

**NIEDERSCHRIFT**

(öffentlicher Teil)

**27. Sitzung des Wirtschaftsausschusses und Ausschuss für den
"Kurbetrieb Travemünde (KBT)"**

Sitzungstermin:	Montag, 08.11.2021	
Sitzungsbeginn:	16:30 Uhr	
Sitzungsende:	19:38 Uhr	
Sitzungsort:	Bürgerschaftssaal, Rathaus, 23552 Lübeck	
Anwesende Mitglieder		
Vorsitz		
Ulrich Krause - CDU Stellvertr. Fraktionsvorsitzender		
Mitglieder aus der Bürgerschaft		
Philip Brozio - SPD		
Dr. Burkhard Eymer - CDU		
Dr. Axel Flasbarth - BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN Stellvertr. Fraktionsvorsitzender		
Lars Lehrke - Die Unabhängigen		
Sascha Luetkens - DIE LINKE Stellvertr. Fraktionsvorsitzender		Vertretung für: Herrn Hans-Jürgen Martens
Peter Reinhardt - SPD Stellvertr. Fraktionsvorsitzender		
Bernhard Simon - CDU		
stimmberechtigte Mitglieder ohne M.d.Bü.		
Herwig Alt - AfD		
Harald Klix - FREIE WÄHLER & GAL		
Stefan Klüssendorf - SPD		Vertretung für: Herrn Christoph Evers
Tim Alexander Reclam - BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN		Vertretung für: Frau Birte Duggen
Mandy Siegenbrink - BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN		Vertretung für: Herrn Lars Küther
Heike Stegemann - FDP		

Beiratsmitglieder	
Jürgen Cladow - Seniorenbeirat	Teilnahme im ö. Teil (TOP 1-9)
Verwaltung	
Björn Bär - 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	
Karl-Heinz Bresch - 5.610 - Stadtplanung und Bauordnung	zu TOP 4.1.
Kerstin Bruhse - Wirtschaft und Liegenschaften	
Piroska Csösz - 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	
Uwe Kirchhoff - 2.830 Kurbetrieb Travemünde	Teilnahme im ö. Teil (TOP 1-9)
Marina Köhn - 2.830 - Kurbetrieb Travemünde	bis einschl. TOP 5.7.
Senator Sven Schindler - FB 2 - Wirtschaft und Soziales	
Protokollführung	
Jan Ehrich - 2.830 Kurbetrieb Travemünde	
Gäste	
Dario Arndt - Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH	bis einschl. TOP 4.3.
Geschäftsführer Christian Diemer - Kaufmannschaft zu Lübeck	Teilnahme im ö. Teil (TOP 1-9)
Dirk Gerdes - KWL GmbH	ab TOP 3.1.1., bis einschl. TOP 4.3.
Olivia Kempke - Lübeck Management e.V.	Teilnahme im ö. Teil (TOP 1-9)
Stefan Krappa - Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH	bis einschl. TOP 4.3.
Entschuldigte Mitglieder	
Mitglieder aus der Bürgerschaft	
Birte Duggen - BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN	abwesend
stimmberechtigte Mitglieder ohne M.d.Bü.	
Christoph Evers - SPD	abwesend
Lars Küther - BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN	abwesend
Hans-Jürgen Martens - DIE LINKE	abwesend
Henning Schumann - CDU	abwesend

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1	Eröffnung / Begrüßung / Feststellung der Tagesordnung / Verpflichtungen	
2	Genehmigung der Niederschrift	
2.1	Genehmigung der Niederschrift der 26. Sitzung vom 13.09.2021	
3	Anfragen / Antworten / Mitteilungen	
3.1	Einzelhandelsentwicklung	
3.1.1	Einzelhandelsmonitor Lübeck 2021	
3.2	Mitteilungen der Verwaltung	
3.3	Sachstand Gewerbegebiet Semiramis	
3.4	Anfrage des AM Mandy Siegenbrink (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Umstieg von Ölheizungen	VO/2020/09565
3.4.1	Antwort auf Anfrage des AM Mandy Siegenbrink (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Umstieg von Ölheizungen	VO/2020/09565-01
3.5	Anfrage von AM Bernhard Simon (CDU): Konzept zur Modernisierung des Wochenmarktwesens in der Hansestadt Lübeck (VO/2020/08956)	VO/2021/09645
3.6	Neue Anfragen	
4	Berichte	
4.1	Bericht "Konzept zur Steuerung von Ferien- und Zweitwohnungen in Travemünde"	VO/2021/10517
4.2	INTERREG 6A hier: Beteiligung der Hansestadt Lübeck am EU-Förderprogramm INTERREG 6A	VO/2021/10470
4.3	Quartalsbericht III / 2021 der Gesellschaften und Betriebe der Hansestadt Lübeck - Kurbetrieb Travemünde	VO/2021/10542

5	Beschlussvorlagen	
5.1	AUSTAUSCHVORLAGE zu VO/2020/08956: Konzept zur Modernisierung des Wochenmarktwesens in der Hansestadt Lübeck	VO/2021/10105
5.2	Neufassung der Wochenmarktsatzung der Hansestadt Lübeck	VO/2020/09427-02
5.3	Gebührensatzung für Wochenmärkte der Hansestadt Lübeck	VO/2021/10209
5.4	Verwaltungsgebührensatzung der Hansestadt Lübeck für die Tätigkeiten und Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck	VO/2021/10375
5.5	Verkauf eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks Lübeck, Schmalter Lehmborg	VO/2021/10453
5.6	Neuregelungen von Erbbaurechten für Mehrfamilienhäuser, gewerbliche Nutzungen und Gemeinbedarfsnutzungen	VO/2021/10473
5.7	Jahresabschluss des Eigenbetriebes Kurbetrieb Travemünde für das Wirtschaftsjahr 2020	VO/2021/10492
6	Überweisungsaufträge aus der Bürgerschaft	
6.1	FDP: Anträge zu Lübecks Wochenmärkten	VO/2019/07335

