



► Nr. VO/2020/09051-01  
öffentlich

Lübeck, 28.07.2020

## Antwort -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:  
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Björn Bär (E-Mail: [bjoern.baer@luebeck.de](mailto:bjoern.baer@luebeck.de) Telefon: 122-2330)

## Anfrage des AM Thomas Rathcke (FDP) zur Innenstadtentwicklung

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
10.08.2020	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
25.08.2020	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

### Anlass:

Wie ist der aktuelle Sach-/Planungsstand seitens der Stadt/WiFö bezgl. der Innenstadtentwicklung und des Leerstandsmanagements?

### Antwort:

#### Allgemeine Vorbemerkung:

Der vorliegende Berichts- bzw. Anfragewunsch betrifft den Zuständigkeitsbereich einer städtischen Gesellschaft. Die Anfrage bzw. der Berichtsauftrag ist deshalb zuständigkeitshalber an diese Gesellschaft weitergeleitet worden und die Beantwortung der gestellten Fragen ist durch die Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH dem Fachbereich übersandt worden.

Aufgrund der Tatsache, dass städtische Eigengesellschaften keine eigenen Berichte in die Gremien der Hansestadt Lübeck einbringen können und dieses nur dem Fachbereich möglich ist, geschieht dieses mit dem Deckblatt des Fachbereiches Wirtschaft und Soziales. Der Fachbereich Wirtschaft und Soziales weist darauf hin, dass für Inhalte und Umfang der Antworten ausschließlich die Gesellschaften selbst verantwortlich sind. Der Fachbereich Wirtschaft und Soziales wird zu den einzelnen Anfragen bzw. Berichten nur dann eigene Anmerkungen machen, wenn auch städtische Verwaltungseinheiten von gestellten Fragen betroffen sind und zu den Mitteilungen der Gesellschaften entsprechende Ergänzungen notwendig sind.

### Anlagen:

Sachstandsbericht der WiFö

Senator Sven Schindler

## **Sachstandsbericht**

Teilbericht der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH  
27.7.2020

Im Rahmen der Erstellung des Masterplans 2025 und der darauf fußenden Budgeterhöhung der Wirtschaftsförderung durch die Stadt wurde 2019 die Planstelle für Innenstadtentwicklung/ Leerstandsmanagement neu geschaffen. Nach erfolgter öffentlicher Stellenausschreibung konnte die Stelle zum 1.3.2020 besetzt werden. Im Folgenden werden Tätigkeiten näher beschrieben, die durch den Stelleninhaber wahrgenommen wurden. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass durch den Ausbruch der Corona-Pandemie sowie der restriktiven staatlichen Maßnahmen (Lock down, Kontakt- und Verbot) besondere Wege gefunden werden mussten, um die gestellten Aufgaben zu bewältigen. Aufgrund dieser erheblichen Restriktionen konnten viele neue Ideen und Maßnahmen noch nicht wie vorgesehen umgesetzt werden. Dieser Bericht ist insofern eine Momentaufnahme.

## **Netzwerke**

- Innerhalb der Innenstadt Aufbau eines eigenen Netzwerkes, bzw. Stärkung vorhandener Netzwerke, durch Corona-Maßnahmen (Kontaktsperre, Geschäftsschließungen) zunächst sehr eingeschränkt mit erlaubter Distanzform. Physische Arbeitstreffen, Workshops und Events waren in den ersten Monaten der Tätigkeit aufgrund der Verbote und Vorschriften nur eingeschränkt möglich. Grundlegende Maxime ist die optimale Koordination und Abstimmung von Planungen, Projekten und kommunikativen Maßnahmen mit dem Ziel der gegenseitigen Information, Unterstützung und Kräftebündelung unter Vermeidung von Reibungsverlusten und Doppelarbeit. Dabei steht die Abstimmung mit der Stadtverwaltung (v.a. Bürgermeister, Stadtplanung, Welterbe, Liegenschaften), der LTM sowie dem Lübeck-Management, der Kaufmannschaft, der IHK und weiteren handelnden Akteuren wie z.B. dem Kulturtreibhaus („Kulturfunke“) im Vordergrund.
- Mitarbeit beim Onlineportal „Die Stadttretter“, seit Juni 2020 ein bundesweites Best-Practice-Portal aus 170 Städten und Gemeinden mit Videokonferenzen und Erfahrungsaustausch zu Innenstadtthemen und –maßnahmen.

