Dokumentation des Jahresforums

»Altstadt im Wandel – Wie anpassungsfähig sind unsere historischen Stadtkerne?«

Unter dem Titel **»Altstadt im Wandel – Wie anpassungsfähig sind unsere historischen Stadtkerne?«** fand am 9. und 10. Oktober 2025 das Jahresforum der Arbeitsgemeinschaft Städte mit historischen Stadtkernen des Landes Brandenburg erstmals als Lunch-to-Lunch-Veranstaltung in Ziesar, in einer der kleinsten Mitgliedsstädte der Arbeitsgemeinschaft, statt. Vertreter:innen der Mitgliedsstädte, Partner:innen aus Stadtplanung, Sanierungsträgerschaft, Denkmalpflege, dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung sowie aus der Wirtschaft kamen zusammen, um zentrale Fragen der Weiterentwicklung und Anpassungsfähigkeit historischer Stadtkerne zu diskutieren.

Wandel im Blick – inspirierend und nachahmenswert

Einen inspirierenden und nachahmenswerten Impuls gaben zu Beginn des Jahresforums drei Praxisbeispiele. Herr Dr. Peters, Privatperson aus Brandenburg an der Havel stellte das Programm »Altstadtleben Brandenburg/Havel 2028« vor. Frau Stolzmann, Bereichsleiterin Stadtraum Mitte der Landeshauptstadt Potsdam führte aus, wie in Potsdams Innenstadt Straßenräume neu gedacht werden. Und schließlich gab Frau Michalski, Jugendbauhütte Berlin-Brandenburg einen Einblick in das umfassende Sanierungsprojekt in Treuenbrietzen. Das Gebäude in der Breiten Straße 1, was kurz vor dem Verfall stand, erstrahlt heute in neuem Glanz und bietet den Freiwilligen der Jugendbauhütte Wohnraum. (siehe Präsentationen)

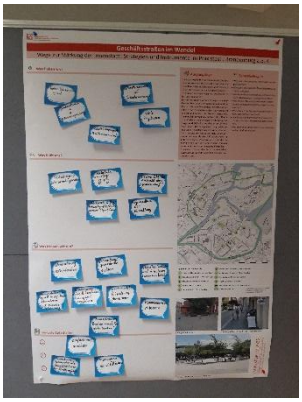
Praxissessions – Wie anpassungsfähig sind unsere Stadtkerne?

Anschließend sorgten verschiedene **Praxissessions** für vielfältige Möglichkeiten zum Austausch. Anhand von konkreten Beispielen aus den Mitgliedsstädten der Regionalgruppe Südwest, die dieses Jahr den Lead übernommen hat, konnten die Teilnehmenden gemeinsam Probleme diskutieren und Lösungsansätze erarbeiten. In den Sessions zum Schwerpunkt **Altstadtimmobilien** wurde deutlich, dass nach über 30 Jahren Altstadtsanierung weiterhin unsanierte Immobilien vorhanden sind, die dem Verfall ausgesetzt sind. Bei den Eigentümer:innen sorgen Handlungsüberfordernisse bzw. keine Verbundenheit mit dem Objekt dafür, dass kein Interesse an der Entwicklung besteht. Für die Kommunen