7	Anträge von Ausschussmitgliedern	
7.1	ÄA des AM Dr. Axel Flasbarth (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN) zu VO/2020/08956 - Konzept zur Modernisierung des Wochenmarktwesens in der Hansestadt Lübeck	VO/2020/08956-01
7.2	Änderungsantrag des AM Heike Stegemann (FDP) zu VO/2020/09427 Neufassung der Wochenmarktsatzung der Hansestadt Lübeck	VO/2020/09427-01
7.3	Antrag des AM Herwig Alt (AfD): Verstärkte Förderung der Lübecker Start-Up-Szene	VO/2021/10496
7.4	Antrag des AM Mandy Siegenbrink (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Konzepterstellung zur Belebung der Kurgartenstraße/Travemünde	VO/2021/10561
7.5	Änderungsantrag des AM Dr. Axel Flasbarth (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN) & AM Lars Lehrke (Die Unabhängigen) zur VO/2021/10517 Bericht "Konzept zur Steuerung von Ferien- und Zweitwohnungen in Travemünde"	VO/2021/10517-02
8	Verschiedenes	
9	Ende des öffentlichen Teils	
15	Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse	

zu 1 Eröffnung / Begrüßung / Feststellung der Tagesordnung / Verpflichtungen

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und eröffnet die 27. Sitzung mit der Feststellung der Beschlussfähigkeit.

- a) Es sind keine zu verpflichtenden Ausschussmitglieder anwesend.

Ferner macht der Vorsitzende darauf aufmerksam, dass Personen, die möglicherweise befangen sein könnten, verpflichtet sind, dieses mitzuteilen. Ob jemand befangen ist, entscheidet im Streitfall der Ausschuss.

- b) Der Vorsitzende weist darauf hin, dass nachstehende Unterlagen noch zur heutigen Sitzung im Wege einer Nachtragstagesordnung eingereicht wurden:

7. Anträge von Ausschussmitgliedern

7.4. VO/2021/10561

Antrag des AM Mandy Siegenbrink (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN):
Konzepterstellung zur Belegung der Kurgartenstraße/Travemünde

7.5. VO/2021/10517-02

Änderungsantrag des AM Dr. Axel Flasbarth (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN) & AM Lars Lehrke (Die Unabhängigen) zur VO/2021/10517 Bericht "Konzept zur Steuerung von Ferien- und Zweitwohnungen in Travemünde"

Zu TOP 7.4. erklärt Frau Siegenbrink, dass für ihren Antrag keine Dringlichkeit gegeben ist und der TOP auch in der nächsten Sitzung beraten werden kann.

Zu TOP 7.5. weist der Vorsitzende darauf hin, dass es sich um einen Antrag zu einem bereits auf der Tagesordnung befindlichen Bericht handelt.

- c) Der Vorsitzende schlägt vor, die TOP

4. Berichte

4.1. VO/2021/10517

Bericht "Konzept zur Steuerung von Ferien- und Zweitwohnungen in Travemünde"

und

7. Anträge von Ausschussmitgliedern

7.5. VO/2021/10517-02

Änderungsantrag des AM Dr. Axel Flasbarth (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN) & AM Lars Lehrke (Die Unabhängigen) zur VO/2021/10517 Bericht "Konzept zur Steuerung von Ferien- und Zweitwohnungen in Travemünde"

gemeinsam unter TOP 4.1. zu beraten.

- d) Der Vorsitzende schlägt sodann die gemeinsame Beratung der TOP

3. Anfragen / Antworten / Mitteilungen

3.5. VO/2021/09645

Anfrage von AM Bernhard Simon (CDU):
Konzept zur Modernisierung des Wochenmarktwesens
in der Hansestadt Lübeck (VO/2020/08956)

5. Beschlussvorlagen

5.1. VO/2021/10105

AUSTAUSCHVORLAGE zu VO/2020/08956:
Konzept zur Modernisierung des Wochenmarktwesens in der Hansestadt Lübeck

5.2. VO/2020/09427-02

Neufassung der Wochenmarktsatzung der Hansestadt Lübeck

5.3. VO/2021/10209

Gebührensatzung für Wochenmärkte der Hansestadt Lübeck

6. Überweisungsaufträge aus der Bürgerschaft

6.1. VO/2019/07335

FDP: Anträge zu Lübecks Wochenmärkten

7. Anträge von Ausschussmitgliedern

7.1. VO/2020/08956-01

ÄA des AM Dr. Axel Flasbarth (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN) zu VO/2020/08956 -
Konzept zur Modernisierung des Wochenmarktwesens in der Hansestadt Lübeck

7.2. VO/2020/09427-01

Änderungsantrag des AM Heike Stegemann (FDP) zu VO/2020/09427 Neufassung
der Wochenmarktsatzung der Hansestadt Lübeck

unter TOP 5.1. vor.

- e) Herr Simon beantragt die Vertagung des TOP

5. Beschlussvorlagen

5.6. VO/2021/10473

Neuregelungen von Erbbaurechten für Mehrfamilienhäuser,
gewerbliche Nutzungen und Gemeinbedarfsnutzungen

da hierzu noch Beratungsbedarf besteht. Herr Senator Schindler verweist auf einen
Zusammenhang der Vorlage mit einer Vorlage im nicht öffentlichen Teil und bittet da-
her, die Vorlage erst nach dem nicht öffentlichen Teil zu behandeln.

