der Gebäudezertifizierung als Instrument nachhaltiger Stadtentwicklung hat die Hafencity Hamburg GmbH einen wesentlichen Anteil

Im Jahr 2007 hat die Hafencity Hamburg GmbH mit dem „Umweltzeichen Hafencity“ das deutschlandweit erste System zur Zertifizierung nachhaltiger Gebäude entwickelt und damit das Potenzial solcher Instrumente für das umweltverträgliche Bauen sehr früh erkannt und praktisch umgesetzt. Seit 2007 bietet sie an, engagierte Bauherr:innen mit ihrem eigenen Nachhaltigkeitszertifikat auszuzeichnen. Bereits ein Jahr vor der Etablierung einer vergleichbaren Auszeichnung mit deutschlandweiter Gültigkeit hat die Hafencity Hamburg GmbH damit eine Pionierrolle eingenommen.

Zu Beginn war die Zertifizierung in der Hafencity mit dem Umweltzeichen in Silber oder Gold ein optionales Angebot. Angesichts der schon damals abzusehenden Dringlichkeit nachhaltiger, klimaschonender Gebäudelösungen und dem Streben nach einer stadtteilweiten Integration änderte sich dies nur drei Jahre später. 2010 wurde die Einhaltung des seinerzeit höchsten Zertifizierungsstandards (Gold) im Zuge der Anhandgaben verpflichtend. Seitdem ist die Zertifizierung von Gebäuden Teil des allgemeinen Qualitätsstandards der Hafencity, was für einen Stadtteil dieser Größenordnung nach wie vor ein Alleinstellungsmerkmal darstellt.

Das „Umweltzeichen Hafencity“ umfasst Kriterien wie den nachhaltigen Umgang mit Energie und öffentlichen Gütern, den Einsatz umweltschonender Baustoffe und legt zudem Wert auf einen nachhal-

tigen und dadurch auch kostengünstigen Gebäudebetrieb sowie auf Eigenschaften, die Gesundheit und Wohlbefinden während der Nutzung fördern. Über die Jahre wurden die Anforderungen und Maßgaben des Umweltzeichens regelmäßig evaluiert und weiterentwickelt. Berücksichtigung fanden dabei unter anderem neue technische Möglichkeiten, gesetzliche Änderungen sowie Erfordernisse, die sich aus dem fortschreitenden Klimawandel ergeben, aber auch Ergebnisse eines stetigen Dialogs mit unterschiedlichen Akteur:innen, allen voran den Bauherr:innen. Diese Anpassungen resultierten 2017 in einer dritten, aktualisierten Version des Umweltzeichens, dessen höchster Zertifizierungsstandard Platin zeitgleich verpflichtend wurde und bis heute angewandt wird.

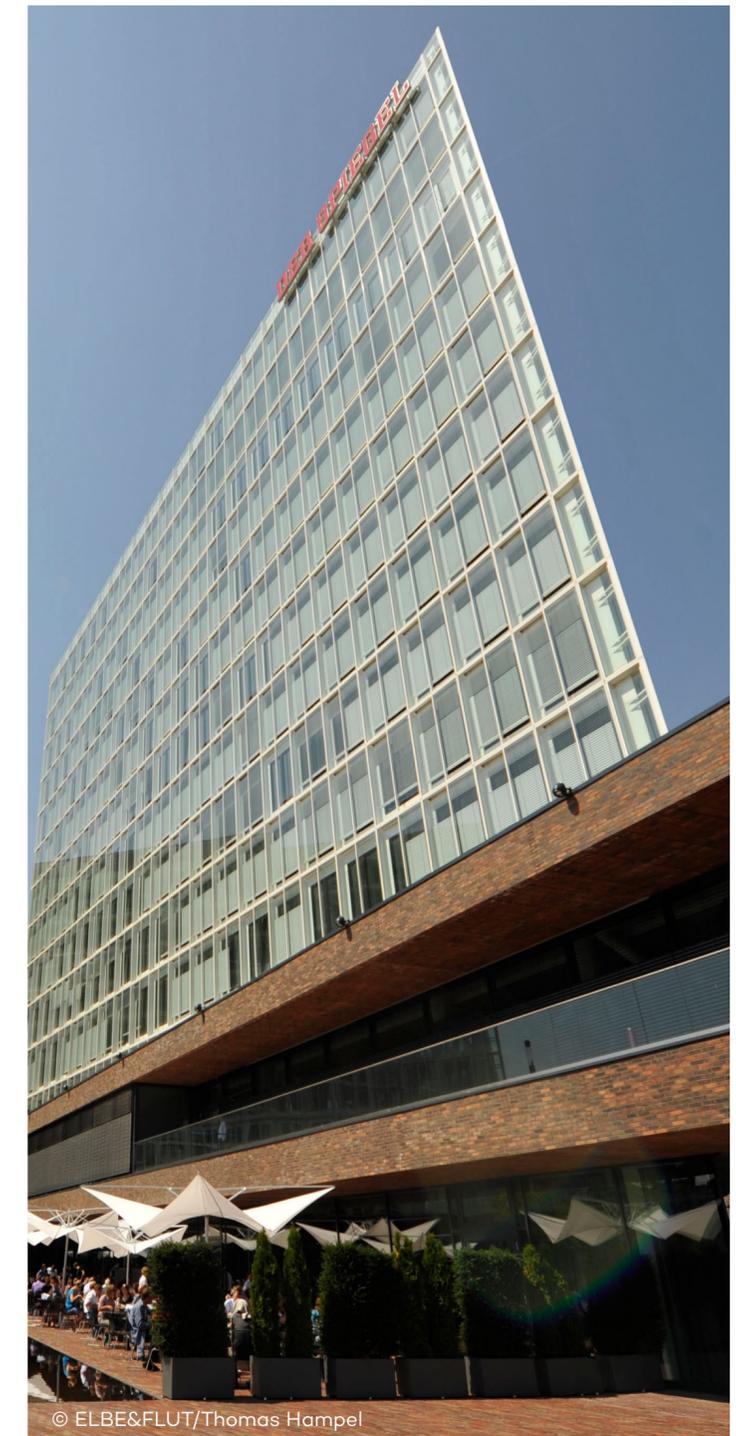
Diese Zertifizierung nach höchsten Qualitätsstandards fördert und stärkt die öffentliche Wahrnehmung jedes einzelnen Vorhabens wie auch die Bedeutung des Gesamtvorhabens Hafencity. Bisher sind 71 Projekte mit über 1,0 Millionen m<sup>2</sup> Geschossfläche mit dem Umweltzeichen Hafencity zertifiziert bzw. vorzertifiziert, davon ein Vorhaben in der Stufe Silber, 46 in der Stufe Gold und 24 in der Stufe Platin (Stand 2023). Weitere elf Projekte, für die das Umweltzeichen Hafencity vergeben werden soll, befinden sich aktuell in der Umsetzung.

Mit der Entwicklung des Umweltzeichens und dessen konsequenter, stadtteilweiter Anwendung hat

Das Spiegel-Gebäude auf der Ericusspitze war das erste, das mit dem Umweltzeichen Hafencity in Gold zertifiziert wurde

die Hafencity Hamburg GmbH maßgeblich dazu beigetragen, Nachhaltigkeitsgedanken in der Immobilienwirtschaft zu verankern und zugehörige Standards in der Branche zu etablieren. Darüber hinaus hat sie auch in den Jahren nach der letzten Aktualisierung kontinuierlich zur Erarbeitung vorbildhafter klimaschonender Lösungen beigetragen. So wurden und werden vor Ort verschiedene Bauvorhaben umgesetzt, die über die Anforderungen dessen, was das „Umweltzeichen Hafencity“ im Platin-Standard fordert, hinausgehen. Indem die Hafencity Hamburg GmbH derartigen Projekten Raum gibt, motiviert sie Bauherr:innen zu neuen, nachhaltigen Lösungen und setzt ihr eigenes Innovationsbestreben fort.

Im Sinne des bis heute erfolgreich beschrittenen Transformationspfads ist darüber hinaus eine stetige Reflexion vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen wichtiger Teil ihres Selbstanspruchs. Diese Flexibilität resultierte 2022 in einer Neuausrichtung, die in Kapitel 3 ausführlich erläutert wird. Deren Kern ist die Konzeption der „DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen“, welche das bestehende „Umweltzeichen Hafencity“ für neue Projekte ersetzt und in Kooperation mit der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) entwickelt wurde.



© ELBE&FLUT/Thomas Hampel

Das „Umweltzeichen HafenCity“ definiert seit 2007 den Standard für nachhaltige Gebäude in der HafenCity. In den darauffolgenden Jahren wurde es stets weiterentwickelt.

