

Vom Kaufhaus zur Bibliothek: Wie Kommunen Greyfields erfolgreich revitalisieren

9.7.2026 - | Deutscher Städte- und Gemeindebund

Wie können ehemalige Handelsstandorte zu neuen Orten des Lebens werden? Im DStGB-Webinar diskutierten Expertinnen und Experten, wie Greyfields nachhaltig revitalisiert und für Kommunen neu genutzt werden können.

Mit einer Online-Veranstaltung am 29. Juni 2026 ging die Reihe „Mittendrin und gut versorgt“, die gemeinsam mit dem Lebensmitteleinzelhändler Lidl veranstaltet wird, weiter. Unter dem Titel „Vom Kaufhaus zur Bibliothek: Wie Kommunen Greyfields erfolgreich revitalisieren“ wurde dargelegt, wie brachliegende oder mindergenutzte Bestandsflächen („Greyfields“) als Potenziale für eine nachhaltige Innenentwicklung genutzt werden können. Im Mittelpunkt der Veranstaltung standen Strategien zur Stärkung der Nahversorgung, zur Reduzierung des Flächenverbrauchs sowie zur Revitalisierung von Ortskernen. Die Agenda verband fachliche Impulse zu kommunalem Flächenmanagement und Immobilienentwicklung mit kommunalen Praxisbeispielen sowie einer abschließenden Paneldiskussion. Ziel der Veranstaltung war es, Kommunen konkrete Ansätze und Erfolgsfaktoren für die Umnutzung bestehender Flächen und die Zusammenarbeit mit Handel, Immobilienwirtschaft und weiteren Akteuren der Stadtentwicklung aufzuzeigen.

Einleitend beleuchtete Bernd Düsterdiek, Beigeordneter für Gemeinde- und Stadtentwicklung beim Deutschen Städte- und Gemeindebund (DStGB), aus kommunaler Sicht die Bedeutung von Greyfields für eine flächensparende Stadtentwicklung. Er zeigte auf, wie die Aktivierung bereits versiegelter Flächen zur nachhaltigen Innenentwicklung und zur Vermeidung zusätzlichen Flächenverbrauchs beitragen könne.

Anschließend brachte Stephan Zwierzynski, Leiter Immobilien Region Nordwest, Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co.KG, die Perspektive des Lebensmitteleinzelhandels und der Immobilienwirtschaft ein. Er stellte dar, weshalb Greyfields eine wichtige Rolle für die Sicherung der Nahversorgung und die Entwicklung zukunftsfähiger Handelsstandorte spielen. Mehrere Entwicklungen seien aktuell zu erkennen: Das Einkaufsverhalten im Einzelhandel verändere sich ebenso wie die Anforderungen an Wegekettens, so Zwierzynski. Das habe wiederum Auswirkungen auf die Entwicklung sowie Ansiedlung von Filialen. Damit verbunden sei ebenso ein Anstieg an die Flächenanforderungen. Demnach bedürfe es Flächen von mindestens 1.000 m², mittlerweile üblicherweise 1.500 m², die eine Traglast von ca. 10 kN pro m² aufweisen. Lidl setze bei der Planung neuer Filialen verstärkt auf sogenannte Greyfields, um Flächen effizient zu nutzen und nachhaltiger zu bebauen. Ein Beispiel dafür sei die Nutzung von Karstadt-Filialen, in denen nicht mehr die gesamte Fläche genutzt wird. Dabei werden bestehende, untergenutzte oder veraltete Handelsstandorte modernisiert oder vollständig neu entwickelt, anstatt neue Freiflächen zu versiegeln.

Martin Hahn, Amtsleiter des Bauamtes der Stadt Wittenberge, stellte anschließend ein kommunales Praxisbeispiel unter dem Titel „Neuer Magnet in Wittenberge - Die Bibliothek als Wohnzimmer der Stadtgesellschaft“ vor. Nachdem im Jahr 2021 ein ehemaliges Kaufhaus erworben worden ist, starteten im Mai 2025 die Baumaßnahmen. Im Frühjahr 2027 soll die Bibliothek fertiggestellt sein, so Hahn. Die Bibliothek werde über die klassische Bibliotheksnutzung hinaus mit Multifunktionsräumen ausgestattet und als sozialer Treffpunkt für alle Altersklassen dienen. Die

Umnutzung eines ehemaligen Kaufhauses hin zu einer modernen Bibliothek zeigt exemplarisch auf, wie leerstehende Bestandsgebäude zu neuen Treffpunkten und Impulsgebern für die Innenstadtentwicklung werden können.

Anschließend ordnete Raphael Thießen, Geschäftsführer Deutscher Brownfield Verband e. V., die Reaktivierung versiegelter Flächen in den größeren Kontext der Flächenentwicklung ein. Sein Vortrag unter dem Titel „Brownfield vor Greenfield: Wie Kommunen versiegelte Flächen für die Nahversorgung reaktivieren“ machte deutlich, warum die Entwicklung von Brown- und Greyfields häufig nachhaltiger ist als die Erschließung neuer Flächen auf der „grünen Wiese“. Die Nutzung von Brownfields sei ebenso ein guter Ansatz für die Quartiersentwicklung, so Thießen. Des Weiteren führte er aus, dass vorhandene Fläche nicht automatisch marktfähig sei. Das Problem liege oftmals in der Versorgung, Finanzierung und Nutzung dieser Flächen. Um dieser Herausforderung zu begegnen, komme es insbesondere auf einen Dialog zwischen Kommunen, Handel, Gewerbetreibenden sowie den Immobilieneigentümern an.

Gemeinsam diskutierten die Referenten unter der Moderation von Claudia Bienek, Leitung Kooperation und strategische Netzwerke der DStGB Dienstleistungs-GmbH, welche Rahmenbedingungen, Kooperationen und Strategien notwendig seien, um Greyfields erfolgreich zu transformieren und die Nahversorgung in Kommunen langfristig zu sichern. Die Diskutanten waren sich einig, dass es Konzepte brauche, die langfristig tragen. Ziel müsse immer sein, leerstehende Einzelhandelsimmobilien oder nicht mehr zeitgemäße Versorgungsstandorte in den Innenstädten und Ortszentren weiterhin zu nutzen und dafür gegebenenfalls neu zu gestalten. Solche Flächen sollen etwa für Wohnen, öffentliche Einrichtungen, Gesundheitsversorgung, Dienstleistungen oder gemischte Nutzungen revitalisiert werden, anstatt neue Flächen am Ortsrand zu versiegeln. Um diese Ziele zu erreichen, brauche es frühzeitige Kommunikation sowie Kompromissbereitschaft.

<https://www.dstgb.de/themen/stadtentwicklung-und-wohnen/mittendrin-und-gut-versorgt/aktuelles/vom-kaufhaus-zur-bibliothek-wie-kommunen-greyfields-erfolgreich-revitalisieren>