- f) Der Vorsitzende weist darauf hin, dass gemäß § 35 Abs. 2 der Gemeindeordnung ein
gesonderter Verfahrensbeschluss mit 2/3 Mehrheit über die nichtöffentliche Behand-
lung von Vorlagen erforderlich ist. Er lässt über die Zuordnung der für den nichtöffent-
lichen Teil angemeldeten TOP einzeln abstimmen.
- g) Der Vorsitzende teilt mit, dass Herr Cladow als Vertreter des Seniorenbeirates an der
Sitzung teilnehmen wird. Zur Teilnahme am nicht öffentlichen Teil sprechen der Vor-
sitzende und Herr Cladow. Eine Teilnahme wird nur im öffentlichen Teil erfolgen.

- h)** Gemäß § 9 Abs. 6 i. v. m. § 34 Abs. 1 GeschO der Bürgerschaft dürfen am nichtöffentlichen Teil der Sitzung neben den berechtigten Personen weitere Personen nur dann teilnehmen, wenn der Ausschuss auf Antrag von Mitgliedern des Ausschusses oder des Senators deren Teilnahme ausdrücklich beschlossen hat. Auf Antrag des Senators soll die Bereichsleitung Wirtschaft und Liegenschaften, Frau Csösz und Herr Bär sowie Frau Bruhse als Sachbearbeiterin im nichtöffentlichen Teil der Sitzung anwesend sein. Der Vorsitzende lässt hierüber abstimmen.

***Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
nimmt zu a) Kenntnis.***

***Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
nimmt zu b) Kenntnis und beschließt einstimmig,
den TOP 7.4. bis zur nächsten Sitzung zurück zu stellen.
(14 Ja-Stimmen)***

***Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
beschließt zu c) einstimmig, die TOP 4.1. und 7.5.
gemeinsam unter TOP 4.1. zu beraten.
(14 Ja-Stimmen)***

***Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
beschließt zu d) einstimmig, die TOP
3.5., 5.1., 5.2., 5.3., 6.1., 7.1. und 7.2.
gemeinsam unter TOP 5.1. zu beraten.
(14 Ja-Stimmen)***

***Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
beschließt zu e) einstimmig, den TOP 5.6.
erst nach dem nicht öffentlichen Teil und
anschließendem Wiedereintritt in den
öffentlichen Teil zu behandeln.
(14 Ja-Stimmen)***

***Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
stimmt zu f) mit der erforderlichen
Zweidrittelmehrheit der nichtöffentlichen
Beratung des TOP 13.1. zu.
(13 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme)***

***Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
stimmt zu f) mit der erforderlichen
Zweidrittelmehrheit der nichtöffentlichen
Beratung des TOP 13.2. zu.
(13 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme)***

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" stimmt zu f) mit der erforderlichen Zweidrittelmehrheit der nichtöffentlichen Beratung des TOP 13.3. zu.
(13 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme)**

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" stimmt zu f) mit der erforderlichen Zweidrittelmehrheit der nichtöffentlichen Beratung des TOP 13.4. zu.
(13 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme)**

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" stimmt zu f) mit der erforderlichen Zweidrittelmehrheit der nichtöffentlichen Beratung des TOP 13.5. zu.
(13 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme)**

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" stimmt zu f) mit der erforderlichen Zweidrittelmehrheit der nichtöffentlichen Beratung des TOP 13.6. zu.
(13 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme)**

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" stimmt zu f) mit der erforderlichen Zweidrittelmehrheit der nichtöffentlichen Beratung des TOP 13.7. zu.
(13 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme)**

Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" nimmt zu g) Kenntnis.

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" stimmt zu h) einstimmig der beantragten Teilnahme am nichtöffentlichen Teil zu.
(14 Ja-Stimmen)**

zu 2	Genehmigung der Niederschrift
-------------	--------------------------------------

zu 2.1	Genehmigung der Niederschrift der 26. Sitzung vom 13.09.2021
---------------	---

Es liegen keine mündlichen oder schriftlichen Einwände gegen die Niederschrift vor.

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
stellt die Niederschrift in der
vorgelegten Fassung fest.**

zu 3 Anfragen / Antworten / Mitteilungen

zu 3.1 Einzelhandelsentwicklung

zu 3.1.1 Einzelhandelsmonitor Lübeck 2021

Herr Krappa von der Wirtschaftsförderung Lübeck stellt den Einzelhandelsmonitor Lübeck 2021 anhand einer Präsentation (Anlage Ia) vor und verteilt einen Folder (Anlage Ib) um. Zum Erhebungszeitpunkt der Zahlen sprechen Herr Krause und Herr Krappa. Die Zahlen basieren auf Werten per 31.12.2020, die Begehung fand im Februar / März 2021 statt.

Herr Lehrke fragt, ob die Kennziffer der Zentralität neben der Betrachtung für die gesamte HL auch nach Standorten aufgeschlüsselt werden kann. Herr Krappa äußert, dass diese bisher nur für die gesamte HL vorliegt und sagt eine Nachfrage bei der GfK zu.

Herr Dr. Flasbarth begrüßt die vorliegende Auswertung und erkundigt sich nach der Einschätzung zur Erholung der Innenstadt von den Einbrüchen nach Corona. Herr Krappa erläutert hierzu, dass die Einbrüche neben Corona auch auf Strukturprobleme zurückzuführen sind. Anhand der erfolgenden Frequenzmessung und den Tourismuszahlen zeigt sich eine Steigerung der Besucherzahlen in der Innenstadt. Frau Kempke begrüßt die Messung der Besucherströme, verweist jedoch auf Doppelmessungen die zu höheren Zahlen führen.

