Denkmalschutz und Innenstadtentwicklung

Herausforderungen und Handlungsspielräume am Beispiel des Bundesprogrammes *Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren*

ALEXANDRA HESSMANN, SILKE WEIDNER

ABSTRACT

From 2021 to 2025, the German federal program "Future-Oriented City Centers" (ZIZ)" provided financial support to 217 municipalities to help them address urgent and structural issues in their urban cores. Historical city centers, often protected as architectural heritage, do not always meet current standards for residential, business and commercial use, particularly in terms of accessibility, liveability, and climate adaptation. The long-standing model of the "City of Stone" often conflicts with the pressure to adapt through depaving, greening, and turning to a "sponge" model of urban planning. Yet, architectural conservation and inner-city development are not contrary planning approaches. Nonetheless, strict regulations regarding heritage protection pose a significant challenge for the transformation of city centers. The willingness to implement changes in these areas can also conflict with the strong feelings of identification that the local population feel toward their heritage as well as its broader tourist appeal.

Experiences from the ZIZ program show that municipalities have various options for action, and that they are using them to valorize and protect their historic city centers, but also to prepare them for the future. Sometimes compromise is necessary, but consensus can often be reached harmoniously and without having to make concessions. A series of examples is evoked to explain the approaches, instruments, and communication formats used: they include Lübeck (Schleswig-Holstein), where temporary measures in public spaces have been used to raise awareness for change; Schwäbisch Gmünd (Baden-Württemberg), the scene of comprehensive greening measures; and Michelstadt (Hessen), where design guidelines combined with owner consultations and financial support from the contingency fund have supported façade renovation.

Transformation der Innenstadt im Spannungsfeld zwischen Denkmalschutz und (Klimawandel-)Anpassung

Innenstädte sind das Herz der Städte und Gemeinden. Sie sind nach außen Imageträger und fördern nach innen die Identifikation und Verbundenheit der Bevölkerung. Neben ihrer Funktionsvielfalt und Lebendigkeit in den vielschichtigen öffentlichen Räumen sind vor allem die (historische) Bausubstanz, Baukultur und das städtebauliche Erscheinungsbild essenzielle Bausteine, über die sich Kommunen definieren und wettbewerbsfähig aufstellen können.[1] Der mit dieser historischen Baustruktur verbundene Denkmalschutz wird für die Akteure als Fluch und Segen zugleich wahrgenommen und stellt vielerorts ein beachtliches Hemmnis für eine zukunftsfähige, nachhaltige und klimagerechte Transformation von (Innen-)Städten dar.[2] Dabei waren Innenstädte schon immer ein Ort der intensiven Anpassung. In jüngster Zeit gingen aus der historischen Stadt des Bürgertums (19. Jahrhundert) Prinzipien wie die Autogerechtigkeit (1950er Jahre) ebenso wie Kund*innengerechtigkeit (1970er Jahre) und nun, in Anlehnung an Jahn Gehl, mehr „Menschlichkeit"[3] mit prononcierten Subthemen wie Resilienz, Robustheit und Krisenfestigkeit über sie hinweg. Denn aktuell sind deutsche Innenstädte von einem tiefgreifenden Strukturbruch betroffen. Neben dem anhaltenden und prägenden Strukturwandel im Einzelhandel (von stationär zu digital), entsprechen insbesondere die historischen und damit häufig denkmalgeschützten Innenstädte (als Gesamtensemble oder ausgestattet mit zahlreichen Einzeldenkmalen) nicht den modernen Anforderungen an Wohn-, Arbeits- und Geschäftsverhältnisse, auch in Bezug auf Barrierefreiheit, Platzgestaltung, Nutzungsanforderungen und der drängenden Klimawandelanpassung.[4] Infolge dieser doppelten Herausforderung sind diese Räume zum Teil jahrelang von Leerstand betroffen, verwahrlost und dem baulichen Verfall ausgesetzt[5] bzw. verlieren an Bedeutung, Frequenz und Verweildauer. Dieser sichtbare städtebauliche Missstand

Alexandra Heßmann, Silke Weidner, Denkmalschutz und Innenstadtentwicklung. Herausforderungen und Handlungsspielräume am Beispiel des Bundesprogrammes „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren", in: Svenja Hönig, Johanna Blokker (Hrsg.), Erhalten und Gestalten, Zum Verhältnis zwischen Denkmalpflege und Architektur, Heidelberg: arthistoricum.net 2026, S. 68-75, https://doi.org/10.11588/arthistoricum.1814.c27831

