



► Nr. VO/2020/09557-01
öffentlich

Lübeck, 18.03.2021

Antwort -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
2.020 - Fachbereichs-Controlling

Bearbeitung: Ralf Kuschmierz (E-Mail: ralf.kuschmierz@luebeck.de Telefon: 122-2020)

Antwort auf Anfrage AM Herwig Alt (AfD): "Leerstandsmanagement in der Lübecker Innenstadt"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
19.04.2021	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
10.05.2021	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Anfrage AM Herwig Alt (AfD): „Leerstandsmanagement in der Lübecker Innenstadt“ im
Wirtschaftsausschuss am 4.12.2020, VO/2020/09557

Die Verwaltung möge bitte in der nächsten Sitzung des Wirtschaftsausschusses folgende
Fragen zum Thema Leerstandsmanagement in der Lübecker Innenstadt beantworten:

1. Welche Leerstände, getrennt nach Einzelhandels- und Büroflächen, existieren zurzeit in
der Lübecker Innenstadt (Anzahl der Fälle sowie Flächen in qm)?
2. Wie beurteilt die Verwaltung diese Situation?
3. Wie schätzt die Verwaltung deren Entwicklung innerhalb der nächsten 12 Monate ein?
4. Welche Gegenmaßnahmen wurden bereits ergriffen oder sind geplant?
5. Wie geht es mit dem ehemaligen Gebäude von Karstadt Sports in der Holstenstraße wei-
ter, welches im September 2019 von Karstadt geschlossen und im Dezember gleichen Jah-
res von dem Investor Procom erworben wurde?

Antwort:

Wie bereits in der VO/2021/09711 zum „Mixed-Use-Konzept“ für das Karstadt Gebäude er-
läutert, verfolgt die Hansestadt Lübeck das Ziel einer zukunftsfähigen und resilienten Innen-
stadt. Allgemeine und aktuelle sozioökonomischer Entwicklungen und kommunalpolitische
Beschlüsse wie z.B. zum „Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept“ (VO 2019/07798)
bilden dabei die Handlungsgrundlage.

Mit dem Rahmenplan wurde 2019 als zentrale Zielsetzung definiert, die Innenstadt als
Wohn-, Kultur- und Wirtschaftsstandort gleichermaßen zu stärken. Vor dem Hintergrund des
Strukturwandels im Einzelhandel gilt es, ein vielseitiges und zentrumrelevantes Angebot an
Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur zu erhalten bzw. zu schaffen, damit das Zentrum

der Lübecker Altstadt auch zukünftig ein attraktiver Aufenthalts- und Einkaufsort bleibt, der sich an gesellschaftliche Transformationsprozesse anpasst.

Vor dem Hintergrund des einleitend dargestellten Strukturwandels von Nutzungen und Funktionen in Stadtzentren, der sich als bundesweite sozioökonomische Entwicklung abzeichnet, planen Bund und Land Förderprogramme, um betroffene Kommunen bei der Bewältigung der Herausforderungen und der Umsetzung neuer Konzepte für zukunftsfähige und resilienten Innenstädte umfangreich und unmittelbar zu unterstützen.

Die Hansestadt Lübeck will ihrerseits durch die Realisierung eines öffentlichen Bildungs-, Kultur- und Dienstleistungszentrums als Mixed-Use-Konzept im ehemaligen Haus Süd des Karstadt Komplexes (Königstraße 52-56) einen entscheidenden Beitrag zur Stabilisierung und zukunftsfähigen Ausrichtung der Innenstadt leisten, die sich zweifelsohne in einem herausfordernden Strukturwandel befindet.

Die Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH beantwortet die Fragen 1-4 zusammengefasst wie folgt:

- Im September 2020 haben wir Zahlen zum Einzelhandel und den Leerständen auch in der Innenstadt veröffentlicht. Der Einzelhandelsmonitor bildet Zahlen von 2019 und 2020 ab. In der Innenstadt befanden sich 2019 insgesamt 570 Ladengeschäfte, das sind 24,9 % aller EzH-Geschäfte in Lübeck. Zum Erhebungszeitpunkt standen 15.500 qm leer, das ist eine Quote von 13,6 Prozent. Gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um 5,7 Prozent. Die EzH-Begehung mit Zahlen zu 2020 läuft derzeit bereits. Daten zu Büroleerständen in der Innenstadt sind derzeit von unserer Seite aus nicht lieferbar.
- In diesem Jahr werden die forschenden Handelsinstitute eine grundlegende Neubewertung des Einzelhandels insgesamt sowie der Innenstädte vornehmen, wobei das ganze Ausmaß der Einschnitte und Veränderungen bislang noch nicht absehbar ist. Für Anfang 2021 hat z.B. die GfK revidierte Zahlen für 2020 avisiert. Verlässliche Prognosen (stationär und online Splitting sowie nach Branchen und Sortimenten) werden hinzukommen. Wir bekommen dann auch Daten zur Stadt Lübeck.
- Die Aufgaben des seit März 2020 tätigen Leerstandsmanagers und in 2020 angeschobene Projekte wurden ausführlich erläutert in der Antwort auf die Anfrage vom Abg. Hr. Rathcke vom August 2020 (Vorlage - VO/2020/09051-01).
- Die Kommunikation mit den Eigentümern wurde intensiviert: Der 2. Immobiliengipfel am 1.12.2020 online mit 60 Eigentümern, die Immobilien in der Altstadt haben; darunter viele mit nur kleinen Ladenflächen. Im Studio von SG Medientechnik in Genin wurden Vorträge und Impulse von BM Lindenau, Prof. Schwartze/TH Lübeck, Herr Schröder/FB5 online gestreamt. Anschließend folgten zwei moderierte Themenworkshops und einem Abschlusspanel mit Expert:innen aus der Immobilienwirtschaft und der TH Lübeck. Es sind 2021 mehrere Folgeveranstaltungen in Quartieren geplant unter intensiver Einbindung der Eigentümer und Gewerbetreibenden.
- Antrag auf Fördermittel aus dem Bundesprogramm „Post Corona Stadt“, das Projekte in Innenstädten fördert, wurde durch die Wifö gestellt. Nach einer leider abschlägigen Entscheidung wird jetzt geprüft, ob ein Antrag für das geplante schleswig-holsteinische Förderprogramm gestellt wird.
- Teilnahme an der bundesweiten Befragung „Vitale Innenstädte“ des Instituts für Handelsforschung Köln. Die Daten wurden im Herbst 2020 erhoben und im Februar 2021 durch die Wifö veröffentlicht. Die Innenstadt erhielt von Einheimischen und Besucher:innen Bestnoten in zentralen Bereichen (<https://luebeck.org/luebeck-innenstadt-als-shopping--und-erlebnisraum-gefragt>)
- Leerstandsaktivierung durch Zwischennutzungen: Musikhochschule Proberäume in S.Oliver/Esprit-Gebäude, Rosemaries Reise (LTM) vor Weihnachten, Kunstprojekte aus dem Programm „Kulturfunke“ der Possehl-Stiftung (z.B. Out for Arts Okt/Nov. 2020 10 Künstler an 12 Orten, u.a. Haerder Center und Lichthof, Haus Eden mit Klavier- und Tanzperformance); Pop Up Stores im Leer-

stand („Snabbelsnuut“ Lichthof, „Einmalladen“ Mühlenstraße, „Goldener Hirsch“ Hüxstraße, verschiedene Formate im Haerder-Center usw.)

- Passanten-Laserfrequenzmessung: 10 Geräte sind zum 12. März 2021 installiert und liefern Daten für die zentralen Achsen und Orte in der Innenstadt. Eine erste konkrete Auswertung der Daten wird frühestens nach einem Probelauf von 6 Wochen verfügbar, nach Abstimmung mit dem Bürgermeister, sein.
- Innenstadtentwicklung: Es werden laufend Gespräche mit staatlichen und städtischen Organisationen über verstärkte Sichtbarkeit in der Innenstadt und die Nach- und Umnutzung von EzH- und Büroflächen geführt, insbesondere mit den Lübecker Hochschulen.
- Onlineveranstaltung für den Lübecker Einzelhandel am 1.3.2021 mit 60 Teilnehmenden mit dem Titel "**Zukunftschancen für den Innenstadthandel im digitalen Zeitalter**"; **Aufzeigen von** Herausforderungen, bestehenden Potenzialen und Chancen. Gemeinsam mit Experten aus der Praxis (M4KK und Euronorm/ Berlin) wurden neben Impulsen und Erfahrungsberichten auch die Möglichkeit für konkrete Fragen und vertiefenden Austausch gegeben. Zudem wurde das Thema Förderung explizit beleuchtet.
- Wichtig ist die Initiierung, Planung und Koordination von stadtentwicklungsrelevanten Prozessen, bei denen die zentralen Akteure eingebunden und miteinander vernetzt werden. Ein Ziel ist es, private Investitionen zu befördern, indem die Planungssicherheit auf Basis valider Daten (Frequenzmessung, Flächenmonitoring) und verlässlicher Aussagen durch die Verwaltung erhöht wird. Zur Unterstützung des Prozesses sind die o.g. Quartiersgespräche gedacht, die mit Eigentümern und Ladenbesitzern unter Beteiligung geeigneter Experten stattfinden werden.
- Der Stadtraum Innenstadt muss durch eine bunte Durchmischung zeitgemäß und zukunftsorientiert gestaltet werden. Bezogen auf den Einzelhandel heißt das, dass die innerstädtischen Einzelhandelslagen ihre Flächen zukünftig werden verkleinern müssen, um langfristige und großflächige Leerstände zu vermeiden, bzw. zu beseitigen. Dies bedeutet eine Abkehr von der jahrzehntelangen Fixierung und Expansion der Handelsbetriebe, aber auch der örtlichen Handlungs- und Entscheidungsträger:innen aus Stadtverwaltung, Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing, auf die Innenstädte.

Stellungnahme des Bereiches Stadtplanung und Bauordnung zu der Frage 5:

Bzgl. des Standortes Holstenstraße 25-33 ist die HL in intensiven Gesprächen mit dem Eigentümer. Neben Einzelhandelsnutzungen und Gastronomie im Erdgeschoss sollen in den oberen Geschossen Dienstleistungen und Wohnnutzungen entstehen. In einem nächsten Schritt ist die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und eines städtebaulichen Wettbewerbs zur Klärung eines vertraglichen Neubauvolumens geplant.

Anlagen:

./.

Senator Sven Schindler