**Erstes Zertifizierungssystem**  
für nachhaltiges Bauen in Deutschland. Silber- und Gold-Auszeichnungen sind möglich.

2007



2010

**Gold-Standard wird Voraussetzung** für die Anhandgabe von Grundstücken.

**Platin-Standard wird Voraussetzung** für die Anhandgabe von Grundstücken.

2017



2019

**Reallabor HafenCity**  
Anforderungen über den Platin-Standard hinaus werden getestet.

**Null Emissionshaus**  
Der künftige Unternehmenssitz der HafenCity Hamburg GmbH hat eine ausgeglichene CO<sub>2</sub> Bilanz im Lebenszyklus.

2020



2022

**Neuaufstellung**  
in Kooperation mit der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB).

Grafik: Die Entwicklung des Umweltzeichen HafenCity und die Transformation des nachhaltigen Bauens über die letzten 15 Jahre

# Reallabor HafenCity für nachhaltiges Bauen



© André Dekker

Über die Jahre ist die HafenCity ein Reallabor für das nachhaltige Bauen geworden. Vom Holzhochhaus bis zum Null Emissionshaus: Zahlreiche zukunftsweisende Projekte bringen neue Methoden und Materialien in die Praxis und geben so wichtige Impulse für die gesamte Immobilienbranche. Ausgehend von den für alle Projekte geltenden Nachhaltigkeitsanforderungen des Umweltzeichens zielen viele der Leuchtturmprojekte auf eine verstärkte Lebenszyklusbetrachtung ab und konzentrieren sich auf ein Senken der grauen Energie. Freigesetzt bei der Errichtung eines Gebäudes umfasst diese die aufgewendeten Energien zur Materialgewinnung, der Produktion von Bauteilen, den Transport von Maschinen, Bauteilen und Materialien sowie deren Einbau.

Der Einsatz von regenerativen Rohstoffen wie Holz und Lehm, CO<sub>2</sub>-reduziertem Stahl, recycelten Baumaterialien sowie modularen oder betonsparenden Konstruktionsweisen trägt dazu bei, graue Energie zu reduzieren. Durch eine begleitende Dokumentation der eingesetzten Materialien und deren Trennbarkeit beim Rückbau werden ein späteres Recycling und Wiederverwendung erleichtert. Darüber hinaus wirken sich Elemente wie Photovoltaikanlagen und neue Möglichkeiten der digitalen Verbrauchssteuerung positiv auf einen sparsamen Gebäudebetrieb aus. Auch die Begrünung von Dächern und Fassaden kommt zunehmend zum Einsatz und leistet einen wichtigen Beitrag für Mikroklima und Biodiversität im Stadtteil.

Die Leuchtturmprojekte in der HafenCity liefern greifbare Best-Practice-Beispiele und nehmen damit eine wegweisende Rolle in Bezug auf ein umfassendes Nachhaltigkeitsverständnis in der Stadtentwicklung ein.

Begrünte Dächer und große Freiräume wie der Baakenpark fördern Biodiversität und ein verträgliches Mikroklima im Stadtteil

# Roots

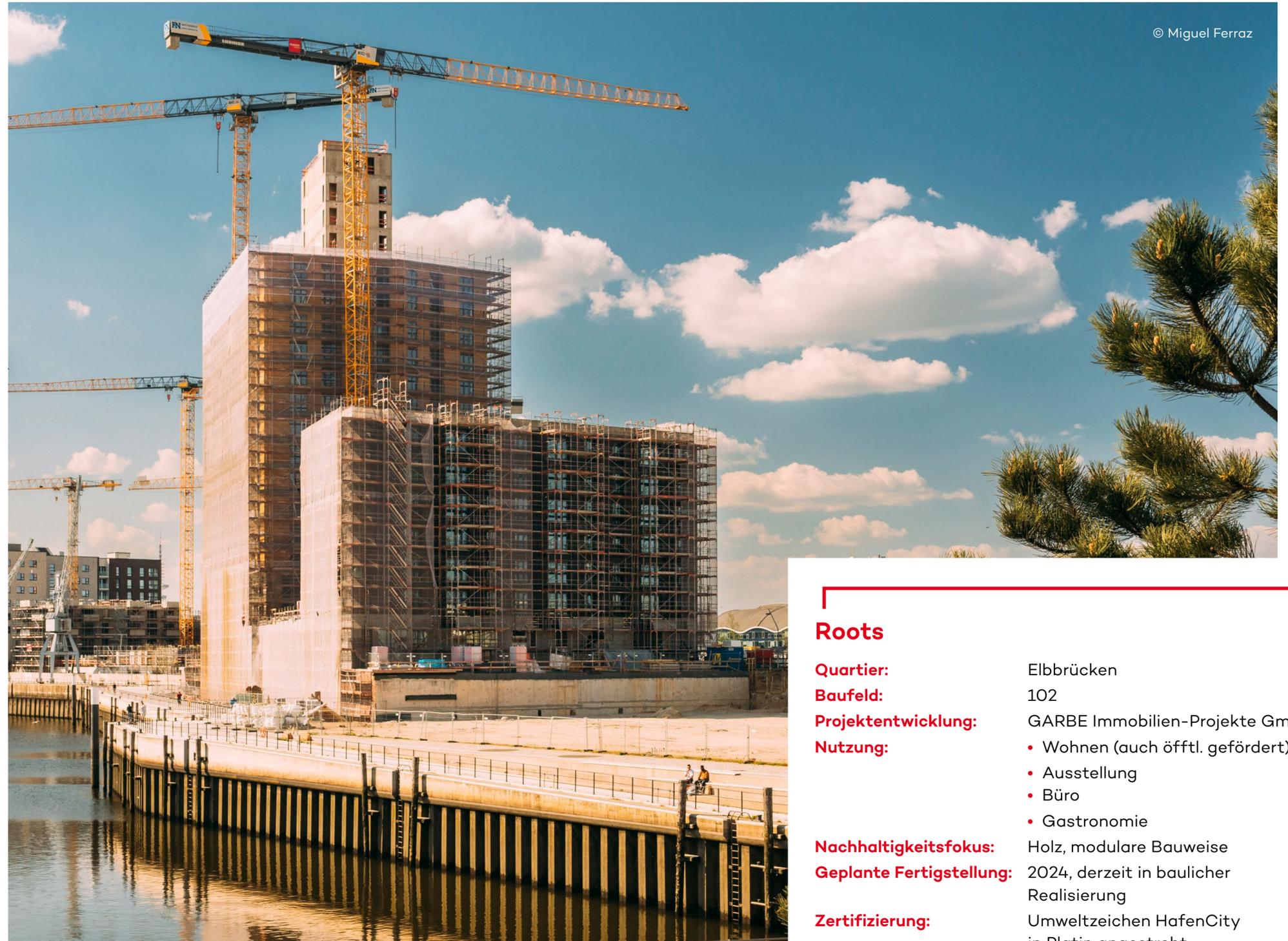
## Mit Holz hoch hinaus

Das Roots wird das zum Zeitpunkt seiner Errichtung höchste Holzhochhaus Deutschlands

Zunehmend bestimmt das Streben nach Nachhaltigkeit auch optisch das Stadtbild der HafenCity. So kommt Holz – eines der ältesten Baumaterialien, das nicht zuletzt aufgrund seiner guten Ökobilanz wiederentdeckt wurde – am Entree zum Elbbrückenquartier besonders eindrucksvoll zur Geltung. Hier entsteht mit dem 19-geschossigen Turm des Gebäudekomplexes Roots das bei seiner Fertigstellung höchste Holzhochhaus in Deutschland. Lediglich für den Sockelbau, die zentralen Treppenhäuser sowie den ersten und zweiten Stock des 65 Meter hohen Turms dient Stahlbeton als Haupttragerelement. Ab dem dritten Obergeschoss werden Fassade, Decken und tragende Wände als Holzkonstruktionen erstellt. Die Holzbauweise des von dem Architekturbüro Störmer Murphy and Partners gestalteten Gebäudes ermöglicht einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. So ist Holz ein CO<sub>2</sub> speichernder und regenerativer Baustoff. Die verbauten 5.500 Kubikmeter Holz stammen aus nachhaltiger Forstwirtschaft und wachsen in Deutschlands Wäldern innerhalb von 23 Minuten nach. Zudem hat Holz weitere positive Eigenschaften: Es bietet ein angenehmes Raumklima, weist gegenüber Stahlbeton bessere Dämmeigenschaften auf und bietet eine hohe Festigkeit bei geringem Gewicht. Die ressourcenschonend vorgefertigten Fassaden- und Wandmodule lassen sich auf der Baustelle zeitsparend zusammensetzen.