schmälert die Attraktivität der ohnehin geschwächten Innenstädte. Die städtebauliche Grundidee der *Steinernen Stadt*, die sich in der mittelalterlichen Stadtgründung mit einer hohen Dichte und Versiegelung sowie kleinteiliger Parzellierung begründet[6] und vielerorts die Gestalt von Innenstädten prägt, wird vor dem Hintergrund des Klimawandels zunehmend infrage gestellt. Denn Hitzeinseln, Versickerungsprobleme und schwindende Baumbestände (wenn überhaupt vorhanden) wirken sich negativ auf die Frequentierung der Innenstadt aus. Dabei ist die Transformation von historisch bedeutsamen Innenstädten nicht nur relevant für die dortige Aufenthalts- und Lebensqualität, sondern bietet Chancen für Klimaschutzmaßnahmen (bspw. Gebäudedämmung und -sanierung, Entsiegelung, Begrünung, regenerative Energiegewinnung an Fassaden und auf Dächern) mit gesamtstädtischen Potenzialen.[7] Auch wenn sich (kommunale) Praxis und Forschung einig sind,[8] dass sich Denkmalschutz und Klimaschutz eher bedingen als ausschließen, wird diese Vereinbarkeit in manchen Debatten vor Ort und in der Presse sowie der allgemeinen Öffentlichkeit nicht als solche wahrgenommen.[9] Dabei leisten Baudenkmale aufgrund ihrer Langlebigkeit, Nachnutzbarkeit und der bisher eingesparten Mengen an CO_2 (im Vergleich zu Neubauten) einen direkten positiven Beitrag zum Klimaschutz,[10] obgleich die Wirtschaftlichkeit von (Sanierungs-)Vorhaben vielfach infrage gestellt wird.[11] Dennoch gilt es, diese Potenziale weiter auszuschöpfen und ein Umdenken bei den beteiligten Akteuren einzuleiten.

Derweil tut sich ein großes Spannungsfeld auf: Einerseits müssen Innenstädte und ihre städtebauliche Entwicklung nachhaltig transformiert werden, um sich an die aktuellen und zum Teil akuten Herausforderungen anzupassen. Andererseits gilt es, das historische und baukulturelle Erbe zu erhalten. Diese Belange sind gem. § 1 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Beide haben gleichermaßen ihre Daseinsberechtigung: Eine Innenstadt, die gesunde Lebensverhältnisse bietet, auch unter Berücksichtigung der fürs Klima essenziellen Frei- und Grünflächen, muss gleichzeitig baukulturell bewahrt werden. Diese, in Teilen, verschiedenen Planungsansätze sind häufig Gegenstand von Konflikten und Grundsatzdiskussionen, die vielerorts den Transformationsprozess hemmen.[12]

Und der Anpassungsdruck an die Innenstädte steigt weiter. Neben den beschriebenen planerischen Herausforderungen sind Innenstädte auch an die Ansprüche ihrer Nutzer*innen als zentrale Zielgruppe auszurichten. Während das bauliche Erbe der Innenstadt als besonders identitätsstiftendes und attraktivitätssteigerndes Angebot für Bewohner*innen und Tourist*innen wahrgenommen wird,[13] fordern sie zeitgleich den (behutsamen) Wandel der öffentlichen Räume. Entsprechend der Ergebnisse aus der CIMA-Deutschlandstudie[14] von 2022, die bundesweit Passant*innen in deutschen Innenstädten befragte, stehen vor allem mehr (klimaresiliente) Grünflächen im Fokus, die einen positiven Beitrag zum Stadtklima leisten und die Aufenthaltsqualität erhöhen.[15]

Das Bundesprogramm *Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren*

An der anstehenden notwendigen Transformation setzte das Bundesprogramm *Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (ZIZ)* an. Dieses wurde 2021 vom Bund bzw. dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB; zu Projektbeginn noch aktiv als BMI – Bundesministerium des Innern) aufgesetzt und unterstützte seit 2022 mit einer Fördersumme von gut 210 Millionen Euro die Kommunen dabei, ihre Innenstädte aufzuwerten und sie zu multifunktionalen, resilienten und kooperativen Orten zu entwickeln.

Im Rahmen der Begleitforschung (an der die Autorinnen maßgeblich beteiligt waren) wurde ein Methodenmix aus quantitativer und qualitativer Forschung gewählt, um der Komplexität des Bundesprogramms gerecht zu werden. Eine projektintern aufgesetzte Datenbank ermöglichte die systematische Erfassung der Projektstände nach inhaltlichen und strukturellen Kriterien. Zudem wurden (Struktur-)Daten der Kommunen und Projekte erfasst, die Aussagen zu deren Themenfeldern, der Umsetzbarkeit, dem Innovationsgehalt, der Konsistenz, den Rahmenbedingungen, den Kooperationen und den Zielstellungen beinhaltete. Diese Primärdaten, in Verbindung mit Erfahrungen aus den jährlich eingereichten kommunalen Sachstands- und Zwischenberichten sowie die Ergebnisse aus einer einmalig im Jahr 2024 durchgeführten Onlinebefragung bildeten die Grundlage für quantitative Auswertungen. Auf Grundlage der Auseinandersetzung mit Einzelfällen und dem Austausch im Rahmen verschiedener Anlässe und Formate (bspw. Bereisungen, Netzwerktreffen, Peer-to-Peer-Austauschformate) erfolgte eine qualitative Beurteilung von Maßnahmen zur Innenstadtstärkung hinsichtlich Ursachen und Wirkungen. Die Stichprobe

wurde aufgrund des innovativen und komplexen Charakters der Projekte, ihrer spannenden Akteurskonstellationen und beispielgebenden Umsetzung gewählt.[16]