Fragen von Herrn Reinhardt zum Leerstand im LUV-Center und von Herrn Lehrke zum Leerstand in der Innenstadt beantwortet Herr Krappa. Im LUV zeigt sich kaum Leerstand, allerdings hat es Änderungen der Geschäfte gegeben. Mit dem Kauf und der Nutzungsänderung des Karstadt-Gebäudes würde sich der Leerstand in der Innenstadt rechnerisch halbieren.

Herr Simon geht auf den Strukturwandel im Einzelhandel ein und nennt hierbei u. a. die Punkte der Flächenreduzierung zu Gunsten anderer Nutzungen und die angezogene Kaufkraft von außen. Lübeck zeigt sich aus seiner Sicht als intaktes Oberzentrum.

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.**

zu 3.2 Mitteilungen der Verwaltung

zu 3.3 Sachstand Gewerbegebiet Semiramis

Herr Gerdes berichtet zum aktuellen Sachstand. Derzeit findet die archäologische Prüfung und Bewertung der Flächen statt. Eine Ansiedlung der Betriebe ist für 2024 geplant.

Herr Simon spricht sich dafür aus, dass zukünftig nur noch zu jeder zweiten Sitzung eine Berichterstattung erfolgen soll. Nach Bedarf kann auch kurzfristiger berichtet werden.

Zur Ansiedelung von Unternehmen sprechen Herr Dr. Flasbarth, Frau Kempke und Herr Gerdes. Herr Gerdes erläutert, dass keine Vergabe erfolgt. Die Preise für die Flächen stehen fest und die Auswahl der Unternehmen erfolgt u. a. nach den entstehenden Arbeitsplätzen und dem Aufkommen an Gewerbesteuer. Die Entscheidung trifft der Aufsichtsrat der KWL.

***Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
stimmt dem Vorschlag von Herrn Simon einstimmig zu
und nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.
(14 Ja-Stimmen)***

**zu 3.4 Anfrage des AM Mandy Siegenbrink (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Umstieg
von Ölheizungen
Vorlage: VO/2020/09565**

**zu 3.4.1 Antwort auf Anfrage des AM Mandy Siegenbrink (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN):
Umstieg von Ölheizungen
Vorlage: VO/2020/09565-01**

Frau Siegenbrink erklärt, dass ihre Anfrage mit der vorliegenden Antwort beantwortet ist.

***Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
nimmt die Antwort zur Kenntnis.***

**zu 3.5 Anfrage von AM Bernhard Simon (CDU): Konzept zur Modernisierung des Wo-
chenmarktwesens in der Hansestadt Lübeck (VO/2020/08956)
Vorlage: VO/2021/09645**

Es erfolgt eine gemeinsame Beratung unter TOP 5.1..

Antworten der Verwaltung im Wortlaut zu Protokoll:

Zur Kostenaufteilung (Kalkulation der Gebühr 2020) –Seite 5 des Konzepts:

- *Aus welchem Grund werden generell 5% der einzelnen Kostenpositionen dem Stromverkauf zugeordnet?*

Der Stromverkauf macht ca. 5 % des Arbeitsaufwandes für die MA des Sachgebietes Wirtschaft und Märkte aus. Zum Stromverkauf gehören die Beauftragung der Instandhaltung der Strompoller, das regelmäßige Ablesen der Zählerstände, das Zurverfügungstellung von Strom an die einzelnen Marktbesicker:innen und das Verkaufen von Strommarken und Stromkarten.

- ILA und Infrastrukturkosten (Teilbereich Wochenmarkt – 95%):

- wird neben dem Gebäudemanagement noch mit weiteren Bereichen der Stadt verrechnet? Wenn ja, mit welchen Bereichen und in welcher Höhe?

Nein die ILA wird nur durch das GMHL verrechnet, da beim GMHL die Kosten für die Flächen und Gebäude anfallen und an den Nutzer (Sachgebiet Wirtschaft und Märkte) weitergegeben.

- wie verteilen sich die verrechneten Kosten auf die einzelnen Marktstandorte

Die Verteilung seitens GMHL liegt beim Bereich 2.280 vor. Die Verteilung auf die Einzelstandorte des Lübecker Wochenmarktes ist nicht entscheidend, da es eine Gebühr für alle Marktstandorte gibt und kein Standort für sich betrachtet werden darf. Rechtlich gesehen, ist es ein Wochenmarkt auf mehreren Flächen.

Die ILA GMHL verteilt sich wie folgt:

15.373,97 Euro für die Bauunterhaltung
auf den Marktflächen und den Gebäuden

80.527,16 Euro für die Nebenkosten
(Wasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser, Gas, Strom, Steuern etc.)

33.100,00 Euro für die Mieten der Plätze
sowie die anteiligen Büroflächen

- auf welcher Basis erfolgt die Verrechnung (bitte Angabe des Schlüsselkriteriums und der Werte je Marktstandort)

Die Verrechnung wird nach den tatsächlichen Leistungen auf den einzelnen Marktstandorten abgerechnet. Das GMHL erstellt am Ende des Jahres eine Übersicht für jede einzelne Marktfläche und das Bürogebäude des Bereiches. Beim Bürogebäude werden die Kosten nach der tatsächlichen Nutzung des Team Wochenmärkte aufgeteilt.

- welche Leistungen werden über diese Kostenverrechnung abgedeckt und sind in 2020 konkret erbracht worden (je Standort). Gibt es hierzu ein Service-Level-Agreement (SLA) und wie werden die Erbringung der Leistungen und die Leistungsqualität nachgehalten?