bedeutet das, weiterhin nach Lösungen zu suchen, um diese Schlüsselimmobilien wieder in Nutzung zu bringen. Verschiedene **Instrumente und Strategien** können dabei in Erwägung gezogen werden. Rechtliche Maßnahmen, wie beispielsweise die Anwendung des Mod.-Inst.-Gebotes gilt es rechtssicher vorzubereiten und auch nach einer „Androhung" durchzusetzen (Bsp. Wittstock Dosse, Kyritz, Luckau). Der Ankauf durch die Kommune kann ebenfalls eine Option sein, aber nur wenn ein rentables **Nutzungskonzept** für das Objekt vorliegt oder dieses durch Sicherungsmaßnahmen und Teilsanierung für die weitere Veräußerung aufgewertet werden kann. Zielführend ist es, **mit den Eigentümer:innen dauerhaft im Dialog zu sein** und **Optionen zum Verkauf des Objektes bzw. zu Nutzungs- und Finanzierungsmöglichkeiten** zu besprechen. Die direkte **Vermittlung** zwischen Eigentümer:innen und Kaufinteressenten kann zudem zur Entwicklung von Objekten führen. Dies muss nicht zwingend nur durch die Verwaltung erfolgen, auch „Stadtflüsterer" – Lokale Initiativen, Vereine oder auch Einzelpersonen, die sich aktiv für die Zukunft ihrer Stadt einsetzen – können Gespräche mit Eigentümer:innen führen. Mit fachlicher Expertise ausgestattet leisten sie wertvolle Überzeugungs- und Vermittlungsarbeit (Bsp. Kyritz). Alle **Prozesse brauchen einen langen Atem** aber auch **Schnelligkeit in Verfahren und Verhandlungen** um Möglichkeitsfenster zu nutzen. Hervorzuheben ist, dass die Historie maßgeblich zur Identität und Einzigartigkeit der Stadtkerne beiträgt und dennoch **Anpassungen für zukunftsfähige Nutzungen möglich sein müssen**. Hinterfragt wurde, welche Angebotsdefizite es stadtindividuell gibt (Wohnen, Gewerbe, gemeinwohlorientierte Nutzungen, etc.) und wie diese zu differenzieren sind (kleinteiliger Handel, Handwerksbetrieb, altersgerechtes Wohnen, Familienwohnen mit Bürofunktion, etc.). Damit sind sehr **spezifische Anforderungen an die Objektentwicklung** verbunden (bspw. Deckenhöhen, Raumgrößen, barrierefreie Zugänge). Betont wurde, dass das **Verhandeln und Abwägen von Ideen, Zielen und Vorstellungen** bereits ab der Planungsphase 0 erfolgen sollte und die Belange des Denkmalschutzes sowie die Investoren-/Nutzerperspektive einzubeziehen sind.

In den Praxissessions mit dem Schwerpunkt **Geschäftsstraßen** wurde deutlich, vor welchen strukturellen Herausforderungen Innenstädte stehen. Hervorgehoben wurde der Zwiespalt zwischen stark versiegelten, denkmalgeschützten Stadträumen auf der einen Seite und zwingend erforderlichen Klimaanpassungsmaßnahmen auf der anderen Seite, um diesen Stadtraum weiterhin attraktiv zu halten. Das Beispiel „Altstadtkümmerei" in Bad Belzig zeigte beispielhaft, wie lokales Engagement Innenstädte stärken kann. Gemeinsam ist den Städten ein deutlicher Funktionsverlust des stationären Einzelhandels, verbunden mit Leerständen, sinkender Angebotsqualität und zunehmenden Umnutzungswünschen hin zu Wohnraum. Dadurch wächst der **Bedarf an einer aktiven Steuerungs- und Kontrollfunktion**, während gleichzeitig das Innenstadtmanagement politisch wie administrativ immer häufiger infrage gestellt wird. Diskutiert wurde unter anderem, ob **Gestaltungs- und Werbeanlagensatzungen** tatsächlich zur Sicherung des Stadtbilds beitragen oder zeitgemäße Entwicklungen auch hemmen. Oft bleibt unklar, welchen konkreten Zweck die Satzung erfüllen sollen, weshalb parallel eine **stärkere Sensibilisierung der Akteure** empfohlen wird. Schwierig sind auch **stadtbildprägende Problemimmobilien**, die in Gebieten liegen, deren Sanierungssatzung ausgelaufen ist und deren Sanierung wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Hier wünschen sich Kommunen **spezifische Förderprogramme**. Weitere Hemmnisse für die Umsetzung neuer Ideen entstehen durch **komplexe Regularien**, schwierige Eigentümerkontakte und **fehlende rechtliche Grundlagen für Instrumente** wie Business Improvement Districts oder Pop-up-Nutzungen. Positiv hervorgehoben wurden **funktionierende Initiativen** wie Stadtgutscheinsysteme, kreative Kunstprojekte, ein aktiver Wochenmarkt und insbesondere engagierte lokale Netzwerke. Es wurde darauf hingewiesen, dass es in Städten oft mehrere bestehende Netzwerke aus Handel, Kultur oder Gründerszene gibt, die häufig ohne strategische Verknüpfung nebeneinander arbeiten. Empfohlen wurden **vereinfachte Umnutzungsverfahren**, das **Ausschöpfen kommunaler Entscheidungsspielräume, verbindlichere Leitbilder und Stadtentwicklungskonzepte** sowie ein offener,