Am Bundesprogramm *Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (ZIZ)* nahmen 217 Kommunen teil. Der Schwerpunkt der Förderung lag auf Klein- (ca. 49 Prozent) und Mittelstädten (ca. 28 Prozent), wenngleich auch nahezu jede zweite deutsche Großstadt (ca. 20 Prozent) unterstützt wurde. Landgemeinden, die deutschlandweit den größten Anteil aller Kommunen ausmachen, waren im Bundesprogramm nur gering vertreten (ca. 3 Prozent). Ein Grund dafür lag in der Anforderung, dass nur Kommunen mit einer zentralörtlichen Funktion förderfähig waren. Die räumliche Verteilung der Projekte über die Bundesländer war ungleichmäßig – die meisten geförderten Projekte befanden sich in Baden-Württemberg (ca. 18 Prozent), Nordrhein-Westfalen und Sachsen (je ca. 13 Prozent). Die geringste Anzahl an geförderten Kommunen entfiel auf das Saarland und die drei Stadtstaaten, die sich mit Projekten in verschiedenen Bezirken beteiligten. Eine nicht näher untersuchte Ursache könnte in den parallel zum Förderaufruf gestarteten Landesprogrammen und -initiativen als Post-Corona-Maßnahmen liegen.[17]

Das Förderprogramm war thematisch breit aufgestellt. Zahlreiche Kommunen nutzten den konzeptionellen Charakter des Programmes (im Gegensatz zu den vorwiegend investiven Programmen der Städtebauförderung), zur Etablierung und Aktualisierung von Steuerungsinstrumenten. Es wurden Kooperationen aufgebaut und unterschiedliche Akteure passgenau adressiert sowie Nutzungsmischung und Funktionsvielfalt allgemein und unter Nutzung von Leerständen erprobt. Auch konventionelle Maßnahmen zur Attraktivierung des öffentlichen Raumes und des Marketings wurden umgesetzt. Aktivitäten in Bezug auf den Klimawandel wurden lediglich randständisch behandelt oder als Querschnittsthema integriert, etwa in Konzepten oder bei der Freiraumgestaltung. Insbesondere an dieser Stelle war der Umgang mit dem Denkmalschutz bzw. dem baukulturellen Erbe von besonderer Relevanz.[18]

Von den 217 teilnehmenden Kommunen verfügten knapp die Hälfte über denkmalgeschützte Innenstädte. Davon formulierten 57 Kommunen in ihren Zuwendungsanträgen Maßnahmen zur Anpassung; bei den übrigen Kommunen war dies weniger von Relevanz. Die Verteilung nach Stadtgrößen zeigt, dass insbesondere Kleinstädte (34 Prozent der geförderten Kleinstädte) und Mittelstädte (25 Prozent) den Schwerpunkt auf die Stadtentwicklung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes legten. In neun Großstädten (20 Prozent) und lediglich einer Landgemeinde (14 Prozent) wurden in diesem Programm entsprechende Projekte initiiert. Der Fokus lag hierbei vor allem auf einer denkmalgerechten Transformation in Konzepten und Studien sowie auf Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Raumes (s. Abb. 1). Das Maßnahmenspektrum reichte von Aufwertungsmaßnahmen über Flächensanierungen bis hin zu Machbarkeitsstudien, Potenzialanalysen und Stadtentwicklungskonzepten.[19]

Praxisbeispiele aus der Bundesförderung zur Transformation historischer Innenstädte

Die Innenstadt der Hansestadt Lübeck (Schleswig-Holstein, ca. 220 000 Einwohner*innen) ist seit 1987 Teil des UNESCO Welterbes und wird von