## **Leerstandsmanagement und Innenstadtentwicklung**

- Im Zentrum des neu aufzubauenden Leerstandsmanagements steht die Vermittlung und Vermietung leerstehender Gewerberäume mit dem Ziel einer langfristigen wirtschaftlichen Nutzung. Als Zwischenstufen sind aufgrund der Vielzahl von Hemmnissen temporäre bis dauerhafte Maßnahmen erforderlich, die im Sinne von Innovation, Attraktivierung und Imageverbesserungen das Angebot für Kunden und Besucher der Innenstadt optimieren. Es geht um die aktive Stärkung der lokalen Potenziale und weist damit über die reine Erfassung, Messung, Verwaltung und Begrenzung von Leerständen hinaus. Da die vorhandenen Leerstände vielfach schon länger bestehen und die Rahmenbedingungen für positive verändernde Maßnahmen durch die Änderungen des Einkaufsverhaltens und aktuell der Corona-Pandemie deutlich erschwert sind, ist von einer länger dauernden Aufgabe auszugehen.

Konkrete Tätigkeiten sind:

- Erfassung der Einzelhandelsflächen in der Innenstadt über den Einzelhandelsmonitor sowie EzH-Kompletterhebung Lübecker Stadtgebiet sowie detaillierte Erfassung von Innenstadt-Leerständen auch ohne vorherige Einzelhandelsnutzung.

- Auswertung aller relevanten Exposés der Internet-Immobilienbörsen; Erarbeitung eines gewerblichen Mietenspiegels für die Innenstadt (überwiegend EG-Lagen) auf Basis von datenschutzkonformen Informationen.
- Beratung von Grundeigentümern und Vermietern bei der Mietergewinnung sowie der Mietpreisgestaltung sowie von Investoren bei der Planung von Neu- und Umbauten; Berücksichtigung neuer Entwicklungen, Trends und daraus resultierender Anforderungen an Immobilien (Eignung z.B. für Co-Working, Co-Living, Boarding House); gegenüber Mietinteressenten Bereitstellung von Informationen und Kontaktdaten, u.a. über das Gewerbeimmobilienportal der Wirtschaftsförderung.
- Erhebung, Analyse und Bereitstellung von standortrelevanten Daten und Informationen, Auswertung von Fachgutachten und Entwicklungsstudien (Digitalisierung, Änderungen des Einkaufsverhaltens, Flächenanforderungen Handel an Immobilien).
- Kommunikation von relevanten Maßnahmen, z.B. Masterplan Innenstadt mit Einzelprojekten wie Verkehrsversuch Beckergrube sowie dem Aufbau Passanten-Laserfrequenzmessung.
- Entwicklung von Ideen für Zwischennutzungen im Leerstand und Kommunikation mit Anbietern aus dem Kreativ- und Kulturbereich (z.B. Projekt „Kulturfunke“, Kulturtreibhaus) sowie Möglichkeiten durch neue Vertriebsformate wie z.B. Pop Up Stores, Kontaktaufbau zu Anbietern (Manufaktur, Mode usw.), Bereitstellung von Kontakten zu Immobilienanbietern.
- Auswertung und Berücksichtigung relevanter Planungswerke, Satzungen und politischer Beschlüsse der Stadt und der Wirtschaftsförderung im Handlungskonzept und bei konkreten Projekten (Rahmenplan Innenstadt, Einzelhandelszentrenkonzept, Masterplan 2025, Gestaltungssatzung, Sanierungssatzungen usw.).