Zum Leistungsumfang gehören neben den internen Mieten für Marktflächen, Markt- und Bürogebäude auch deren Nebenkosten wie Wasser, Heizung, Strom und Winterdienst. Außerdem fallen Instandhaltungsmaßnahmen des GMHL an. Eine konkrete Leistungsübersicht müsste beim GMHL nachgefragt werden.

- Leitung/Interner Service/SG-Leitung Wirtschaft und Märkte (nur TB Wochenmarkt)

- nach welchen Schlüsseln werden die Kosten dieser Bereiche jeweils verteilt?

Nach der tatsächlich für das Produkt Märkte geleisteten Arbeit, wobei diese in den letzten Jahren bei BL-Leitung und SG-Leitung real deutlich höher waren. Es ist jedoch bei der Kalkulation von einem alltäglichen Wochenmarktgeschehen ausgegangen worden.

- welcher Anteil der Gesamtkosten des jeweiligen Bereichs entfällt dabei auf die Wochenmärkte? Bitte Angaben zu der Gesamtmenge der jeweiligen Verteilbasis (z. B. Mitarbeiteranzahl) je Bereich und wieviel davon auf die Wochenmärkte entfällt (absolut und in %)

Von der Vorkostenposition Leitung (1,65 Vollzeitäquivalente) entfallen nach BAB des Bereiches Wirtschaft und Liegenschaften 2,63 % der Kosten auf das Produkt Wochenmärkte. Von der Vorkostenposition Interner Service 3,36 % (4,50 Vollzeitäquivalente) und für die Leitung des Sachgebietes 10 % der Personalkosten.

- Debitorenmanagement

- Angabe der Arbeitszeiteile, die den Wochenmärkten zugeordnet sind (z. B. 1,0 MAK – Mitarbeiterkapazität)

Den Wochenmärkten ist eine Stelle im Innendienst mit 0,65 Vollzeitäquivalenten zugeordnet. Auf dieser Stelle ist jedoch nicht nur das Rechnungswesen angesiedelt. Die Stelle kümmert sich um die Kommunikation mit Händlern, Interessenten, Handwerkerfirmen und anderen Bereichen der HL. Außerdem werden Statistiken geführt und die Ablage des gesamten Sachgebietes geführt.

- Kalkulatorische Kosten

- welche Kosten werden hier zusammengefasst?

Die jährlichen Abschreibungen des Anlagevermögens der Wochenmärkte werden unter dem Punkt kalkulatorische Kosten zusammengefasst.

Zu Digitalisierung:

- Wann wird ein konkretes Konzept vorliegen?

Sobald das Konzept zur Modernisierung des Wochenmarktwesens durch die Bürgerschaft beschlossen wurde, kann mit der Planung begonnen und Haushaltsmittel für die Investitionen in den Haushalt eingestellt werden. Vorababfragen bezüglich Einführung einer App und Modernisierung der Stromversorgung finden parallel statt.

- Welche Kostenreduzierungen sollen damit realisiert werden bei direkten Personal- und Sachkosten sowie den verrechneten Kosten?

Sobald die Abläufe beim Bereitstellen der Wochenmarktflächen als auch beim Stromverkauf digitalisiert worden sind, können Personalkosten eingespart werden. Diese Einsparung bezieht sich auf das gesamte Sachgebiet Wirtschaft und Märkte sowohl im Innen- und Außendienst.

Generelle Fragen zu den Wochenmärkten:

- Welche Leistungen erbringen städtische Mitarbeiter an/für die Standorte Moising und Buntekuh, die auf privaten Flächen betrieben werden? Ist geprüft worden ob und unter welchen Bedingungen der Betrieb diese Standorte auf die Grundstückseigentümer/-mieter übertragen werden kann (Rewe/Einkaufszentrum)?

Die städtischen Mitarbeiter:innen erbringen auf den Flächen in Buntekuh und Moising die gleichen Aufgaben wie auf den anderen Wochenmarktplätzen. Absperren der Wochenmarktplätze sowie Bereitstellen von Strom und Wasser. Feststellen der Anwesenheiten für die Erstellung der Gebührenbescheide und Schließen des Marktes und der Versorgungseinrichtungen.

Die Grundstückseigentümer wollen keine Übertragung von Pflichten. Eine Weiterführung mit der HL als Vertragspartner ist für die Eigentümer in Ordnung. Andere Vertragskonstellationen sind nicht gewünscht.

- Wie kann sichergestellt werden, dass nach erfolgter Digitalisierung der Prozesse der direkte Personaleinsatz um mindestens 1,0 MAK reduziert wird (z. B. nur noch Stichprobenkontrollen, Übertragen von Standardaufgaben auf „Stammhändler“ - einzelne Aufgaben werden von diesen bereits bisher regelmäßig und/oder vertretungsweise wahrgenommen)

Das kann nicht sichergestellt werden und ist wie bereits erwähnt nicht Ziel der Digitalisierung. Die Marktaufsicht muss mit zwei Personen, die sich gegenseitig vertreten, besetzt sein. Zwei halbe Stellen sind dabei zu wenig und erscheinen bei der Eingruppierung nach EG 4 TVÖD sehr unrealistisch.

Eine Aufgabenübertragung ist in der Vergangenheit bereits mehrfach diskutiert worden und gescheitert. Eine Aufgabe wie bspw. die Verkehrssicherungspflicht kann nicht vollständig auf Private übertragen werden. Außerdem müssen auf allen Plätzen die Anwesenheiten festgestellt und abgerechnet werden, sonst drohen Einnahmeverluste für die HL. Eine Abrechnung kann nur durch die HL erfolgen.