lösungsorientierter Umgang zwischen Verwaltung und Akteur:innen. Darüber hinaus sind eine stärkere Vernetzung bestehender Initiativen, eine zeitliche Ausweitung von Veranstaltungen, ergänzende nicht-kommerzielle Angebote sowie ein als Erlebnisraum gestalteter öffentlicher Raum wichtige Schritte. Erfolge bei der Umgestaltung von Plätzen und Räumen können mit einer **realistischen Visualisierung von neuen Ideen als Kommunikationshilfe** erzielt werden. Insgesamt lautet die zentrale Botschaft: **Mut zum pragmatischen Handeln („Einfach mal machen!“)**, **Offenheit für neue Perspektiven** ohne nostalgische Rückblicke sowie die klare Erkenntnis, dass jede Stadt ein professionelles Innenstadtmanagement benötigt – denn auch kein privates Einkaufszentrum funktioniert ohne strategische Steuerung.



Besonders lebendig wurde es in der Praxissession **Verkehrsraum**, wo ein interaktives Planspiel durchgeführt wurde. Die Teilnehmenden hatten große Freude, sich über Fragen der Verkehrsraumgestaltung in Jüterbog intensiv in einer anderen Rolle auszutauschen. Durch den Perspektivwechsel wurden Detailansprüche aber auch Alltagsprobleme der einzelnen Nutzergruppen noch einmal deutlicher wahrgenommen. Die Übertragbarkeit der Diskussion und Lösungsfindung auf die Zukunftsaufgaben in der eigenen Stadt wurde kurz angerissen und könnte künftig weiter intensiviert werden.

In den Praxissessions **Lebensqualität** tauschten sich die Teilnehmenden in der ersten Runde über die **Gesunde Innenstadt** aus und hielten zunächst fest, dass das Wort „gesund“ positiv besetzt ist und auf ein **Wohlbefinden in der Innenstadt** abzielt. Dementsprechend kann das Finden eines anderen, positiven Narrativ ein wichtiger Schritt sein. Gleichzeitig merkten sie die Doppeldeutig an, da auch die **Gesundheit der Innenstadt** an sich, **ihrer Struktur und Infrastruktur von Belang** ist. In einer immer älterwerdenden Gesellschaft ist die gesunde Innenstadt ein Zukunftsthema, dass bisher in der Stadtentwicklung wenig beachten gefunden hat, auch wenn einzelne Aktivitäten dennoch umgesetzt wurden. Es wird nochmal deutlich die Frage nach dem **Anspruch an den öffentlichen Raum** und der **Nutzung durch verschiedene Personen(-gruppen)** sowie den **Interessenskonflikte** hervorgehoben. Dabei zeigt sich der Bedarf, der kooperativen Gestaltung und Einbindung von Akteuren, wie z.B. Gesundheitsdienstleistern, Vereinen etc., die man bisher weniger auf dem Schirm hatte. In der zweiten Runde stand die **Klimakommune** als Ziel der Stadtentwicklung im Fokus. Diskutiert wurde die stetige Weiterentwicklung der Altstädte, die aufgrund sich wandelnder Nutzungsanforderungen, neuer Herausforderungen und Rahmenbedingungen aber auch einem neuen Wissensstand erforderlich ist. „Heute denken wir Altstadt anders.“ Die Anwesenden hielten den Wunsch nach **mehr Verfügungs- bzw. Regulierungsmöglichkeiten der Kommunen im öffentlichen Raum** und den **Bedarf an Experimentiermöglichkeiten**. **Zwischenlösungen und Ausnahmereglungen sind notwendig** um bestmögliche Lösungen zu finden. Bei einem waren sich alle einig: eine gute Weiterentwicklung gelingt nur, wenn mit

gestalterischem Anspruch auf dem Vorhanden aufgebaut wird. Der historische Charme und die Einzigartigkeit prägen das Image der Stadtkerne.

Altstadt im Wandel – Alles eine Frage der Anpassungsfähigkeit

Für einen kreativen Impuls am Abend sorgte theater 89 mit Musik und Inszenierung, darunter unter anderem Gedichte von Bertolt Brecht im Kontext von Stadtplanung, Stadtbewohner:innen und der Verbindung ins Tierreich.

Problemorientierte Stadtrundgänge durch Ziesar

Der zweite Tag startete mit zwei **thematischen Stadtrundgängen**. Vom Sanierungsträger ews Stadtsanierungsgesellschaft mbH wurden die Teilnehmenden mit dem Fokus auf den öffentlichen Raum und mit dem Fokus auf Bebauung, Nutzung und Stadtbild durch Ziesar geführt. Dabei konnten u.a. die am Vortag in der Praxissession „Altstadtimmobilien“ diskutierten Gebäude Angergraben 13, Bahnhofsstraße 1 und Otto-Altenkirchstraße 17 besichtigt werden, als auch das erfolgreich sanierte Gebäude Petritor 38. Dieses wurde von der Arbeitsgemeinschaft im Jahr 2021 als Denkmal des Monats ausgezeichnet.