### **Konkrete Projekte**

#### Passanten-Laserfrequenzmessung:

- Die Wirtschaftsförderung plant an zehn Standorten der Innenstadt, die Besucherströme zu messen. Sinn dieser datenschutzkonformen und gesundheitlich unbedenklichen Laserzählung ist die Ermittlung der täglichen Passantenströme in der Innenstadt. Mit diesen Informationen wird Immobilieneigentümern, Gewerbetreibenden, Tourismusunternehmen, interessierter Öffentlichkeit sowie der Stadtverwaltung die Möglichkeit geboten, sich tagesaktuell über die Besucherzahlen in der Innenstadt zu informieren. Die Messungen sollen an 365 Tagen rund um die Uhr automatisch erfolgen.
- Identifizierung und Prüfung mehr als 60 Gebäuden in relevanten Straßenzügen der Altstadt, Gespräche mit Eigentümern, Abschluss von Gestattungsverträgen, Abstimmung mit Stadtverwaltung und Einholen eines Aufsichtsratsbeschlusses (Frühjahr 2020).
- Realisierung zum Herbst 2020, Laufzeit des Projektes fünf Jahre. Mit Hilfe der Daten können die Einkaufslagen präzise bestimmt werden (A-D); die Frequenzdaten sind für Ansiedlungsentscheidungen vor allem von Filialisten bedeutend und sie erlauben einen Städtevergleich. Eine Implementation der Frequenzdaten in den Einzelhandelsmonitor ist vorgesehen. Ein Vertriebsmodell der gewonnenen Daten (Packages) wird parallel entwickelt, um Interessierten Daten bereit zu stellen.

#### #HLFen.de

- Nach dem Corona-Lock down im März 2020 baute die Wirtschaftsförderung innerhalb weniger Tage ein Online-Soforthilfeportal auf; Ziel war die technische und schnelle Kontaktvermittlung zwischen Kunden und Gutschein-Anbietern aus den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, Dienstleistungen, Sport. Durch Zahlung eines Betrags nach Wahl per Vorkasse konnten Kunden ihre geschlossenen Lieblingsgeschäfte aktiv unterstützen. Der Schwerpunkt der Anbieter lag in der Altstadt (ca. 60 %) mit den Branchen Einzelhandel (35 %) und Gastronomie (18%).

- Start des Portals war am 25. März 2020, im Juli 2020 gab es insgesamt 230 Anbieter, 785 Gutscheine wurden bestellt im Gesamtwert von über 27.000 EUR; mehr als 46.000 Seitenzugriffe erfolgten auf HLfen.de.

#### Immobilien Gipfel 2020

- Nach dem erfolgreichen ersten Immobilien Gipfel im Oktober 2019, zu dem Grundeigentümer mit Immobilien in der Altstadt eingeladen waren, soll auch in diesem Jahr eine Fortsetzung des Formats stattfinden. Die Veranstaltung zielt auf Leerstandsmanagement und Innenstadtbelebung, liefert gezielte und relevante Fachinformationen durch externe Referenten und schafft Vernetzungsmöglichkeiten. Die Veranstaltung richtet sich an einen ausgewählten und persönlich eingeladenen Teilnehmerkreis und ist nicht öffentlich. Die Vorbereitungen dazu sind im Gange.

#### Einzelhandelsmonitoring

- Die seit mehreren Jahren durchgeführte Begehung aller Einzelhandelsflächen in der Stadt incl. der Innenstadt mit detaillierter Erfassung von Nutzungen, Verkaufsfläche und Berechnungen von Leerstandsquoten wird fortgesetzt. Zusätzlich wird ab 2020 die Gastronomie in der Altstadt gesondert erfasst und ausgewertet. Um Veränderungen durch die Corona-Pandemie zeitnah und präzise erfassen zu können, wird die Begehung wiederholt durchgeführt. Durch eine Analyse der Auswirkungen der Pandemie-Maßnahmen sowie die Verzahnung der Gastronomie- mit den Einzelhandelsdaten können Veränderungsprozesse straßenbezogen dargestellt werden („Gastronomisierung“). Gleichzeitig werden ergänzend neue Daten zu Sortimenten und Filialisierung erhoben und ausgewertet, mit deren Hilfe die Veränderungen einzelner Einzelhandels assortimente sowie der Filialisierungsgrad in spezifischen Einzelhandelslagen (z.B. Breite Straße) bestimmt werden können.

#### Lübeck-Gutschein

- Es erfolgte eine Beratung und rein ideelle Unterstützung der privaten Initiative der Lubecamedia GmbH zum Aufbau eines Gutscheinsystems mit festen Ausgabe- und Akzeptanzstellen.

#### Komplimente-Werkstatt LTM

- Als Partner erfolgte eine Anschubfinanzierung des Projektes mit Unterstützung der Kampagne bei der Mobilisierung von Schaufenster- und Fassadenflächen im Bestand (aktiv betriebene Immobilien, Parkhäuser der KWL sowie Leerstände).