- Wie und bis wann kann erreicht werden, dass die Stadt HL und die LTM bei ihren Internetauftritten im Rahmen der „normalen Produktpflege“ Hinweise auf die Wochenmärkte aufnimmt (keine Berechnung von Servicekosten, da minimaler Aufwand und im Interesse der Stadtgesellschaft – Daseinsvorsorge)

Der Internetauftritt der HL enthält schon lange Hinweise auf den Wochenmarkt und die verschiedenen Veranstaltungen. Außerdem sind die Wochenmärkte in der „Mein Lübeck-App“ gelistet. Auch in der LN sind die Wochenmärkte ständig vertreten.

- Wie, bis wann und mit welchen Kosten/Investitionen können zusätzliche Deckungsbeiträge an einzelnen Marktstandorten generiert werden? Konkrete Frage: wie kann der Standort „Brink“ außerhalb der Marktzeiten zu einem kostenpflichtigen stadtnahen Parkplatz umgestaltet und genutzt werden?

Zusätzliche Einnahmen werden nur beim Brink und evtl. beim Hasenweg gesehen. Beim Brink wird die Umwandlung zu einer Parkplatzzfläche geprüft. Allerdings würde bereits die Sanierung der Asphaltdecke auf dem Brink nach ersten Kostenschätzungen 1,5 Mio. Euro betragen. Der Hasenweg könnte ebenfalls außerhalb der Marktzeiten als Parkplatz vermietet werden.

Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" nimmt die Antworten zur Kenntnis.

zu 3.6 Neue Anfragen

Es liegt nichts vor.

zu 4.1 Bericht "Konzept zur Steuerung von Ferien- und Zweitwohnungen in Travemünde"
Vorlage: VO/2021/10517

Es erfolgt eine gemeinsame Beratung mit TOP 7.5..

Herr Bresch erläutert den vorliegenden Bericht und die darin dargestellten Zielsetzungen und Maßnahmen. Es geht hier um die Steuerung der Zukunft, der Bestand wird hierbei nicht angegriffen. Der Bestandsschutz wird hierbei auf genehmigte und bisher betriebene und genehmigungsfähige Ferienwohnungen bezogen. Eine bisher nicht genehmigungsfähige Ferienwohnung ist illegal und kann vom Bestandsschutz rein rechtlich nicht erfasst werden. Die neue Regelung soll mit sogenannten einfachen Bebauungsplänen umgesetzt werden.

Herr Dr. Flasbarth begrüßt die im Bericht dargestellten Schritte und verweist auf die hierzu bestehenden Forderungen aus den Ausschüssen und der Bürgerschaft.

Herr Simon und Herr Dr. Eymer betonen, dass Ferienwohnungen zum Ortsbild eines jeden Seebades als Tourismusstandort gehören. Eine grundsätzliche Regulierung wird begrüßt, jedoch muss für die bisherigen Eigentümer eine Rechtssicherheit durch einen umfassenden Bestandsschutz gegeben sein. Herr Krause ergänzt, dass neben der Rechtssicherheit auch das Vertrauen der Vermieter in die Hansestadt Lübeck zu berücksichtigen ist.

Dringend geboten ist aus Sicht von Herrn Dr. Eymer die schnelle Ausweisung und Fertigstellung von Neubeugebieten, damit diese der Wohnbevölkerung endlich zur Verfügung stehen.

Zu untergeordneten Nutzungen für Ferienwohnungen sprechen Herr Simon, Herr Dr. Eymer und Herr Bresch. Herr Bresch macht deutlich, dass eine untergeordnete Nutzung z. B. für eine Ferienwohnung im Dachgeschoss eines Wohnhauses auch weiterhin möglich ist.

Der Vorsitzende teilt mit, dass Herr Brenner als Vorsitzender des Vereins Interessenvertretung Ferienwohnung-und-Ferienhaus-Anbieter Lübecks/Travemünde e.V. gerne als Sachkundiger angehört werden würde. Der Vorsitzende lässt hierüber abstimmen.

Herr Brenner geht auf den Schutz der Eigentümer von Ferienwohnungen ein, die diese bisher betreiben und nennt hierbei u. a. Husum als positives Beispiel für diesen Schutz.

Herr Lehrke verweist auf das Touristische Entwicklungskonzept, welches keine zusätzlichen Bettenkapazitäten vorsieht. Aktuell steht der Wohnraum für Arbeitnehmer im Fokus.

Eine Frage von Herrn Krause nach den rechtlichen Möglichkeiten bei Missachtung der geplanten Regelungen beantwortet Herr Bresch. Bisher sind hierzu keine Maßnahmen konkretisiert, eine Option wäre eine Nutzungsuntersagung gegenüber dem Eigentümer.

***Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
stimmt der Anhörung von Herrn Brenner
als Sachkundigem mehrheitlich zu.
(10 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen)***

***Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"***

nimmt den Bericht zur Kenntnis.

zu 4.2 INTERREG 6A
hier: Beteiligung der Hansestadt Lübeck am EU-Förderprogramm INTERREG 6A
Vorlage: VO/2021/10470

Es gibt keine Wortmeldungen.

*Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
nimmt den Bericht zur Kenntnis.*

zu 4.3 Quartalsbericht III / 2021 der Gesellschaften und Betriebe der Hansestadt Lübeck - Kurbetrieb Travemünde
Vorlage: VO/2021/10542

Eine Frage von Herrn Dr. Flasbarth zur Vorsteuer beantwortet Herr Kirchhoff.

*Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
nimmt den Bericht zur Kenntnis.*

zu 5 Beschlussvorlagen

zu 5.1 AUSTAUSCHVORLAGE zu VO/2020/08956: Konzept zur Modernisierung des Wochenmarktwesens in der Hansestadt Lübeck
Vorlage: VO/2021/10105

Es erfolgt eine gemeinsame Beratung der TOP 3.5., 5.1., 5.2., 5.3., 6.1., 7.1. und 7.2..