*„Im Bauprozess CO<sub>2</sub> einzusparen, ist eine riesige Herausforderung und wird unsere Art zu bauen und zu planen komplett verändern. Wir werden alle Bauteile, die wir wirtschaftlich und sinnvoll in Holz herstellen können, in Holz bauen.“*

*Fabian von Köppen,  
Geschäftsführer GARBE  
Immobilien-Projekte*



© Miguel Ferraz

### Roots

<b>Quartier:</b>	Elbbrücken
<b>Baufeld:</b>	102
<b>Projektentwicklung:</b>	GARBE Immobilien-Projekte GmbH
<b>Nutzung:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnen (auch öfftl. gefördert)</li><li>• Ausstellung</li><li>• Büro</li><li>• Gastronomie</li></ul>
<b>Nachhaltigkeitsfokus:</b>	Holz, modulare Bauweise
<b>Geplante Fertigstellung:</b>	2024, derzeit in baulicher Realisierung
<b>Zertifizierung:</b>	Umweltzeichen HafenCity in Platin angestrebt

© Miguel Ferraz

# EDGE ElbSide

## Energieeffizienz durch innovative Technologie

Im Jahr 2023 bezieht das Energieunternehmen Vattenfall seine neue Hamburger Zentrale in der HafenCity – ebenfalls in einem Gebäude, das in Sachen Nachhaltigkeit Maßstäbe setzt: So ist das EDGE ElbSide am Amerigo-Vespucci-Platz das höchste in sogenannter Slim-Floor-Bauweise errichtete Gebäude in Deutschland. Diese führt durch eine Kombination aus Spannbetonhohlplatten und deckengleichen Stahlverbundträgern im Vergleich zur klassischen Ortbeton-Bauweise zu einer CO<sub>2</sub>-Einsparung von nahezu 50 Prozent. Im Betrieb nutzt das vom Projektentwickler EDGE Technologies realisierte Gebäude erneuerbare Energiequellen und Photovoltaik. Die smarte Gebäudetechnik stellt eine Vielzahl effizienter digitaler Lösungen bereit, um bei der Nutzung den ökologischen Fußabdruck zu minimieren und das Wohlbefinden der Nutzenden zu maximieren. Zudem werden Daten zu Verbrauchsquellen und zur Flächennutzung erhoben, die dabei helfen, Emissionen im Gebäudebetrieb und weitere Umweltauswirkungen zu reduzieren. Um Daten aus intelligenten Technologien zu erschließen und im Sinne eines Smart-City-Ansatzes auch für eine nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung nutzbar machen zu können, haben EDGE Technologies, die HafenCity Universität Hamburg (HCU) und die HafenCity Hamburg GmbH zudem eine Forschungsk Kooperation geschlossen.

*„Die Hamburger HafenCity ist nicht nur eines der größten, sondern auch eines der innovativsten und modernsten Stadtentwicklungsprojekte in Europa. Insbesondere Nachhaltigkeitsthemen wie Ressourcenschonung, Reduktion der Treibhausgasemissionen und die Förderung des zirkulären Bauens wurden hier von Beginn an großgeschrieben und so neue Standards für die Immobilienbranche gesetzt – auch über Hamburg hinaus. Für unseren technologisch zukunftsweisenden und ganzheitlich nachhaltigen Ansatz ist die HafenCity daher ein optimaler Standort.“*

*Jens Fieber, Mitglied der Geschäftsführung EDGE Germany*

Das EDGE ElbSide überzeugt durch Slim-Floor-Bauweise und innovative Gebäudetechnologie

### EDGE

<b>Quartier:</b>	Elbbrücken
<b>Baufeld:</b>	117
<b>Projektentwicklung:</b>	EDGE Technologies
<b>Nutzung:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Büro</li><li>• publikumsbezogene Nutzungen</li></ul>
<b>Nachhaltigkeitsfokus:</b>	Slim-Floor-Bauweise, smartes und nutzerorientiertes Gebäudekonzept und Betrieb
<b>Geplante Fertigstellung:</b>	2023
<b>Zertifizierung:</b>	Umweltzeichen HafenCity in Platin angestrebt

# Moringa

## Begrüntes Wohnhochhaus nach dem Cradle to Cradle® Prinzip

**E**benfalls im Quartier Elbbrücken stellt sich auf dem Baufeld 105 auch das Projekt Moringa seiner ökologischen Verantwortung. Hier entsteht Deutschlands erstes vom Cradle to Cradle® Prinzip inspiriertes Wohnhochhaus. Dieses sieht vor, dass die verwendeten Baustoffe, -produkte oder Bauteile des Gebäudes mit rund 190 Mietwohnungen nach einem Rückbau überwiegend wiederverwendet werden können. Die Idee dahinter: Das Bauwesen entwickelt sich langfristig zu einer Kreislaufwirtschaft, die Gebäude als eine Art „Materiallager“ versteht. Statt am Ende des Lebenszyklus Müll und Entsorgungskosten zu produzieren, werden ein wirtschaftlicher Mehrwert geschaffen und Ressourcen geschont. Darüber hinaus verwendet Moringa Holz in der Fasadenskonstruktion und schafft neben einer grünen Fassade auch einen grünen Innenhof sowie ein grünes Dach. Die Grünfassaden wirken als „grüne Lunge“ des Quartiers, indem sie kühlende und luftreinigende Funktionen übernehmen und Sauerstoff erzeugen. Sie prägen den Lebensraum der Bewohner:innen und bestimmen das Gebäude auch gestalterisch. Insgesamt entsteht horizontal und vertikal sogar mehr begrünte Fläche als Grundstücksfläche, die überbaut wird.

Neben diesen drei Vorhaben gibt es weitere Projekte, die mit ihren Nachhaltigkeitsansätzen zur Gestalt der HafenCity als Pionierstadtteil beitragen. Zu diesen zählt auch ein Gebäude, das die HafenCity Hamburg GmbH selbst errichtet.

*„Die HafenCity bietet eine Bühne, auf der sich unglaublich schöne, innovative, nachhaltige Konzepte realisieren lassen. Hier ist eine visionäre Stadtplanung zugrunde gelegt worden, die in Deutschland einmalig ist.“*

*Vanja Schneider,  
Geschäftsführer  
Moringa by Landmarken AG*

Beim ersten nach dem Cradle to Cradle® Prinzip inspirierten Wohnhochhaus Moringa steht der Gedanke der Kreislaufwirtschaft im Vordergrund



### Moringa

<b>Quartier:</b>	Elbbrücken
<b>Baufeld:</b>	105
<b>Projektentwicklung:</b>	Moringa by Landmarken AG
<b>Nutzung:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnen (auch öffentl. gefördert)</li><li>• Kita</li><li>• publikumsbezogene Nutzungen</li><li>• Gastronomie</li></ul>
<b>Nachhaltigkeitsfokus:</b>	Recycling- und Rückbaufähigkeit, Grünfassaden
<b>Geplante Fertigstellung:</b>	2025, derzeit in baulicher Realisierung
<b>Zertifizierung:</b>	Umweltzeichen HafenCity in Platin angestrebt

# Das Null Emissionshaus

Über den gesamten Lebenszyklus CO<sub>2</sub>-neutral

Das Null Emissionshaus wird CO<sub>2</sub>-neutral im Lebenszyklus und setzt neue Maßstäbe in der Hafencity



© Heinle Wischer und Partner Generalplanungsgesellschaft

## Null Emissionshaus

<b>Quartier:</b>	Am Sandtorpark/Grasbrook
<b>Baufeld:</b>	31a
<b>Projektentwicklung:</b>	HafenCity Hamburg GmbH
<b>Nutzung:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Büro</li><li>• publikumsbezogene Nutzungen</li></ul>
<b>Nachhaltigkeitsfokus:</b>	CO <sub>2</sub> -neutral im Lebenszyklus, Begrünung von Dach und Fassaden, Holz- und Lehmelemente
<b>Geplante Fertigstellung:</b>	2025, derzeit in baulicher Realisierung
<b>Zertifizierung:</b>	Umweltzeichen HafenCity in Platin angestrebt

Als Bauherrin schließt die HafenCity Hamburg GmbH nicht nur die letzte städtebauliche Lücke in der westlichen Hafencity. Der künftige Unternehmenssitz soll zeigen, wie ein Gebäude als Null Emissionshaus nicht nur im Betrieb, sondern über den gesamten Lebenszyklus – von den eingesetzten Materialien über den Gebäudebetrieb bis hin zu Rückbau und Entsorgung – CO<sub>2</sub>-neutral sein kann. Von Beginn an wurden nach den Prinzipien des zirkulären Bauens die Materialherkunft, der Gebäudebetrieb sowie der spätere Rückbau und die Weiterverwendung in die Planung einbezogen. Die gesamte Konstruktion über dem Erdgeschoss ist als modulares Holzgebäude angelegt. Eine großflächige Fassadenbegrünung trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Auf rund 30 Prozent der Dachfläche sind Dachterrassen für

die gemeinschaftliche Nutzung vorgesehen, 60 Prozent der Dachfläche sind begrünt. Zudem wird die Südfassade und Dachfläche zur Gewinnung von Solarenergie mit Photovoltaikmodulen belegt. Nicht zuletzt wird das Gebäude keine PKW-Stellplätze vorhalten, stattdessen setzt es mit bis zu 150 Fahrrad-Stellplätzen Impulse für eine umweltfreundliche Mobilität.