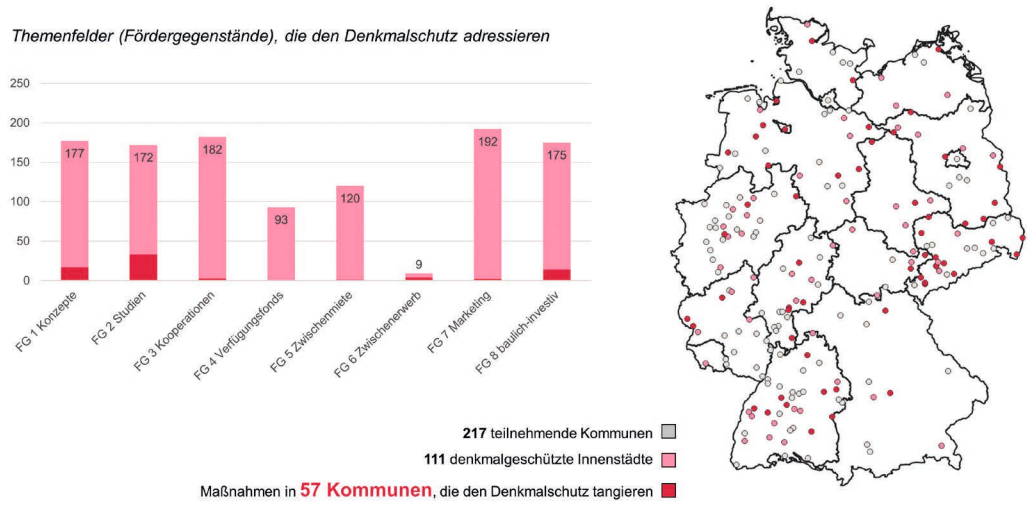

Abb. 1: Denkmalschutz im Bundesprogramm ZIZ (Stand Oktober 2025).

Einheimischen und Tourist*innen gleichermaßen für ihren gut erhaltenen Bestand an historischen Gebäuden geschätzt. Entsprechend der Welterbekonvention verpflichtet sich die Hansestadt, dieses Erbe zu schützen und für kommende Generationen zu erhalten. Die immerwährende Herausforderung ist es, dieser Verantwortung gerecht zu werden und gleichzeitig die Innenstadt als lebendigen, vielfältigen und identitätsstiftenden Stadtteil weiterzuentwickeln. Im Rahmen der Bundesförderung war es ein Ziel, durch die Aufwertung, Umgestaltung und Inszenierung des öffentlichen Raums neue Austausch- und Erlebnisorte in der Innenstadt zu schaffen. Diese sollten die Aufenthaltsqualität erhöhen und die Passant*innenfrequenzen auch in bislang weniger belebten Bereichen der Altstadtinsel steigern. Hierzu wurden flexible, mobile und temporäre Interventionen umgesetzt, die mit dem Denkmalschutz vereinbar waren und gleichzeitig eine neue Wahrnehmung des Welterbes ermöglichten. Vor dem Hintergrund der *Steinernen Stadt* und der Verankerung der historischen Identität bei der Bevölkerung war dies herausfordernd. Diese starke Verbundenheit der Bevölkerung mit ihrem Stadtbild barg die Gefahr, den Transformationsprozess zu hemmen, weshalb die Hansestadt dies als „Identitätslast“ beschreibt, mit dem ein sensibles Vorgehen zur zukunftsfähigen Weiterentwicklung der historischen Innenstadt verbunden war.[20]

Auf dem Schrangen, dem zentralen Platz zwischen zwei innerstädtischen Karstadt-Kaufhäusern, wurden auf der *ÜBERGANGSWIESE* Begrünungs-, Sitz- und Spielelemente installiert. Am Koberg im Norden der Altstadtinsel entstand eine Gartenfläche mit Hochbeeten, der *ÜBERGANGSGARTEN* (s. Abb. 2), der durch eine kleine Programmbühne, Spielgeräte und Sitzmöbel ergänzt wurde. Nach Einschätzung der Projektverantwortlichen verbessert der *ÜBERGANGSGARTEN* die Aufenthaltsqualität und Verweildauer erheblich. Der Platz hat sich zu einem beliebten Treffpunkt entwickelt. Seine bewusste Inszenierung lenkte nun auch die Aufmerksamkeit in den nördlichen Teil der Innenstadt, der zuvor wenig besucht wurde. Die zahlreichen Hochbeete und der Einsatz heimischer Pflanzen führten zu einem erhöhten Aufkommen an Insekten und förderte die Biodiversität. Die Bürger*innen haben die Zwischennutzungen schnell angenommen und gingen verantwortungsvoll damit um. Besonders positiv hervorgehoben wurde das behutsame Vorgehen, um die Transformation mit dem Welterbe in Einklang zu bringen. Die temporären, mobilen und flexiblen Lösungen, in Verbindung mit dem sensibilisierenden Wording „ÜBERGANG …“ führten zu einer hohen Akzeptanz der Maßnahmen.[21]

