

Von der ‚Öko-Nische‘ zum innovativen Marktvorteil: Nachhaltige Lösungen für die Gewerbeimmobilie von morgen

9.7.2026 - | Deutscher Städte- und Gemeindebund

Wie lassen sich Einzelhandelsbauten nachhaltiger und ressourcenschonender gestalten? Im Webinar der DStGB-Initiative „Mittendrin und gut versorgt“ standen zirkuläres Bauen, kommunale Praxis und innovative Konzepte im Mittelpunkt.

Nachhaltigkeit im Bauwesen ist längst keine Randerscheinung mehr, sondern entwickelt sich rasant zum entscheidenden Standortfaktor für Städte und Gemeinden. Wie der Wandel von der ökologischen Nische hin zu messbaren Marktvorteilen gelingen kann, wurde im Rahmen eines Webinars der Initiative „Mittendrin und gut versorgt“ des Deutschen Städte- und Gemeindegewerks (DStGB) beleuchtet. Die Veranstaltung zeigte auf, wie das Cradle-to-Cradle-Konzept (C2C) den Lebenszyklus von Gewerbeimmobilien revolutionieren kann - von der ressourcenschonenden Materialauswahl bis hin zur urbanen Nachverdichtung.

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßte Lara Möller, Referatsleiterin für Stadtentwicklung beim DStGB, die Teilnehmenden und betonte die Bedeutung einer funktionierenden Nahversorgung für lebendige Städte und Gemeinden.

Sie stellte in Ihrem Impulsvortrag die nachhaltige Innenstadtentwicklung als zentrale Herausforderung für Kommunen dar. Im Fokus stehen die zunehmenden Anforderungen an eine klimaangepasste Stadtentwicklung angesichts von Extremwetterereignissen wie Hitze und Starkregen. Von besonderer Bedeutung sei der Gebäudebestand: Bestandserhalt, Sanierung und Umnutzung bieten großes Potenzial für Klimaschutz, Ressourceneffizienz und nachhaltige Flächenentwicklung. Gleichzeitig verwies Möller auf die schwierigen Rahmenbedingungen für Kommunen, darunter hohe Investitionsbedarfe, angespannte Haushaltslagen, Fachkräftemangel sowie steigende Anforderungen durch europäische und nationale Vorgaben.

Bei Ihren Einblicken aus der Praxis betonte Xenia Schart, Junior Consultant Konzepte bei Lidl Immobilien, dass nachhaltiges und zirkuläres Bauen nur dann wirksam umgesetzt werden könne, wenn Lösungen skalierbar und wiederholbar seien. Als entscheidenden Ansatz beschrieb sie modulare Baukastensysteme, bei denen standardisierte Bausteine standortspezifisch angepasst werden können. Dadurch könnten nachhaltige Bauweisen in größerem Maßstab umgesetzt werden. Für Städte und Gemeinden sei dies relevant, weil sich so auch kommunale Gebäude effizienter und ressourcenschonender planen ließen.

Zudem hob sie hervor, dass nachhaltige Gebäude ganzheitlich betrachtet werden müssten. Neben den Investitionskosten seien auch spätere Rückbau-, Entsorgungs- und Wiederverwendungsmöglichkeiten einzubeziehen. Wichtig sei insbesondere die Frage, wie Bauteile miteinander verbunden werden. Verschraubte statt verklebter Verbindungen erleichterten die spätere Wiederverwendung von Materialien.

Schart verwies außerdem auf die Bedeutung digitaler Prozesse. Die Erfassung von Materialien und Bauteilen sei in der Praxis sehr aufwendig. Transparenz und Standardisierung seien darüber hinaus notwendig.

Thomas Bernlöhr, Bürgermeister der Stadt Welzheim, schilderte die kommunale Perspektive am Beispiel seiner Stadt im ländlichen Raum Baden-Württembergs und betonte die

Bedeutung der Nahversorgung für Städte und Gemeinden. Ziel der Stadt Welzheim sei es stets gewesen, die Lebensmittelversorgung vor Ort zu sichern und Wege kurz zu halten. Gleichzeitig verwies er auf den Strukturwandel im Einzelhandel und den Druck auf kleinere Innenstädte.

Der Neubau einer Lidl-Filiale sei von zahlreichen planerischen Verfahren begleitet worden. Dabei hätten unterschiedliche Interessen gegeneinander abgewogen werden müssen, etwa zwischen Handel und produzierendem Gewerbe oder zwischen Nachhaltigkeitsansprüchen und praktischer Umsetzbarkeit.