Herr Senator Schindler skizzierte noch einmal den Verlauf der Gespräche und der Konzepte und Vorlagen. Die vorliegenden Beschlussvorlagen bilden den finalen Stand ab.

Aus Sicht von Herrn Reinhardt muss die lange Diskussionsphase nunmehr zu einem Abschluss mit einer zielführenden Lösung kommen. Es müssen qualitative Flächen mit der erforderlichen Infrastruktur für die zukünftige Durchführung der Märkte gestellt werden. Hierfür muss auch eine Erhöhung der Gebühren möglich sein.

Herr Simon begrüßt die bessere Transparenz der aktuellen Vorlagen. Zu Details der Berechnungsgrundlage sprechen Herr Simon, Herr Schindler und Herr Bär. Bei der ILA handelt es sich um eine interne Leistungsabnahme für Leitungen des Gebäudemanagements der HL für die Miete und Unterhaltung sowie Energieverbrauch der Wochenmarktplätze und der Büroräume.

Zu weiteren Punkten der Anträge sprechen Frau Siegenbrink, Herr Dr. Flasbarth, Herr Schindler und Herr Bär. Alle Sachverhalte wurden mit den Marktbeschickern inhaltlich erörtert und sind im Ergebnis in die Vorlagen eingeflossen.

Zu einer möglichen Einbindung der LTM zur qualitativen Weiterentwicklung der Wochenmärkte sprechen Herr Dr. Flasbarth und Herr Reinhardt. Aus Sicht von Herr Dr. Flasbarth wäre zu überlegen, ob Budget der LTM für die Aufwertung der Wochenmärkte genutzt werden kann. Er verweist hierbei auf Aktionen wie den Komplimentegarten auf dem Koberg.

Zu unterschiedlichen Gebühren auf den einzelnen Plätzen sprechen Frau Siegenbrink und Frau Csösz. Dies ist abgabenrechtlich nicht zulässig.

Zu Einsparmöglichkeiten durch die Digitalisierung sprechen Frau Siegenbrink und Herr Bär. Von den aktuell eingesetzten zwei Vollzeitstellen könnte perspektivisch eine Reduzierung erfolgen, wenn digitale Lösungen technisch verfügbar sind.

Herr Bär sagt zu, die im Einzelnen erörterten Antworten im Wortlaut zu Protokoll nachzureichen. Herr Simon äußert, dass seine Anfrage (TOP 3.5.) damit zunächst beantwortet ist.

Da noch Abstimmungsbedarf besteht, beantragen Herr Reinhardt und Herr Simon, die TOP 5.1., 5.2., 5.3., 6.1., 7.1. und 7.2. auf die Sitzung im Januar zu vertagen.

Beschluss:

Das beiliegende Konzept wird als Grundlage für die Modernisierung und künftige Entwicklung des Wochenmarktwesens in städtischer Hand beschlossen.

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
beschließt einstimmig, die Vorlage
auf die Sitzung im Januar zu vertagen.
(14 Ja-Stimmen)**

zu 5.2 Neufassung der Wochenmarktsatzung der Hansestadt Lübeck Vorlage: VO/2020/09427-02
--

Es erfolgt eine gemeinsame Beratung unter TOP 5.1..

Es gibt keine ergänzenden Wortmeldungen.

Beschluss:

Die in der Anlage 1 beigefügte Wochenmarktsatzung für die Hansestadt Lübeck wird beschlossen.

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
beschließt einstimmig, die Vorlage
auf die Sitzung im Januar zu vertagen.
(14 Ja-Stimmen)**

zu 5.3 Gebührensatzung für Wochenmärkte der Hansestadt Lübeck Vorlage: VO/2021/10209
--

Es erfolgt eine gemeinsame Beratung unter TOP 5.1..

Beschluss:

Die als Anlage 2 beigefügte Gebührensatzung für Wochenmärkte der Hansestadt Lübeck wird beschlossen.

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
beschließt einstimmig, die Vorlage
auf die Sitzung im Januar zu vertagen.
(14 Ja-Stimmen)**

**zu 5.4 Verwaltungsgebührensatzung der Hansestadt Lübeck für die Tätigkeiten und
Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hanse-
stadt Lübeck
Vorlage: VO/2021/10375**

Es gibt keine Wortmeldungen.

Beschluss:

1. *Die als Anlage 2 beigefügte Satzung der Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung der Hansestadt Lübeck über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für die Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck wird beschlossen.*
2. *Die als Anlage 4 beigefügte Satzung der Hansestadt Lübeck über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für die Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck wird beschlossen.*

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
empfiehlt der Bürgerschaft einstimmig,
gemäß Beschlussvorschlag zu entscheiden.
(14 Ja-Stimmen)**

Abstimmungsergebnis	einstimmige Annahme	X
	einstimmige Ablehnung	
	Ja-Stimmen	14
	Nein-Stimmen	
	Enthaltungen	
	Kenntnisnahme	
	Vertagung	
	Ohne Votum	

**zu 5.5 Verkauf eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks Lübeck, Schma-
ler Lehmborg
Vorlage: VO/2021/10453**

Es gibt keine Wortmeldungen.

