



► Nr. 2020/09557-01-01
öffentlich

Lübeck, 02.07.2021

Antwort -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
2.020 - Fachbereichs-Controlling

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

Antwort auf Nachfragen der Antwort VO/2021/09557-01 AM Herwig Alt (AfD): "Leerstandsmanagement in der Lübecker Innenstadt"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
02.08.2021	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
09.08.2021	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 04.12.2020, VO/2020/09557

Herr Alt formuliert verschiedene Nachfragen zur vorliegenden Antwort VO/2020/09557-01 der Verwaltung. Auf Grund der umfangreichen Fragestellungen bittet der Vorsitzende, diese schriftlich zu Protokoll einzureichen, damit eine Beantwortung zur nächsten Sitzung erfolgen kann.

Fragenkatalog eingereicht zu Protokoll:

1. In der Antwort auf die AfD-Anfrage wird von der Verwaltung unter „Begründung“ im 4. Absatz ausgeführt, wonach die Hansestadt Lübeck anstrebt, ein öffentliches Bildungs-, Kultur- und Dienstleistungszentrum im Haus Süd des Karstadt Komplexes zu realisieren. Dazu die Frage: Wer ist Eigentümer dieses Gebäudes? Und will die Hansestadt zu diesem Zweck mit diesem einen Mietvertrag abschließen?
2. Im ersten Bullet Point wird eine Leerstandquote von 13,6% genannt. Frage: Wann war für deren Ermittlung der genaue Erhebungszeitpunkt?
3. Zurzeit läuft die EzH-Begehung zur Ermittlung der Leerstandquote für 2020. Die AfD fragt die Verwaltung, wann deren Ergebnisse voraussichtlich vorliegen werden.
4. Im ersten Bullet Point wird im letzten Satz ausgeführt, dass die Büroleerstände in der Innenstadt derzeit nicht lieferbar sind. Dazu die Frage: Ist geplant, diese zukünftig zu ermitteln? Und wenn nein, warum nicht?
5. Im letzten Bullet Point wird ausgeführt, wonach der Einzelhandel zukünftig seine Flächen in der Innenstadt verkleinern müssen. Und im 9. Bullet Point wird

dargelegt, dass laufend Gespräche insbesondere mit den Lübecker Hochschulen über deren verstärkte „Sichtbarkeit in der Innenstadt und die Nach- und Umnutzung von EzH- und Büroflächen“ geführt werden. Dazu die Frage: Strebt die Verwaltung zur Reduzierung der Leerstände in der Innenstadt die Verlagerung von Instituten oder Teilen davon vom Campus in die Innenstadt an?

Antwort:

Frage 1

In der Antwort auf die AfD-Anfrage wird von der Verwaltung unter „Begründung“ im Absatz ausgeführt, wonach die Hansestadt Lübeck anstrebt, ein öffentliches Bildungs-, Kultur- und Dienstleistungszentrum im Haus Süd des Karstadt Komplexes zu realisieren. Dazu die Frage: Wer ist Eigentümer dieses Gebäudes? Und will die Hansestadt zu diesem Zweck mit diesem einen Mietvertrag abschließen?

Antwort von der Stadtplanung, FB 5

Es wird auf die Vorlage VO/2021/09711 verwiesen. Die Bürgerschaft hat in der März-Sitzung die Verwaltung mit der Vorbereitung des käuflichen Erwerbs und Ermittlung des Kaufpreises für das Karstadt Gebäude (Haus Süd, Königstraße 52-56) inkl. Projektfinanzierungskonzept beauftragt.

Frage 2

Im ersten Bullet Point wird eine Leerstandquote von 13,6% genannt. Frage: Wann war für deren Ermittlung der genaue Erhebungszeitpunkt?

Antwort von der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH

Die Wirtschaftsförderung Lübeck erhebt seit 2001 den kompletten Einzelhandelsbestand im Stadtgebiet durch Begehungen. Dabei wird über einen Erhebungszeitraum zwischen März und Juni dokumentiert, welche Einzelhandelsflächen durch welche Nutzer:innen belegt sind, wo Leerstände zum Zeitpunkt der Begehung sichtbar sind und wo diese durch neue Nutzungen gegenüber der Vorjahrserfassung beseitigt wurden. Wichtige Informationsbasis der EDV-gestützten Erfassung ist die Quadratmeterzahl (Verkaufsfläche) in der jeweiligen Immobilie. Von der Summe der dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden Fläche werden im Rahmen der Auswertung die aufgefundenen Leerstände abgezogen und daraus die Leerstandsquote (in %) ermittelt. Dafür gibt es keinen expliziten Stichtag, der für die Analyse der Entwicklungen innerhalb eines Jahres auch nicht erforderlich ist. Die Berechnungen sind im Spätsommer abgeschlossen und fließen in den Einzelhandelsmonitor ein. Üblicherweise liegt dieser zur Immobilienmesse Expo Real vor.

Frage 3

Zurzeit läuft die EzH-Begehung zur Ermittlung der Leerstandquote für 2020. Die AfD fragt die Verwaltung, wann deren Ergebnisse voraussichtlich vorliegen werden.

Antwort von der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH

Die Begehung für das Berichtsjahr 2020 ist abgeschlossen, derzeit laufen die Detailerfassungen. Der Einzelhandelsmonitor soll wie bisher im Spätsommer vorgestellt werden.

Frage 4

Im ersten Bullet Point wird im letzten Satz ausgeführt, dass die Büroleerstände in der Innenstadt derzeit nicht lieferbar sind. Dazu die Frage: Ist geplant, diese zukünftig zu ermitteln? Und wenn nein, warum nicht?

Antwort von der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH

Die Wirtschaftsförderung baut derzeit ein Büroflächen-Monitoring auf, das im Aufwand deutlich größer als der Einzelhandelsmonitor ist. Dies ist darin begründet, dass in mehrgeschossigen Gebäuden Büronutzungen über mehreren Ebenen erfasst werden müssen. In den oberen Geschossen besteht zudem häufig auch eine Wohnnutzung, so dass die Büro-Nutzfläche nicht so einfach ermittelbar ist wie eine Verkaufsfläche im Einzelhandel. Es wird angestrebt, den ersten Büroflächenmonitor parallel zum nächsten Einzelhandelsmonitor vorzustellen.

Frage 5

Im letzten Bullet Point wird ausgeführt, wonach der Einzelhandel zukünftig seine Flächen in der Innenstadt wird verkleinern müssen. Und im 9. Bullet Point wird dargelegt, dass laufend Gespräche insbesondere mit den Lübecker Hochschulen über deren verstärkte „Sichtbarkeit in der Innenstadt und die Nach- und Umnutzung von EzH- und Büroflächen“ geführt werden. Dazu die Frage: Strebt die Verwaltung zur Reduzierung der Leerstände in der Innenstadt die Verlagerung von Instituten oder Teilen davon vom Campus in die Innenstadt an?

Antwort von der Stadtplanung, FB 5

Antwort: Die Hochschulen und deren Institute des Campus Lübeck sind neben der Musikhochschule Landeseinrichtungen und liegen somit nicht im Zuständigkeitsbereich der Hansestadt Lübeck. Planungen über das bislang Bekannte liegen zurzeit nicht vor. Die Hochschulen hatten in der Vergangenheit immer Interesse bekundet, mehr in der Innenstadt und allgemein im Stadtgebiet präsent zu sein. Das war auch ein Aspekt des Konzepts „Stadt der Wissenschaft“ aus dem Jahr 2012.

Anlagen:

./.

Senator Sven Schindler