Auch die mittelalterliche Innenstadt von Schwäbisch Gmünd (Baden-Württemberg, ca. 63 000 Einwohner*innen) mit ihrer hohen Anzahl sanierungsbedürftiger Einzeldenkmale muss auf den Anpassungsdruck durch den Klimawandel reagieren. Die hohe Baudichte und Versiegelung resultieren in Hitzeinseln, die die Aufenthaltsqualität nachhaltig negativ beeinflussen. Das Thema *Grün* für die Stadtentwicklung wird bereits seit der Landesgartenschau 2014 und seit 2021 über das Planungskonzept *Grüne Urbanität im öffentlichen Raum“* ganzheitlich strategisch verfolgt. Mit dem Ziel, die Aufenthaltsqualität und das Stadtklima nachhaltig zu verbessern, setzte die Kommune auf innovative und klimagerechte Maßnahmen. Der Schwerpunkt lag auf der konsequenten klimafreundlichen Weiterentwicklung des öffentlichen Raums und der Förderung einer wohnortnahen Grünversorgung. Dabei wurden neue grüne Räume geschaffen, die nicht nur klimatische Vorteile boten, sondern auch als schattenspendende, einladende Aufenthaltsorte dienen, die sich in die historische Altstadt einfügen. Diese Maßnahmen umfassten sowohl bauliche Investitionen und Stadtmobiliar als auch eine Vielzahl grüner Infrastrukturelemente.[22]

In der Innenstadt wurden klimagerechte Bäume gepflanzt und pflegeleichte Duftwiesen in Hochbeeten aufgestellt. Auf dem Spielplatz am oberen Marktplatz wurden große Sonnenschirme und mobile Bäu-

Abb. 2: Übergangsgarten auf dem Koberg in Lübeck (2024).

me installiert (s. Abb. 3), die kühlend wirken und einen Anziehungspunkt für Familien darstellen. Begleitet wurde dies durch mobile Hochbeete und Sitzgelegenheiten, die die Aufenthaltsqualität steigerten und die Verweildauer in der Innenstadt verlängerten. Zudem wurden mobile, vertikale Gärten an zentralen Orten errichtet. Diese mobilen Interventionen bilden eine kurz- bis mittelfristige Lösung, um trotz Bodendenkmalen mehr Gestaltungsfreiheit, auch für Klimawandelanpassungsmaßnahmen, zu haben. Der Mehrwert dieser Maßnahmen war unmittelbar spürbar: Die grünen Elemente konnten die Oberflächentemperatur an heißen Tagen um bis zu 10 °C gegenüber der Umgebungstemperatur senken. Die Wirksamkeit dieser Maßnahmen wird durch ein stetiges Monitoring überwacht.[23]

Einen anderen Ansatz verfolgte die Kleinstadt Michelstadt (Hessen, ca. 16 000 Einwohner*innen). Die historische Altstadt, die vollständig unter Denkmalschutz steht, ist von wachsendem Leerstand, Downtrading und Renovierungsstau betroffen. Dem wurde entgegengewirkt, indem Leerstände aktiviert und die historische Stadt besser erlebbar gemacht wurde. In einem partizipativen Prozess wurden Gestaltungsrichtlinien entwickelt, die die Qualitäten der denkmalgeschützten Innenstadt sicherstellen. Neben einem Verfügungsfonds für kleinere Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum bot die Stadt Beratungsangebote für Eigentümer*innen an. Dazu zählten Informationskampagnen, Einzelberatungen und die Unterstützung bei der Durchführung von Maßnahmen zur stadtbildgerechten Sanierung. Zudem wurde ein Fassadensanierungsprogramm aufgesetzt, bei dem 25 Prozent der Investitionssumme durch die Bundesförderung gedeckt waren, um private Investitionen in die Bausubstanz zu unterstützen.[24]

Mit den Gestaltungsrichtlinien wurde ein langfristiger Handlungsrahmen und ein Instrument zur Verbesserung des Innenstadtbildes geschaffen, das künftig Anwendung findet. Während die Beratungsangebote geringe Resonanz fanden, wurden durch den Verfügungsfonds 19 Anträge bewilligt, die zu kleinteiligen Reparaturen an Fassaden, Mauern, Toren und Wegen führten. Über das Fassadenprogramm wurden 22 Anträge umgesetzt. Die aktive Bewerbung, die verständlichen (Förder-)Richtlinien und das einfache Antragsverfahren steigerten das Interesse am Fassadenprogramm erheblich. Trotz umfangreicher Abstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde sowie langer Genehmigungs- und Planungszeiträume wurden deutliche Verbesserungen im städtebaulichen Erscheinungsbild erreicht. Ganze Straßenfronten erfuhren eine positive Entwicklung und steigerten die Attraktivität der Innenstadt.[25]

Erkenntnisse zur erfolgreichen (Weiter-)Entwicklung historischer Innenstädte

Der Denkmalschutz in historischen Innenstädten – sei es als Ensembleschutz oder als Schutz einzelner Denkmale – ist aufgrund der hohen Identität dieser Orte und der damit verbundenen umfassenden Restriktionen ein sensibles Thema.[26] Komplexe

Abb. 3: Mobile Bäume und Sonnenschirme auf dem Marktplatz in Schwäbisch Gmünd (2024).