Mit diesem ambitionierten Nachhaltigkeitskonzept nimmt das Null Emissionshaus der HafenCity Hamburg GmbH europaweit eine Vorbildrolle

ein und soll auch für künftige Grundstücksentwicklungsvorhaben in der Hafencity sowie in den weiteren Stadtentwicklungsvorhaben auf dem Grasbrook, im Billebogen und der Science City Hamburg Bahrenfeld Maßstäbe setzen. Denn um die europäischen Klimaschutzziele zu erfüllen, sind CO<sub>2</sub>-arme oder sogar -neutrale Bauwerke eine wichtige Voraussetzung. Sollen Durchbrüche erzielt werden, muss nicht zuletzt die Baubranche klug handeln und in großen Schritten vorangehen. Das gilt für die HafenCity Hamburg GmbH als Stadtentwicklungsgesellschaft ebenso wie für die Bauherr:innen in den zukunftsweisenden Quartieren, die durch Leuchtturmprojekte an dem innovativen Standort inspirieren und inspiriert werden.

*„Mit unserem eigenen künftigen Gebäude wollen wir uns an unseren eigenen Maßstäben messen lassen und diese nach Möglichkeit sogar übertreffen. Mit der Holzbauweise, der Fassadenbegrünung und der strengen Definition von „Null Emissionshaus“ – CO<sub>2</sub>-neutral im Lebenszyklus – sammeln wir Praxiserfahrungen, die wir mit unseren Entwicklungspartnern teilen und für die Weiterentwicklung unserer gebäudebezogenen Nachhaltigkeitsanforderungen nutzen werden.“*

*Jan Jungclaus,  
Projektleiter Nachhaltiges Bauen,  
HafenCity Hamburg GmbH*

Zukunft  
gestalten **3**

# Dynamische Rahmenbedingungen und ambitionierte Ziele

Um den Klimawandel einzudämmen, hat die nationale wie internationale Politik innerhalb der vergangenen Jahre Zielsetzungen definiert, die eine nachhaltige Entwicklung zum Schutz des Planeten in den Fokus nehmen. Diese orientieren sich unter anderem an den Zielen des Pariser Klimaabkommens (2015) sowie an den 17 „Sustainable Development Goals“ (SDGs), welche von den Vereinten Nationen im Jahr 2015 gemeinsam beschlossen wurden und ökologische, ökonomische wie soziale Ziele adressieren. Mit dem „European Green Deal“ hat 2019 auch die EU-Kommission ein entsprechendes Transformationsprogramm vorgelegt.<sup>6</sup> Alle 27 EU-Mitgliedsstaaten haben sich gemeinsam darauf verständigt, Europa bis zum Jahr 2050 zum ersten klimaneutralen Kontinent zu machen. Bis 2030 sollen dafür die Treibhausgasemissionen um mindestens 55 Prozent gegenüber dem Stand von 1990 sinken.

Um dieses und weitere Ziele zu erreichen, hat die EU verschiedene Strategien erarbeitet – darunter solche, die unmittelbar den Bereich der Stadtentwicklung betreffen, wie den „Null-Schadstoff-Aktionsplan“<sup>7</sup> oder die EU-Bodenstrategie<sup>8</sup>. Darüber hinaus hat sie zur Erfüllung der im „Green Deal“ konkretisierten Ziele hohe Investitionssummen beschlossen, mit denen ein ökologisch nachhaltiges Wirtschaften gefördert werden soll. Zentrales Instrument ist in diesem Kontext auch die sogenannte EU-Taxonomie. Sie kategorisiert Wirtschaftsaktivitäten wesentlicher Branchen und definiert Schwellenwerte, um diese als ökologisch nachhaltig einstufen zu können. Die Taxonomie dient als Informationsquelle und Steuerungsmög-

lichkeit, um öffentliche und private Kapitalströme in nachhaltige Verwendungen zu lenken. Damit soll sie Finanzierungs- und Investitionsentscheidungen beeinflussen, auch in der Immobilienwirtschaft.

Zu den Maßnahmen der EU kommen Rahmen- und Regelwerke auf nationaler Ebene. So hat die Bundesregierung mit der Änderung des Klimaschutzgesetzes 2021 ihre Klimaschutzvorgaben verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 verankert. Bis 2030 sollen die Emissionen um 65 Prozent gegenüber 1990 sinken.<sup>9</sup> Diese Ambitionen haben auch Auswirkungen auf den Gebäudesektor und spiegeln sich entsprechend in rechtlichen Maßgaben wie dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) wider, das unter anderem Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie den Einsatz erneuerbarer Energien stellt. Mithilfe nationaler Förderprogramme wie der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEE) werden auch hier finanzielle Anreize gesetzt, um das klimafreundliche Bauen und Wohnen zu unterstützen.

Auf regionaler Ebene wurden und werden ebenfalls Ziele formuliert, die bei der Grundstücks- und Gebäudeentwicklung zu berücksichtigen sind. Mit der Novellierung des Hamburger Klimaschutzgesetzes und der zweiten Fortschreibung des Hamburger Klimaplanes in 2023 setzt sich z. B. die Freie und Hansestadt Hamburg eigene Klimaziele. Ihre CO<sub>2</sub>-Emissionen will sie bereits 2030 um 70 Prozent gegenüber dem Basisjahr 1990 reduzieren und – analog zur Bundesrepublik – bis 2045 CO<sub>2</sub>-neutral werden. Auch in Hamburg gibt es zudem För-

derprogramme, welche die Herstellung klimafreundlicher Gebäude erleichtern sollen.

Mit Blick auf die politischen Zielsetzungen wird deutlich: Um die Klimaziele zu erreichen, wird eine tiefgreifende Transformation aller Wirtschaftszweige angestrebt. Gleichzeitig besteht hier die Chance, die bereits laufende Transformation mitzugestalten. Dabei nimmt der Immobiliensektor angesichts seines hohen Anteils an ausgestoßenen CO<sub>2</sub>-Emissionen eine zentrale Rolle ein. Darauf bezogene Regelungen auf europäischer, nationaler und regionaler Ebene sind ambitioniert, vor allem aber durch eine ausgeprägte Dynamik gekennzeichnet. Um den Weg des nachhaltigen Bauens weiter vorantreiben zu können, ist ein engagiertes, kooperatives und flexibles Zusammenwirken aller Beteiligten in der Immobilienwirtschaft erforderlich.

<sup>6</sup> [https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal\\_de](https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal_de)

<sup>7</sup> Dieser sieht eine schadstofffreie Umwelt bis 2050 vor und bezieht sich dabei u. a. auf Umweltverschmutzungen in Luft, Wasser und Boden, zu denen v. a. auch der Gebäudesektor beiträgt.

Vergleiche: [https://ec.europa.eu/environment/pdf/zero-pollution-action-plan/communication\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/environment/pdf/zero-pollution-action-plan/communication_en.pdf)

<sup>8</sup> Diese dient dem Ziel, die Bodenökosysteme in der EU in einem gesunden und widerstandsfähigen Zustand zu halten. Zugleich strebt die EU-Bodenstrategie einen Netto-Null-Flächenverbrauch bis 2050 an. Vergleiche <https://ec.europa.eu/commission/presscorner/api/files/attachment/870413/Factsheet%20on%20Soil%20strategy%20DE.pdf.pdf>

<sup>9</sup> Klimaschutzgesetz. Generationenvertrag für das Klima, vergleiche <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/klimaschutzgesetz-2021-1913672#:~:text=Mit%20dem%20ge%C3%A4nderten%20Klimaschutzgesetz%20werden,gegen%20dem%20Jahr%201990%20verringern.>

# Starke Partnerschaft: HafenCity Hamburg GmbH und DGNB



Seit den Anfängen ihrer Entwicklungsaufgabe sucht die HafenCity Hamburg GmbH regelmäßig den Dialog mit verschiedenen Akteur:innen in der Immobilienbranche und darüber hinaus – von Bauherr:innen und Architekt:innen über Akteur:innen in Stadtverwaltung und -politik bis hin zu Bürger:innen und Anwohnenden. Wie die bis heute erfolgreiche Umsetzung ökologisch nachhaltiger Gebäudelösungen in der HafenCity zeigt, lieferte unter anderem dieser Austausch stets wertvolle Erkenntnisse für die Anpassung und Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsanforderungen und -maßnahmen vor Ort. Ein enger Austausch besteht zudem seit vielen Jahren mit der 2007 gegründeten Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), zu deren Gründungsmitgliedern die HafenCity Hamburg GmbH gehört.