Bernlöhr beschrieb mehrere kommunale Spannungsfelder, darunter die Frage nach zusätzlichem Wohnungsbau auf dem Gelände, den Umfang von Photovoltaik-Anlagen, Begrünung, Schwammstadt-Prinzipien und Starkregenmanagement. Die Stadt habe sich bewusst für einen Mittelweg entschieden. Bei technischen Anforderungen wie Versickerung und Starkregenmanagement habe es keine Kompromisse gegeben. Gleichzeitig habe man darauf geachtet, dass die Filiale im Alltag funktional bleibt.

Positiv bewertet wurde insbesondere die Holzbauweise der so entstandenen Filiale. Laut Bernlöhr habe das Gebäude sowohl in der Stadtpolitik als auch in der Bevölkerung einen positiven Eindruck hinterlassen und gezeigt, dass eine nachhaltige Bauweise auch gestalterisch überzeugen kann.

Wie Gebäude komplett „zirkulär“ entstehen und langfristig Werte für Investoren und Kommunen schaffen können, erläuterte Edwin Meijerink, Geschäftsführer bei der Delta Projektentwicklung & Management GmbH. Meijerink betonte, dass Städte und Gemeinden künftig stärker mit Ressourcenknappheit, Flächenmangel und steigenden Anforderungen an nachhaltiges Bauen umgehen müssten. Er erklärte, dass traditionelle Bauweisen langfristig nicht mehr tragfähig seien und die Bauwirtschaft ihre Material- und Energieverbräuche reduzieren müsse.

Als zentrale Prinzipien nannte er Wiederverwendbarkeit von Materialien, gesunde Baustoffe, Wasserschutz, erneuerbare Energien und soziale Fairness. Gemeinden könnten diese Ansätze unterstützen, indem möglichst regionale Lieferketten und lokale Unternehmen einbezogen würden. Kürzere Transportwege reduzierten CO₂-Emissionen.

Meijerink verwies außerdem auf die Bedeutung von Regenwassernutzung, Dachbegrünung, Photovoltaik und Energiespeicherung. Kommunen und Unternehmen müssten künftig stärker darauf achten, Energie möglichst vor Ort zu erzeugen und zu speichern.

Kritisch äußerte er sich zu fehlenden einheitlichen Standards in Europa. Unterschiedliche Zertifizierungs- und Berechnungssysteme erschwerten Investitionen und Vergleichbarkeit. Gleichzeitig betonte er, dass nachhaltige Gebäude langfristig wirtschaftliche Vorteile hätten, weil Materialien später wiederverwendet werden könnten und Gebäude dadurch einen hohen Restwert behielten.

In der abschließenden Podiumsdiskussion stand bei den Diskutanten die Frage im Mittelpunkt, wie zirkuläres Bauen praktisch umgesetzt werden kann. Kai Dolata, Transformationsmanager Digitalisierung und Automatisierung bei der Bundesstiftung Bauakademie betonte, dass vor allem zwei Herausforderungen gelöst werden müssten: die Logistik verfügbarer Materialien sowie rechtliche Fragen im Zusammenhang mit dem Abfallrecht. Wiederverwendbare Baustoffe könnten häufig aufgrund rechtlicher Restriktionen nicht einfach erneut eingesetzt werden.

Außerdem wurde diskutiert, wie sich Konzepte einer „Circular City“ auf kleinere Städte und den

ländlichen Raum übertragen lassen. Dabei wurde deutlich, dass sowohl in Städten als auch in ländlichen Regionen die Verfügbarkeit von Materialien und funktionierende regionale Stoffkreisläufe entscheidend sind.

Xenia Schart verwies erneut auf den hohen Aufwand der Datenerfassung. Digitale Methoden könnten die Prozesse erleichtern, seien in der Praxis aber noch nicht überall etabliert.

Edwin Meijerink hob hervor, dass europäische Standards für CO₂-Bilanzen und Zertifizierungen fehlen. Gleichzeitig schilderte er, dass die Niederlande aufgrund stärkerer Flächenknappheit bereits früher gezwungen gewesen seien, bestehende Flächen effizienter weiterzuentwickeln.

Das Webinar und die Teilnehmenden unterstrichen die wachsende Bedeutung von Partnerschaften zwischen Kommunen und privatwirtschaftlichen Akteuren, um die Bauwende in den einzelnen Regionen aktiv voranzutreiben.

<https://www.dstgb.de/themen/stadtentwicklung-und-wohnen/mittendrin-und-gut-versorgt/aktuelles/von-der-oeko-nische-zum-innovativen-marktvorteil-nachhaltige-loesungen-fuer-die-gewerbeimmobilie-von-morgen>