Strukturen aus Gesetzen, Regelungen und steuerlichen Vorteilen betreffen viele Akteure wie Eigentümer*innen, Behörden und die Bevölkerung.[27] Ihre frühzeitige Einbindung und Koordination sowie eine allseitige Sensibilisierung für den (historischen) Baubestand und die anstehende Transformation der (Innen-)Stadt sind erforderlich, um Stadtentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe unter Berücksichtigung diverser Belange zu verstehen und Zeitverzögerungen zu vermeiden.[28] Dabei haben (ZIZ-)Städte positive Erfahrungen mit Steuerungsgruppen und Vermittlungspersonen gemacht, um zwischen den teils divergierenden Interessen zu moderieren. Auch eine frühzeitige und ganzheitliche Kommunikations- und Informationsstrategie kann dies unterstützen und auch die Bürgerschaft für den Transformationsprozess aktivieren. Dabei gilt es, zielgruppengerecht zu agieren. Transparenz und Unterstützung, sowohl durch (finanzielle) Förderungen als auch Beratungen, sind essenziell für Eigentümer*innen (als Schlüsselakteure im innerstädtischen Transformationsprozess), um nötige Baumaßnahmen risikoarm durchzuführen. Zudem können verständliche Förderprogramme und -strukturen das Engagement zur Reaktivierung denkmalgeschützter Bausubstanz erhöhen und auch bisher wenig motivierte Eigentümer*innen einbinden.[29]

Für die zukunftsfähige und klimagerechte Transformation von Innenstädten, unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten, benötigt es allumfassende (Entwicklungs-)Strategien und integrierte Lösungen, in denen explizit der Umgang mit historischer Bausubstanz thematisiert wird.[30] Hierzu muss Planung als ganzheitlicher und lernender Prozess verstanden werden, der den Umgang, den Erhalt und die eventuelle Neuprogrammierung von Baubestand im Sinne von Nachhaltigkeit und Klimawandelanpassung kritisch hinterfragt.[31] Neben diesen und weiteren informellen Instrumenten, bspw. städtische Gestaltungsfibeln oder Gestaltungsbeiräte, kann auch in formeller Sicht mittels Gestaltungssatzungen das Erscheinungsbild und die Attraktivität der Innenstadt und des Umfeldes gesteuert werden. Dazu sind auch politische Rahmenbedingungen und langfristig angelegte Förderprogramme nötig, die die Entwicklung einleiten und begleiten.[32]

Der Denkmalschutz galt lange als Investitionshindernis im öffentlichen Raum denkmalgeschützter Innenstadtbereiche.[33] Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität, wie mobile Blumen- und Baumkübel, verrückbare Sitzmöbel und temporäre Verschattungen, können trotz begrenzter Handlungsspielräume flexibel eingesetzt werden. Diese Interventionen verbessern die Attraktivität und Verweildauer in der Innenstadt, während sie zeitgleich Synergien zu anliegenden Nutzungen, bspw. zur Gastronomie und zum Einzelhandel, erzeugen, ohne Bodendenkmale zu beeinträchtigen. Bereits punktuelle und kleinräumliche Begrünungen verbessern das Mikroklima und nutzen die vorhandenen Flächenpotenziale. Insbesondere Fassadenbegrünung an straßenabgewandten Seiten kann private Räume aufwerten und das Stadtklima beeinflussen, ohne das geschützte städtische Erscheinungsbild zu beeinträchtigen. Solche Maßnahmen sensibilisieren für weitere Interventionen und bereiten größere Vorhaben vor.

Denkmalschutz und Innenstadtentwicklung sind per se also keine konträren Planungsansätze, dennoch teils konfliktgeladen. Die strengen Regularien des Denkmalschutzes stellen eine zentrale Herausforderung für die Transformation von Innenstädten dar. Die oft ältesten Bereiche der Städte sind mit einer hohen Identität und touristischen Anziehungskraft aufgeladen, hoch frequentiert und bedürfen auch deshalb der Anpassung an veränderte klimatische Bedingungen und neue Nutzungsmuster. Die Kommunen haben aber auch bereits vielfältige Handlungsspielräume, um trotz und mit wichtigen Denkmalschutzaspekten ihre Innenstädte zukunftsfähig aufzustellen. Es gilt, das integrierte Handeln zahlreicher Akteure zu fördern, vorhandene Potenziale auf Gebäude- und Quartiersebene fachgerecht auszuschöpfen und die Eigentümer*innen zum Handeln zu aktivieren. Ein transparenter und innovativer baukultureller Ansatz kann sowohl die Verbundenheit der Gesellschaft mit der Kommune stärken, als auch das Verantwortungsbewusstsein und das zivilgesellschaftliche Engagement befördern.[34] Nach „außen“ ermöglicht dieses Erbe die Profilierung von Städten,[35] das den Zuzug fördern bzw. den Tourismus stärken kann.