Beide Organisationen eint das Ziel, Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienwirtschaft zu fördern, gesellschaftlich zu verankern und dabei die Umwelt, den Menschen und die wirtschaftliche Tragfähigkeit gleichermaßen einzubeziehen. Das DGNB Zertifizierungssystem, welches 2009 erstmals angewandt wurde, ist ein Instrument zur Planung, Optimierung und Bewertung nachhaltiger Gebäude, das sich seither auf dem deutschsprachigen Markt etabliert hat. In die Entwicklung des mittlerweile auch international anerkannten und angewandten Systems konnte die HafenCity

Hamburg GmbH, auf Basis der Erfahrungen mit dem zuvor veröffentlichten „Umweltzeichen HafenCity“, früh wertvolle Impulse einbringen. Beide Systeme, das DGNB System und das „Umweltzeichen HafenCity“ ähneln einander beispielsweise bezüglich der genutzten Indikatoren und Nachweismethoden. Dabei sind sie in den vergangenen Jahren immer wieder aktualisiert und an neue Gegebenheiten und Möglichkeiten angepasst worden. Dieser Entwicklungsprozess wurde kontinuierlich durch einen engen fachlichen Austausch und eine vertrauensvolle und produktive Zusammenarbeit zwischen beiden Institutionen begleitet. So hat die HafenCity Hamburg GmbH z. B. an der im April 2023 veröffentlichten Version des DGNB Zertifizierungssystems im Rahmen der Konsultationsphase intensiv mitgewirkt.

Mit ihrem eigenen „Umweltzeichen HafenCity“ hat die HafenCity Hamburg GmbH 2007 eine Pionierrolle eingenommen und eine Entwicklung unterstützt, indem sie sehr früh darauf hinarbeitete, Nachhaltigkeitsambitionen in der Immobilienwirtschaft zu fördern und neue Maßstäbe zu setzen. Über viele Jahre war die Pflege eines eigenständig geführten Zertifizierungssystems ein notwendiges, wirksames und impulsgebendes Instrument, um das ökologisch nachhaltige Bauen in der HafenCity zu etablieren. Heute jedoch erscheint die Pflege eines auf einen lokalen Markt beschränkten



Am 7. Juni 2023 stellten Dr. Andreas Kleinau, Vorsitzender der Geschäftsführung der Hafencity Hamburg GmbH und Dr. Christine Lemaitre, geschäftsführender Vorstand des DGNB e. V., die DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen auf der Nachhaltigkeitsmesse Building Green vor. Foto: Miguel Ferraz

Umweltzeichens – auch vor dem Hintergrund des hohen erreichten Standards des DGNB Zertifikats sowie dessen umfassender Verknüpfung mit nationalen und internationalen Förderkulissen und -Regularien – als zunehmend weniger sinnvoll.

In Anbetracht des gemeinsamen Ziels, das nachhaltige Bauen weiter intensiv zu fördern und zu fordern, haben die Hafencity Hamburg GmbH und die DGNB beschlossen, ihre Kompetenzen noch stärker zu bündeln. Am 5. Oktober 2022 unterzeichneten beide Partnerinnen auf der Immobilienmesse Expo Real eine umfassende Kooperationsvereinbarung. Beschlossen wurde darin unter anderem die Entwicklung einer gemeinsamen Sonderauszeichnung, welche das „Umweltzeichen Hafencity“ nun ablöst. Dabei greift die kooperativ entwickelte „DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen“ zentrale Elemente aus dem bisher eigenständig geführ-

ten Nachhaltigkeitszertifizierungssystem der Hafencity Hamburg GmbH auf und verknüpft sie mit dem DGNB System. Das bewährte Vorgehen der Hafencity Hamburg GmbH und ihrer Tochtergesellschaften, die Zertifizierung als verbindlichen Standard auf den von ihnen entwickelten Flächen einzufordern, wird mit diesem neuen Zertifikat fortgeführt.

Im Juni 2023 veröffentlicht, ermöglicht die „DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen“ eine Zertifizierung für Projekte in den vier Entwicklungsgebieten Hafencity, Billebogen, Grasbrook und Science City Hamburg Bahrenfeld. Dabei ist die Sonderauszeichnung in der Lage das zu leisten, worauf das deutschlandweit etablierte DGNB System in seinem breiten Anwendungsspektrum bewusst nicht angelegt ist: Sie spitzt Nachhaltigkeitsvorgaben auf ganz konkrete Areale zu und reagiert so auf spezifische Standortfaktoren in ihrer Individualität.



## Über die DGNB

- 2007 gegründet, ist die DGNB mit weit mehr als 2.000 Mitgliedsorganisationen und mehr als 10.000 zertifizierten Projekten in rund 30 Ländern heute Europas größtes Netzwerk für nachhaltiges Bauen.
- Das DGNB Zertifikat bewertet die Nachhaltigkeit von Gebäuden über den kompletten Gebäudelebenszyklus hinweg.
- Je nach Gebäudetyp fließen rund 30 Nachhaltigkeitskriterien mit in die Bewertung ein, die von unabhängigen Gremien, in denen auch Expert:innen der Hafencity Hamburg GmbH Mitglied sind, kontinuierlich weiterentwickelt werden.

# Gemeinsame Zertifizierung: DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen



Luftaufnahme der vier Gebiete Grasbrook, HafenCity und Billebogen (vorne im Bild, v. l. n. r.) und Science City (hinten im Bild)



**M**it der HafenCity, dem Billebogen, dem Grasbrook und der Science City Hamburg Bahrenfeld entwickeln die HafenCity Hamburg GmbH und ihre Tochtergesellschaften vier innerstädtische Gebiete, die nicht nur in bereits bestehende Stadtstrukturen eingebettet und mit ihnen vernetzt sind, sondern die auch selbst eine hohe Dichte aufweisen werden.

Um ökologisch nachhaltiges Bauen vor Ort umzusetzen und dieses in die Gesamtkonzeption eines nachhaltigen Stadtteils zu integrieren, bedarf es daher einer Konvergenz von Nachhaltigkeitsmaßnahmen bei den zu realisierenden Projekten sowie der Einheitlichkeit des Bewertungsmaßstabs. Zu beachten ist dabei auch das hohe Maß an Vorbildwirkung, welches die vier Gebiete, allein bedingt durch ihre Größe, haben. An ihnen lässt sich nicht nur zeigen, wie beispielsweise die im Hamburger Klimaplan avisierte Treibhausgasneutralität für Gebäude zu realisieren ist, sondern es bietet sich zugleich die Chance, Innovationsthemen wie CO<sub>2</sub>-armes, zirkuläres Bauen, gebäudenähe Energieerzeugung, Regen- und Grauwassernutzung oder die Erhöhung der urbanen Biodiversität in den kommenden Jahren voranzutreiben.

Dahingehend erfüllt die „DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen“ eine wichtige Funktion: Sie definiert zukunftsgerichtete, einheitliche und lokal besonders relevante Anforderungen, leitet daraus konkrete Vorgaben ab und berücksichtigt die Standortcharakteristika der vier Gebiete – insbesondere auf ihre innerstädtische Lage, im Speziellen geprägt durch:

- 1. eine hohe urbane Dichte**
- 2. eine große Zahl zu errichtender Neubauten in unmittelbarer Nachbarschaft**
- 3. eine gute Einbindung in die stadtweite (Verkehrs-) Infrastruktur**

Die genannten Standortbesonderheiten bieten Anknüpfungspunkte insbesondere für die ökologisch nachhaltige Gebäude- und Grundstücksentwicklung innerhalb der vier Gebiete, welche die „DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen“ aufnimmt.



## 1. Urbane Dichte

Die Entwicklung innerstädtischer Bereiche trägt zu einem sparsamen Umgang mit Ressourcen bei, insbesondere wenn es um Flächen geht. Die Nutzung innerörtlich bereits erschlossener Räume und das Wiederherrichten vormals beanspruchter und versiegelter Flächen (Flächenrecycling) ist ein Grundsatz nachhaltiger Siedlungsentwicklung. Flächensparendes Bauen impliziert darüber hinaus eine hohe bauliche, vor allem aber eine hohe Nutzungsdichte. Angesichts der hohen Flächenkonkurrenz müssen mehrere Funktionen wie Wohnen, Arbeiten oder Erholung ihren Flächenbedarf optimieren. Sollen weitere Funktionen wie Energieerzeugung oder Biodiversitätsförderung hinzukommen, ist sicherzustellen, dass auch ihnen in der Konkurrenz um Flächen ausreichend Raum gegeben wird.

Innerstädtische Gebiete weisen, bedingt durch ihren ausgeprägten Versiegelungsgrad, oft höhere Temperaturen auf als ihr Umland (Hitzeinseleffekt). Daher sind Vorgaben, die für ein gutes Mikroklima sorgen (z. B. durch die Begrünung von Gebäudedächern und -fassaden) unerlässlich. Auch die Risiken durch andere Klimawandelfolgen wie Starkregenereignisse werden durch eine hohe urbane Dichte potenziert. Entsprechend gilt es, klimaangepasste Gebäude zu bauen. Als Ausgleich zur Versiegelung ist zudem die Herstellung ökologisch qualitativer Freiflächen sicherzustellen, da sie die Biodiversität in urbanen Gebieten sowie die Lebensqualität vor Ort maßgeblich unterstützen.

Die große Zahl an Nutzungen in den vier Gebieten setzt zusätzlich einen sorgsamen Umgang mit weiteren wichtigen Ressourcen wie Trinkwasser oder Energie voraus. Dies erfordert Vorgaben zur Nutzung von Regen- und Grauwasser, zum effizienten Umgang mit Trinkwasser sowie zur Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen an den Gebäuden. Ferner tragen Anforderungen in diesen Aspekten auch indirekt zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei, da die neu herzustellende Versorgungsinfrastruktur zur Erschließung der Gebäude und des Stadtteils geringer dimensioniert werden kann.