Zukunftsfähige Altstädte – Beitrag des Landes Brandenburg zur gemeinsamen Gestaltung des Wandels und Podiumsdiskussion

Anschließend kamen alle Teilnehmenden wieder im Glassaal der Burg Ziesar zu einem Gespräch mit der Staatssekretärin für Infrastruktur und Landesplanung, Frau Dr. Ina Bartmann, zusammen. Sie betonte ihr Interesse an den historischen Stadtkernen. Um eine zukunftsfähige Weiterentwicklung des öffentlichen Raumes zu ermöglichen, ist aktuell bspw. die Erleichterung der Zweckbindungsfristen in der Diskussion. Sie sicherte zu, dass sich das **Land als Partner der Kommunen in der Altstadtentwicklung** versteht. Die passenden Rahmenbedingungen zu schaffen, sei ihr sehr wichtig. Die Kommunen sind daher eingeladen sich in Prozesse des Ministeriums aktiv einzubringen und ihr Knowhow und ihre praktischen Erfahrungen zu teilen.

In der abschließenden Podiumsdiskussion wurden die Ergebnisse der Praxissessions aufgegriffen und mit der Expertise der fünf Diskutant:innen wertvolle Impulse für die Zukunft der historischen

Stadtkerne entwickelt. Im Fokus stand dabei die Frage, mit welchen Maßnahmen sich die historischen Altstädte erfolgreich an die Herausforderungen der Zukunft anpassen lassen.

Im **Resümee der Veranstaltung** lässt sich festhalten, dass sich Altstädte stetig im Wandel befinden. Ihre wertvolle Bausubstanz und ihre historische Stadtstruktur machen die Einzigartigkeit aus und wirken identitätsstiftend. Damit Altstädte auch künftig attraktiv und lebenswert bleiben, gilt es, sie aufbauend auf diesen Qualitäten weiterzuentwickeln. Das Altstädte anpassungsfähig sind, hat sich an den vielen Praxisbeispielen gezeigt. Dafür müssen die Ziele der Altstadtentwicklung jeweils stadtindividuell verhandelt werden, auf gesamtstädtischer Ebene und davon abgeleitet runtergebrochen auf das Objekt.
Die Arbeitsgemeinschaft historische Stadtkerne im Land Brandenburg will sich im Verbund verstärkt für Rahmenbedingungen einsetzen, die Entwicklungen erleichtern und unterstützen.
Der Erfahrungsaustausch untereinander soll auch im kommenden Jahr im neuen Format des Jahresforums fortgeführt werden. An die begonnenen Diskussionen lässt sich stadtindividuell anknüpfen. Innerhalb der Arbeitsgemeinschaft werden besprochene Lösungsansätze, Fragestellungen und Positionen aufgegriffen und weiterverfolgt.

Eingefangene O-Töne

Es muss schick sein in der Altstadt zu wohnen. Historische Stadtkerne zum Wohnen und Verwirklichen stärker vermarkten.

Die Arbeit mit der Altstadt ist nicht einfach aufgrund der Bausubstanz, aber viel wertvoller und interessanter. Auf der grünen Wiese kann jeder bauen.

Es braucht Visionäre mit Experimentierlust.

Bauobjekte/Gebäude „Perlen“ müssen entdeckt werden können. Hier müssen Vorstellungen geweckt werden (Virtuell Reality).

Wir wollen in den Stadtkernen entwickeln, dann braucht es attraktivere Parameter im Vergleich zur grünen Wiese.

Staffelstab-Übergabe

Zum Abschluss des Jahresforums wurde der Staffelstab von der Regionalgruppe Südwest, stellvertretend durch Bernd Rubelt (Baubeigeordneter der LH Potsdam) an die Regionalgruppe Nordwest, stellvertretend durch Jan Juraschek (Baudezernent der Fontanestadt Neuruppin) übergeben. Die Regionalgruppe Nordwest zeichnet sich für die inhaltliche Vorbereitung und Durchführung des Jahresforums 2026 verantwortlich, das den Titel »Kooperative, klimaangepasste Altstadtraumgestaltung« trägt.