Im Zuge multipler Krisen besteht viel Bewegung in den Diskussionen hinsichtlich der Transformation von Städten. Es bedarf Testfelder und Pilotvorhaben inkl. einer Evaluation mit ggf. formal-rechtlichen Anpassungen. Die Verantwortung liegt hierbei insbesondere bei den Kommunen und den Eigentümer*innen, die dazu beitragen können, mutige Schritte zu wagen und neue Dinge zu erproben. Der Denkmalschutz sollte vielmehr eine Chance für eine (neue) Attraktivität der Zentren darstellen, anstatt ihre Transformation zu beeinträchtigen.

Abbildungen

1 BTU/Alexandra Heßmann

2 © LTM

3 Stadt Schwäbisch Gmünd/Jessica Lauren Passler

Endnoten

1 Robert Knippschild und Constanze Zöllter, Stadterneuerung zwischen Revitalisierung und Denkmalschutz. Die Stadtumbau-Matrix Görlitz, in: Uwe Altrock (Hg.), *Stadterneuerung in Klein- und Mittelstädten,* Wiesbaden 2020, S. 137–154, hier: S. 137 ff.

2 Erfahrung aus der Begleitforschung des Bundesprogramms *Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren*.

3 Jahn Gehl, *Städte für Menschen,* Berlin 2015.

4 Frank Peter Jäger, Städtebaulicher Denkmalwert und materielle Identität der Straßenräume. Bürgersteige in Berlin und anderswo: Ein Plädoyer für die Bewahrung von Bestandsmaterialien und stadtspezifischen Gestaltungsweisen von Gehsteigen und Straßenräumen, in: Uwe Altrock (Hg.), *Baukultur in der Stadterneuerung,* Wiesbaden 2022, S. 135–166, hier: S. 135.

5 Knippschild und Zöllter (wie Anm. 1), S. 140.

6 Christa Reicher, *Städtebauliches Entwerfen,* Wiesbaden 2025, S. 86.

7 Claudia Mucha und Annika Schmidt, *Die historische Kleinstadt im Klimawandel. Herausforderungen, Potenziale und Handlungsansätze,* Potsdam 2023: HochschulCampus KleinstadtForschung (Hrsg.), Working Paper 6.
Ricarda Ruhland, Instrumente der Qualitätssicherung im städtebaulichen Denkmalschutz, in: Uwe Altrock (Hg.), *Baukultur in der Stadterneuerung,* Wiesbaden 2022, S. 1–26, hier: S. 1.

8 U. a. Deutsches Institut für Urbanistik, Klimaschutz & Denkmalschutz. Schutz für Klima und Denkmal – kommunale Praxisbeispiele zum Klimaschutz bei denkmalgeschützten Gebäuden, https://repository.difu.de/bitstreams/19305f51-99c2-41c7-835b-338605450a43/download (abgerufen am 18.07.2023).
Diana Wiedemann, *Denkmalschutz, Klimaschutz und Baukultur.* Stiftung BauKulturerbe, https://stiftung-baukulturerbe.de/denkmalschutz-klimaschutz-und-baukultur (abgerufen am 18.07.2023).
Christa Reicher, Klimasensibel weiterbauen: Klingt naheliegend, wird aber kontrovers diskutiert, in: Hannah Keuser u. a. (Hg.), *Klimasensibel weiterbauen – Historische Städte und Quartiere an den Klimawandel anpassen,* Aachen 2025, S. 8–11, hier: S. 8 f.

9 Deutsche Stiftung Denkmalschutz, *Solaranlagen auf Denkmalen. Fakten, die Sie kennen sollten,* https://www.denkmalschutz.de/ueber-uns/die-deutsche-stiftung-denkmalschutz/nachhaltigkeit/solaranlagen-auf-denkma-len.html?pk_campaign=cpc&pk_kwd=klimaschutz%20denkmalschutz&gclid=EAIaIQobChMI34Tk3c6XgAMVy-9rVCh29qguNEAAYASAAEgLHY_D_BwE (abgerufen am 18.07.2023).

10 Vereinigung der Landesdenkmalpfleger, Denkmalschutz ist Klimaschutz. Acht Vorschläge für eine zukunftsorientierte Nutzung des baukulturellen Erbes und seines klimaschützenden Potenzials, https://www.vdl-denkmalpflege.de/fileadmin/dateien/Klimaschutz/VDL_Klima_Web_2022-04-27_Doppelseiten.pdf (abgerufen am 18.07.2023).

11 Peter Köddermann, Lebendige Dialoge für lebendige Denkmäler, in: Hannah Keuser u. a. (Hg.), *Klimasensibel weiterbauen – Historische Städte und Quartiere an den Klimawandel anpassen,* Aachen 2025, S. 32–35, hier: S. 32.
Isabelle Bothe, Herausforderungen aus der Perspektive der Wohnungswirtschaft, in: Hannah Keuser u. a. (Hg.), *Klimasensibel weiterbauen – Historische Städte und Quartiere an den Klimawandel anpassen,* Aachen 2025, S. 70–75, hier: 71 f.