## 2. Konzentration von Neubauten

Aus der direkten Nachbarschaft neu entstehender Gebäude innerhalb der vier Gebiete ergeben sich besondere Anforderungen an die Planung. Denn erst das Zusammenwirken aller neuen Gebäude, speziell auch in Bezug auf deren Nachhaltigkeitskonzepte, erzeugt besondere Qualitäten im Quartier. Dies gilt besonders für die Gestaltung der Außenanlagen und die architektonische Qualität, aber auch für die Maßnahmen zur Milderung der Klimawandelfolgen. In Anbetracht der Größe eines neu zu entwickelnden Quartiers liegt in all den genannten Aspekten zudem eine bedeutende Vorbildwirkung und Innovationskraft.

Um potenzielle Konflikte und unerwünschte Wechselwirkungen mit anderen Gebäuden sowie Infrastruktur und Freianlagen zu vermeiden, muss die gesamte Planung besonders gut abgestimmt erfolgen. Der Einsatz von Building Information Modeling (BIM) trägt dazu bei, Planungsunsicherheiten zu reduzieren und Fehlern vorzubeugen. Die digitale Arbeitsmethode BIM kann die verschiedenen Dimensionen einer Bauplanung im gesamten Lebenszyklus, bis hin zum Betrieb, vollständig abbilden. Des Weiteren macht sie z. B. den Einsatz von Kosten und Materialien für ein Gebäude direkt sichtbar, wodurch ein sparsamer Umgang mit Ressourcen auf ökonomischer wie ökologischer Ebene gefördert wird. Die Anwendung von BIM kann zudem die Zuverlässigkeit der Planung erhöhen – ein Vorteil für alle Beteiligten, gerade dann, wenn viele Neubauten auf begrenztem Raum realisiert werden.



## 3. Infrastruktur

Durch ihre zentrale Lage, die kurzen Wege und umfangreichen Angebote des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) bieten die vier innerstädtischen Gebiete optimale Voraussetzungen einer Mobilität für alle. Wer urban wohnt, hat häufig die Möglichkeit, ohne ein eigenes Auto auszukommen. Gerade auch Kinder, Menschen im hohen Alter oder mit Behinderung profitieren besonders, da sie, durch die kurzen Wege, selbstständig mobil sein und sich versorgen können. Daher gilt es, die Chancen für eine sozial gerechte, umweltfreundliche und zukunftsweisende Mobilität in den vier Gebieten bestmöglich auszuschöpfen. Auf der Grundstücks- und Gebäudeebene ist dies – z. B. mit einer barrierefreien Ausgestaltung und Erreichbarkeit sowie einer ausreichenden Anzahl, Qualität und Zuwegung von Stellplätzen für Fahrräder und Mobilitätshilfen – entsprechend zu fördern.

# Vorgaben der DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen



**A**us den geschilderten Standortcharakteristika ergeben sich bestimmte Anforderungen, welche die „DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen“ kriterienbasiert überprüft. Die Kriterien sind im DGNB System „Neubau“ sowie „Gebäude im Betrieb“ definiert und lassen sich in sechs Hauptkriteriengruppen einteilen: Ökologische Qualität, ökonomische Qualität, soziokulturelle und funktionale Qualität, technische Qualität, Prozessqualität und Standortqualität. Jeder dieser sechs Gruppen sind Kriterien und diesen wiederum Indikatoren zugeordnet.

Die „DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen“ macht hauptsächlich Vorgaben auf Indikatorenebene. Dazu geben die Tabellen auf den nächsten Seiten einen Überblick.



- Die nebenstehende Übersicht dient der unverbindlichen Erstinformation
- Die verbindlichen Vorgaben sind ausschließlich den Gewichtungstabellen der „DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen“ zu entnehmen
- Die Gewichtungstabellen sind abrufbar unter dem Link: [dgnb.de/dgnb-sonderauszeichnung-umweltzeichen](https://dgnb.de/dgnb-sonderauszeichnung-umweltzeichen)

## DGNB Kriterien: Gebäude Neubau Version 2023

## Vorgaben:

Tabelle als unverbindliche Übersicht der Vorgaben

Ökologische Qualität		
Klimaschutz und Energie		Betrieb wird ab 2045 treibhausgasneutral sein, Konstruktion ist CO <sub>2</sub> -sparsam
Risiken für die lokale Umwelt		Verbaute Materialien und Produkte sind umweltfreundlich und nicht gesundheitsgefährdend
Verantwortungsvolle Ressourcengewinnung		Zirkuläre oder nachwachsende Materialien und Rohstoffe werden verwendet, Holz ist zertifiziert
Trinkwasserbedarf und Abwasseraufkommen		Trinkwasserverbrauch ist gering, Regen- und Grauwasser werden genutzt
Flächeninanspruchnahme		Entwicklungsfläche liegt im Innenbereich der Siedlungsstruktur
Biodiversität am Standort		Freiflächen und Gebäude sind in biodiversitätsfördernder Qualität begrünt

= Erreichter Erfüllungsgrad je Kriterium bei Umsetzung aller Einzelvorgaben



### Ökonomische Qualität

Erfüllungsgrad Hauptkriteriengruppe ≥ 35 %

Gebäudebezogene Kosten über den Lebenszyklus



Energiestandard ist äquivalent zu Effizienzgebäude 40

Wertstabilität und Anpassungsfähigkeit



Flächen werden effizient oder mehrfach genutzt

Klimaresilienz



Anpassungslösungen zur Reduzierung von Klimarisiken werden vorzugsweise naturbasiert umgesetzt

Dokumentation



Planung erfolgt mit BIM (Building Information Modeling)



### Soziokulturelle und funktionale Qualität

Erfüllungsgrad Hauptkriteriengruppe ≥ 35 %

Innenraumlufqualität



Grenzwerte der Raumlufkonzentration flüchtiger organischer Verbindungen werden eingehalten

Aufenthaltsqualitäten innen und außen



Außenanlagen sind bedarfsgerecht gestaltet, Ökobilanz der Außenanlagen ist erstellt

Barrierefreiheit



Anteil barrierefreier Wohnungen und Arbeitsstätten ist vorgegeben



### Standortqualität

Mikrostandort



Ergebnisse der Klimarisikoanalyse sind im Gebäudekonzept berücksichtigt



### Technische Qualität

Qualität der Gebäudehülle



Potenzial der Gebäudehülle ist untersucht, sommerlicher Wärmeschutz ist umgesetzt

Einsatz und Integration von Gebäudetechnik



Erneuerbare Energie wird am Gebäude erzeugt, passives Gebäudekonzept ist umgesetzt

Zirkuläres Bauen



Materialdokumentation erfolgt mit Gebäude-ressourcenpass, moderater Zielwert zur umgesetzten Kreislaufführung wird erreicht

Mobilitätsinfrastruktur



Fuß-, Rad- und PKW-Infrastruktur ist vorgesehen, Mobilitätsmanagement ist vorbereitet



### Prozessqualität

Qualität der Projektvorbereitung



Pflichtenheft für Nachhaltigkeitsanforderungen ist als frühe Zielkonkretisierung erstellt

Verfahren zur städtebaulichen und gestalterischen Konzeption



Planungswettbewerb ist durchgeführt, Nachhaltigkeitsanforderungen wurden dabei berücksichtigt

Geordnete Inbetriebnahme



Technisches Monitoring in Bau- und erster Nutzungsphase wird umgesetzt

Vorbereitung einer nachhaltigen Nutzung



Betriebs- und Nutzungshandbücher sind an die Betreibenden übergeben

**Gesamterfüllungsgrad (Gebäude Neubau)**

**≥ 50 %**

**DGNB Kriterien:  
Gebäude im Betrieb Version 2020**

**Vorgaben:**

 <b>Ökologische Qualität</b>	
Klimaschutz und Energie	 Verbrauchsdaten werden erfasst und analysiert, Betrieb wird ab 2045 treibhausgasneutral sein
Wasser	 Verbrauchsdaten werden erfasst und analysiert, Zielvereinbarung für den Trinkwasserverbrauch liegt vor
 <b>Ökonomische Qualität</b>	
Risikomanagement und Werterhalt	 Zuständigkeiten im Gebäudebetrieb sind definiert, erneuerbare Energie wird am Gebäude erzeugt
Beschaffenheit und Bewirtschaftung	 Richtlinien für Instandhaltung, Ausbau und Biodiversität sind definiert und werden eingehalten
 <b>Soziokulturelle und funktionale Qualität</b>	
Nutzerzufriedenheit	 Nachhaltigkeitsleitfaden für Nutzende ist vorhanden, barrierefreie Nutzung des Gebäudes ist möglich
<b>Gesamterfüllungsgrad (Gebäude im Betrieb)</b>	<b>≥ 35 %</b>



**Fazit**

Aus den Tabellen erschließt sich, dass die „DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen“, wie auch schon das vormals eigenständige Nachhaltigkeitszertifikat der Hafencity Hamburg GmbH, vor allem die ökologische Dimension nachhaltigen Bauens adressiert – wobei einzelne Aspekte im Kontext der Sonderauszeichnung nachgeschärft wurden und neue hinzugekommen sind.