12 Matthias Ripp und Sebastian Daniel, Wertebasiertes Konfliktmanagement im Spannungsfeld von Denkmalpflege und Klimaschutz, in: Hannah Keuser u. a. (Hg.), *Klimasensibel weiterbauen – Historische Städte und Quartiere an den Klimawandel anpassen,* Aachen 2025, S. 12–19, hier: S. 13.

13 Bernd Fahle und Stefanie Burg, *Unternehmung Innenstadt. Management der Innenstadtentwicklung in Mittelstädten,* Ludwigsburg 2014.

14 Mit der *Deutschlandstudie Innenstadt* veröffentlichte die CIMA Beratung + Management zentrale Erkenntnisse zum Einkaufs- und Mobilitätsverhalten sowie zur Attraktivität und Wahrnehmung der Innenstadt. Dazu wurden (bereits zum zweiten Mal) deutschlandweite Befragungen per Telefon- und Onlineinterviews, repräsentativ und differenziert nach Alter (ab 15 Jahren), Geschlecht und Wohnort durchgeführt. Die Ergebnisse bilden eine zentrale wissenschaftliche Grundlage im Diskurs über die zukünftige Entwicklung deutscher Innenstädte.

15 CIMA Beratung + Management, *Deutschlandstudie Innenstadt. Kennziffern, Trends und Erwartungen,* https://cimamonitor.de/wp-content/uploads/2022/12/deutschlandstudie_innenstadt_2022.pdf (abgerufen am 21.11.2025), S. 13.

16 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Hg.), Das Bundesprogramm *Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren.* Ansätze und Empfehlungen für eine erfolgreiche Innenstadtentwicklung in Deutschland, 2025, https://www.innenstadtprogramm.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/ZIZ/DE/PDF-Dokumente/Broschuere-Programm-ZIZ.pdf?__blob=publicationFile&v=6 (abgerufen am 12.04.2026), S. 14 ff.

17 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Hg.) (wie Anm. 16), S. 9 ff.

18 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Hg.) (wie Anm. 16), S. 13 f.

19 Eigene Erhebung im Rahmen der Begleitforschung des Bundesprogramms *Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren*.

20 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Hg.), *Hansestadt Lübeck – Transformation der Innenstadt durch neue Nutzungen und einen breiten Kommunikationsansatz. Erfahrungsbericht im Rahmen der Begleitforschung zum Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“,* 2025, https://www.innenstadtprogramm.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/ZIZ/DE/Erfahrungsbericht_Luebeck.pdf?__blob=publicationFile&v=6 (abgerufen am 08.01.2026).

21 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Hg.) (wie Anm. 20).

22 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Hg.) (wie Anm. 16), S. 52 f.

23 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Hg.) (wie Anm. 16), S. 52 f.

24 Eigene Erhebung im Rahmen der Begleitforschung des Bundesprogramms *Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren*.

25 Eigene Erhebung im Rahmen der Begleitforschung des Bundesprogramms *Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren*.

26 Jäger (wie Anm. 4), S. 137.

27 Reicher (wie Anm. 8), S. 9.

28 Köddermann (wie Anm. 11), S. 32.

29 Ruhland (wie Anm. 7), S. 22.
Knippschild und Zöllter (wie Anm. 1), S. 139.

30 Jäger (wie Anm. 4), S. 162.
Claudia Rösler, Vorwort, in: Deutsches Institut für Urbanistik (Hg.), *Klimaschutz & Denkmalschutz. Schutz für Klima und Denkmal – kommunale Praxisbeispiele zum Klimaschutz bei denkmalgeschützten Gebäuden,* Köln 2011, https://repository.difu.de/bitstreams/19305f51-99c2-41c7-835b-338605450a43/download (abgerufen am 18.07.2023).

31 Köddermann (wie Anm. 11), S. 32.
Mario Tvrtković, Wie gestalten wir eine zukunftsfeste Stadt im Bestand? In: Hannah Keuser u. a. (Hg.), *Klimasensibel weiterbauen – Historische Städte und Quartiere an den Klimawandel anpassen,* Aachen 2025, S. 76–85, hier: S. 83.

32 Bothe (wie Anm. 11), S. 73 f.

33 Reicher (wie Anm. 8), S. 9.

34 Eva Battis-Schinker u. a., Baukulturelles Erbe als Beitrag zur Lebensqualität von Klein- und Mittelstädten. Erste Forschungsergebnisse aus einem deutsch-polnischen Kooperationsprojekt, Uwe Altrock (Hg.), *Baukultur in der Stadterneuerung.* Wiesbaden 2022, S. 73–98, hier: S. 91.

35 Knippschild und Zöllter (wie Anm. 1), S. 139.