**Der Fokus liegt dabei auf:**

- einem aktiven Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung durch Förderung von Biodiversität, verträglichem Mikroklima, gebäudenaher Energieerzeugung aus erneuerbaren Quellen
- der Vermeidung von Treibhausgasemissionen bei der Herstellung des Gebäudes und seiner Außenanlagen und im Betrieb sowie der Vermeidung umwelt- oder gesundheitsschädlicher Stoffe
- der Ressourcenschonung und Kreislauforientierung in Bezug auf Energie, Wasser, Bauprodukte und -material (zirkuläres Bauen)
- einer barrierefreien Nutzbarkeit
- einer sozial- und umweltverträglichen Mobilität

# Prozess zum Erhalt der Sonderauszeichnung



## Vorbereitung & Anmeldung

1



### Erarbeitung eines Pflichtenhefts zu Nachhaltigkeitsanforderungen

Bevor Bauherr:innen ihr Projekt für die „DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen“ anmelden können, müssen sie zunächst ein Pflichtenheft erarbeiten. In diesem „Pflichtenheft Nachhaltigkeitsanforderungen“ werden projektspezifische Ziele und konzeptionelle Ansätze dokumentiert. Die Erstellung des Pflichtenhefts dient zugleich als Vorbereitung für den Architekturwettbewerb, in den die konzeptionellen Nachhaltigkeitsüberlegungen mit einfließen.

**Hinweis:** Das Pflichtenheft ist – solange individuell nichts Abweichendes vereinbart wird – als Arbeitsinstrument der Bauherr:innen zu betrachten. Es ersetzt nicht die Vorgaben der „DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen“.

2



### Vereinbarung mit der HafenCity Hamburg GmbH

Bauherr:innen legen das Pflichtenheft vor und schließen mit der HafenCity Hamburg GmbH die „Vereinbarung über die Anmeldung zur Aufnahme des Zertifizierungsprozesses“. Nachfolgend kann die Anmeldung bei der DGNB GmbH erfolgen (Schritt 3).

3



### Vertrag mit der DGNB GmbH

Die Anmeldung für die „DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen“ erfolgt in Kombination mit den DGNB Zertifikaten „Neubau“ und „Gebäude im Betrieb“. Mit der DGNB GmbH schließen die Bauherr:innen einen Zertifizierungsvertrag. Dieser schreibt u. a. fest, welche Gewichtungstabellen der späteren Konformitätsprüfung (Schritt 5) zugrunde gelegt werden.

**Hinweis:** Die Bauherr:innen beauftragen die DGNB GmbH auf eigene Kosten. Der Prüfprozess für die „DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen“ wird in den regulären Prüfprozess der DGNB GmbH integriert. Somit sind die Kosten für die Prüfung der Sonderauszeichnung in den Zertifizierungsgebühren der allgemeinen DGNB Zertifikate enthalten.

Die „DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen“ wird in Kombination mit einem regulären DGNB Zertifikat ergeben – als Ergebnis eines integrierten Prüfprozesses. Dabei durchlaufen die Bauherr:innen zwei Prüfphasen: Im Rahmen der Erstzertifizierung wird auf Grundlage des DGNB Zertifikats „Neubau“ die „DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen“ zunächst für maximal vier Jahre vergeben. Mit der Rezertifizierung auf Grundlage des DGNB Zertifikats „Gebäude im Betrieb“ erhält die „DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen“ dann ihre dauerhafte Gültigkeit. Insgesamt besteht der Zertifizierungsprozess aus sechs aufeinanderfolgenden Schritten, welche die Ablaufgrafik übersichtsartig darstellt.

## Planung & Bau

4



### Datenlieferung

Um die Zertifizierungsvorgaben zu erfüllen, berechnen die Bauherr:innen Nachhaltigkeitskennwerte und entwickeln Teilkonzepte. Einige Daten und Unterlagen teilen sie bereits während der Planungs- und Bauphase mit der Hafencity Hamburg GmbH. Durch die Auswertung dieser Daten gewinnt die Hafencity Hamburg GmbH u. a. Erkenntnisse zur Anpassung von Nachhaltigkeitsanforderungen.

**Hinweis:** Die Projektdaten teilen die Bauherr:innen über sogenannte Projektsteckbriefe. Einzelheiten dazu werden in der Vereinbarung mit der Hafencity Hamburg GmbH (Schritt 2) geregelt.

## Baufertigstellung

5



### Erstzertifizierung:

#### Einreichung der Dokumentationsunterlagen zur Konformitätsprüfung

Für die Konformitätsprüfung im Rahmen der Zertifizierung „Neubau“ reichen die Bauherr:innen die vollständigen Dokumentationsunterlagen bei der DGNB GmbH ein. Diese informiert die Hafencity Hamburg GmbH, ob das geprüfte Projekt mit den Vorgaben der „DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen“ konform ist. Liegen ein positives Prüfungsergebnis und alle Projektsteckbriefe (Schritt 4) vollständig vor, vergibt die Hafencity Hamburg GmbH die „DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen“ in Form einer temporären Urkunde. Diese Erstzertifizierung hat eine Gültigkeit von maximal vier Jahren.

## Betrieb

6



### Rezertifizierung:

#### Einreichung der Dokumentationsunterlagen zur Konformitätsprüfung

Die Anmeldung und der Abschluss des Zertifizierungsvertrags sind in Schritt 3 bereits erfolgt. Für die Konformitätsprüfung im Rahmen der Zertifizierung „Gebäude im Betrieb“ reichen die Bauherr:innen die vollständigen Dokumentationsunterlagen bei der DGNB GmbH ein. Diese informiert die Hafencity Hamburg GmbH über die Konformität des Projekts mit den Vorgaben der „DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen“. Liegen ein positives Prüfungsergebnis und der letzte Projektsteckbrief vollständig vor, wird das Projekt von der Hafencity Hamburg GmbH mit der „DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen“ ausgezeichnet. Mit der Rezertifizierung ist die Sonderauszeichnung dauerhaft gültig.

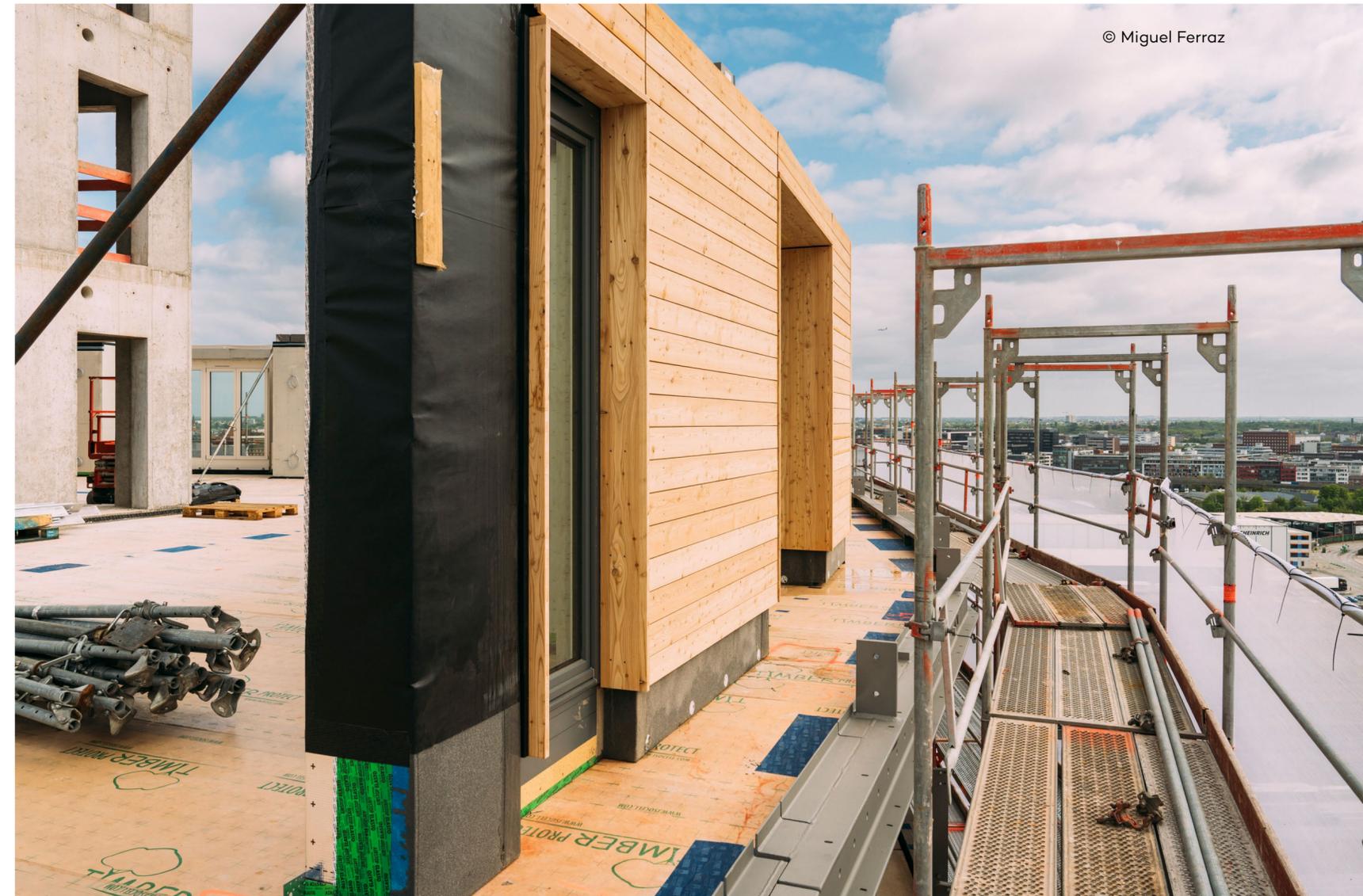
# Nutzen und Vorteile der DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen



Die Baustelle des Roots in der HafenCity. Die modulare Holzbauweise spart CO<sub>2</sub>-Emissionen bei der Errichtung ein

**A**bgesehen von einem klar strukturierten Prozess und dem bereits erwähnten generellen Nutzen einer Zertifizierung bietet die „DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen“ Bauherr:innen weitere Vorteile. So profitieren sie von einem international renommierten und ambitionierten Zertifikat, das kompatibel ist mit nationalen und internationalen Förderkulissen und Regularien wie der BEG oder der ESG-Verifikation zur EU-Taxonomie.<sup>10</sup> Durch den integrierten, von der DGNB durchgeführten Prüfprozess erhalten Bauherr:innen neben der Sonderauszeichnung gleichzeitig die regulären DGNB Zertifikate, ohne dass ihnen dafür zusätzlicher Aufwand oder extra Kosten entstehen. Im Prozess können sie darüber hinaus auf einen großen Pool kompetenter Fachberater:innen sowie auf etablierte Methoden- und Dokumentationsstandards zurückgreifen.

Auch der Transformationsprozess des nachhaltigen Bauens insgesamt wird durch die gemeinsame Sonderauszeichnung vorangetrieben. Die Bündelung der Kompetenzen und langjährigen Erfahrungen der HafenCity Hamburg GmbH und der DGNB schafft wertvolle Synergien und erhöht zugleich die Aufmerksamkeit für dieses wichtige Zukunftsthema – nicht nur in den vier Entwicklungsgebieten, sondern auch darüber hinaus. Die „DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen“ setzt Standards und regt zur Entwicklung innovativer Lösungen im nachhaltigen Bauen an, die für eine zukunftsweisende Stadtentwicklung unabdingbar sind. Zertifizierte Gebäude bringen, bedingt durch ihre besonderen Qualitäten, nicht nur langfristige Vorteile in Vermarktung, Vermietung und Verkauf, sie tragen als Vorbilder und Wegweiser auch maßgeblich dazu bei, den Weg in eine klimaneutrale Zukunft zu bereiten.



© Miguel Ferraz



## Weitere Informationen zum Prozess

finden sich unter [hafencity.com/umweltzeichen](https://hafencity.com/umweltzeichen). Unter diesem Link ist auch der von der HafenCity Hamburg GmbH und der DGNB GmbH gemeinsam veröffentlichte Leitfaden „6 Schritte zur DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen“ abrufbar.

Der Leitfaden ist auch über den Link [dgnb.de/dgnb-sonderauszeichnung-umweltzeichen](https://dgnb.de/dgnb-sonderauszeichnung-umweltzeichen) zu finden. Hier sind zudem die Kriterienkataloge und Gewichtungstabellen hinterlegt.

<sup>10</sup> Die Anschlussfähigkeit an andere Bewertungssysteme lässt sich im jeweiligen Systemabgleich nachvollziehen, abrufbar auf der Homepage der DGNB unter folgendem Link: <https://www.dgnb-system.de/de/system/systemabgleich/>

Im Dialog  
bleiben

4

# Zusammenfassung und Ausblick

**A**ls Instrument nachhaltigen Bauens besitzt die Gebäudezertifizierung eine erhebliche Wirkmacht – für die Gestaltung hoch qualitativer und an die Folgen des Klimawandels angepasster Städte und Quartiere, aber auch für die gesamtgesellschaftliche Aufgabe des Klimaschutzes, insbesondere in Bezug auf die Eindämmung der Treibhausgasemissionen. Neben dem Beitrag zu besagten Umweltaspekten erhöhen Zertifizierungen zudem den Marktwert und die Wertstabilität eines Gebäudes, steigern die Gesundheit und das Wohlbefinden seiner Nutzenden, schaffen Reputation, sorgen für eine gesteigerte Wettbewerbsfähigkeit und zeigen Innovationskraft.

Mit der „DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen“ haben die HafenCity Hamburg GmbH und die DGNB GmbH ein leistungsfähiges Instrument entwickelt, das auf lange Sicht angelegt ist und den bereits begonnenen Transformationspfad des nachhaltigen Bauens konsequent fortführt und insgesamt bestärkt. Transformation bedeutet die stetige Beobachtung der politischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technischen Rahmenbedingungen und die Reflexion des eigenen Handelns. Was heute ambitioniert ist, mag in einigen Jahren bereits Standard sein; was zum jetzigen Zeitpunkt unmöglich realisierbar scheint, ist übermorgen vielleicht gelebte Praxis. Beide Kooperationspartnerinnen werden daher die Anwendung der Sonderauszeichnung genau beobachten und Anforderungen

in angemessenen Zeitabständen anpassen. Dabei steht ein enger Austausch über gute Lösungen – ganz besonders mit den Bauherr:innen – an vorderster Stelle. Wie in der HafenCity bereits in der Vergangenheit praktiziert, gilt es darüber hinaus, zu besonders innovativen Konzepten zu ermutigen. Der Dialog mit Akteur:innen, die sich für nachhaltiges Bauen einsetzen, hat sich bislang immer als fruchtbar erwiesen und ist daher auch zukünftig gewünscht.

Dabei gilt es, die politischen Rahmensetzungen auf nationaler und europäischer Ebene besonders im Blick zu behalten. So ist davon auszugehen, dass die hohe Dynamik von Regulierungen wie der EU-Taxonomie, der nationalen Förderung oder dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) auch in den nächsten Jahren nicht nachlässt. Mit der „DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen“ besteht die Möglichkeit, auf neue oder veränderte Maßgaben zu reagieren. Auch hier geht es darum, den fachlichen Austausch zu suchen und Praxiserfahrungen in die Diskurse einzubringen, um bei Planungsprozessen, Normen und Zulassungsverfahren praxisnahe und vor allem umsetzbare Regelungen einzufordern, die das nachhaltige Bauen tatsächlich voranbringen. Es ist davon auszugehen, dass die Herausforderungen des Klimawandels für den Bau- und Immobiliensektor in den nächsten Jahren insgesamt weiter zunehmen. Somit werden klimagerechte Gebäude und das Knowhow diese zu errichten noch stärker nach-

gefragt werden und Lösungen des zirkulären, ressourcenschonenden und klimaangepassten Bauens kontinuierlich an Bedeutung gewinnen. Zusätzlich wird auf der Schaffung von ausreichend Wohnraum für alle ein wesentliches Augenmerk liegen und damit auf der Umsetzung kosteneffizienter Gebäude mit einer zugleich hohen und langfristigen Wertigkeit.

In dem Wissen, dass nachhaltiges Bauen umweltbezogene, wirtschaftliche und soziale Fragestellungen, mit unmittelbarer Wirkung auf den Alltag der Nutzenden adressiert und zudem den Ausstoß an CO<sub>2</sub>-Emissionen direkt beeinflusst, ist die Bedeutung des Bau- und Immobiliensektors für die im Zuge des Klimawandels anstehenden Aufgaben keinesfalls zu unterschätzen. Es ist also von zentraler Bedeutung, dass sich alle Beteiligten ihrer Verantwortung ernsthaft stellen und die ihnen zur Verfügung stehenden Werkzeuge und Möglichkeiten entsprechend nutzen und aufeinander abstimmen. Nur so kann langfristig das nachhaltige Bauen zum Standard werden und der Weg in eine klimaneutrale Gesellschaft gelingen.



**Herausgegeben von:**

HafenCity Hamburg GmbH,  
Osakaallee 11, 20457 Hamburg,  
[www.hafencity.com](http://www.hafencity.com)

Vi.S.d.P.: Melanie Kausch

Texte: Melanie Kausch,  
Andrea Bittelmeyer

Design: rock&stars digital GmbH

Korrektur: Gustav Mechlenburg