Beschluss:

1. *Das mit einem bis zum 31.12.2056 befristeten Erbbaurecht zugunsten Frau Alexandra Flavia Sternfeld Casasnovas belastete Grundstück in Lübeck, **Schmaler Lehmborg 28** zur Größe von 954 m² ist an die Erbbauberechtigte zu einem Kaufpreis in Höhe von **212.398,56 EUR** zu verkaufen.*
2. *Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Kaufvertrages verbundenen Kosten einschließlich der Grunderwerbsteuer sind von der Käuferin zu tragen.*

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
empfiehlt der Bürgerschaft einstimmig,
gemäß Beschlussvorschlag zu entscheiden.
(13 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung)**

Abstimmungsergebnis	einstimmige Annahme	X
	einstimmige Ablehnung	
	Ja-Stimmen	13
	Nein-Stimmen	
	Enthaltungen	1
	Kenntnisnahme	
	Vertagung	
	Ohne Votum	

**zu 5.6 Neuregelungen von Erbbaurechten für Mehrfamilienhäuser, gewerbliche Nutzungen und Gemeinbedarfsnutzungen
Vorlage: VO/2021/10473**

Der TOP wurde im Anschluss an den nicht öffentlichen Teil öffentlich behandelt.

Herr Krause beantragt, die Vorlage ohne Votum weiter zu geben.

Beschluss:

Der Bürgermeister wird beauftragt, Erbbaurechte für Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau mit mehr als zwei abgeschlossenen Wohneinheiten sowie Erbbaurechte für gemeinnützige und gewerbliche Nutzungen wie folgt neu zu ordnen:

1. *Für neu abzuschließende Erbbaurechte, vorzeitig zu verlängernde und nach Vertragsende zu verlängernde Erbbaurechte für Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau mit mehr als zwei abgeschlossenen Wohneinheiten gilt:*
 - a) *Im Erbbaurechtsvertrag wird vereinbart, eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zukünftig schuldrechtlich auszuschließen.*
 - b) *Erbbaurechtsgrundstücke sind, unabhängig ob diese bereits nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilt, im Eigentum der Hansestadt Lübeck zu halten und nicht an die Erbbauberechtigten zu verkaufen.*
 - c) *Bei neu zu vergebenden Erbbaurechten und bei der Verlängerung von bestehenden Erbbaurechten ist der Erbbauzins dinglich auf 2 % des Bodenwertes festzusetzen und mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den Verbraucherpreisindex VPI) zu versehen. Der zugrunde liegende Bodenwert ist durch Stellungnahme der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Hansestadt Lübeck zu ermitteln.*
 - d) *Unter Berücksichtigung der Laufzeit der umgebenden Erbbaurechte beträgt die Laufzeit ab Vertragsschluss 40, 60 oder 80 Jahre.*
 - e) *Sofern das einzelne Gebäude anteilig mehr als 50% sozial geförderte Wohneinheiten (soziale Wohnraumförderung 1. / 2. Förderweg, bzw. entsprechende Regelungen*

nach städtebaulichen Verträgen) enthält, ist für die ersten 35 Jahre der Laufzeit der dingliche Erbbauzins auf 1,7 % des Bodenwertes (gem. Stellungnahme der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Hansestadt Lübeck) festzusetzen und mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den Verbraucherpreisindex) zu versehen. Ab dem 36. Jahr ist der Erbbauzins auf 2% dinglich festzusetzen und mit einer automatischen Wertsicherungsklausel zu versehen.

- f) Für mietpreisgebundene Schüler-, Azubi-/Studierendenwohnheime und vergleichbare Wohnformen mit ausschließlich sozialem Charakter ist für die gesamte Laufzeit der dinglich wertgesicherte Erbbauzins auf 1,7 % des auf Basis einer Stellungnahme der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Hansestadt Lübeck ermittelten Bodenwertes festzusetzen.
- g) Eine Überprüfung des sozialen Förderzwecks (gem. Ziff. 1e, f) findet alle 5 Jahre statt. Es ist zu regeln, dass der Erbbauzins i.H.v. 2% des Bodenwertes sofort fällig wird, wenn der soziale Förderzweck nicht mehr nachgewiesen werden kann.
- h) Die Höhe der Entschädigung von Erbbaurechten, welche Gegenstand dieses Beschlusses sind, beträgt bei Auslaufen des Erbbaurechtes 100%.
- i) Alle Kosten, die in Zusammenhang mit dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages stehen, inkl. notwendiger Vermessungskosten und weiterer Beiträge / Abgaben etc. sind von dem Erbbaurechtsnehmer zu zahlen.
- j) Für Erbbaurechte, welche Gegenstand dieses Beschlusses sind, ist der Bürger schaftsbeschluss vom 20.06.1974, Drs.Nr. 77 (s. Anlage 1) aufzuheben sowie die Beschlüsse für die „Erbbaurechte bis 2045 auslaufend“ (VO 2015/03216, VO 2016/03462, VO 2017/04955) nicht anzuwenden.

2. Für bestehende Erbbaurechte gilt:

- a) Erbbaurechtsgrundstücke mit Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau mit mehr als zwei abgeschlossenen Wohneinheiten sind, unabhängig ob diese bereits nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilt sind oder nicht, zukünftig im Eigentum der Hansestadt Lübeck zu halten und nicht an die Erbbauberechtigten zu verkaufen soweit dies im Einzelfall rechtlich zulässig ist. Für diese Fälle ist der Bürgerschaftsbeschluss vom 20.06.1974 aufzuheben.
- b) Erbbaurechtsgrundstücke mit gewerblicher Nutzung oder einer Nutzung durch gemeinnützig anerkannte (Sport-) Vereine, von Kirchen, Kinder-/Seniorentagesstätten sind zukünftig im Eigentum der Hansestadt Lübeck zu halten und nicht an die Erbbauberechtigten zu verkaufen soweit dies im Einzelfall rechtlich zulässig ist.
- c) Für Erbbaurechte, welche Gegenstand dieses Beschlusses sind, ist der Bürger schaftsbeschluss vom 20.06.1974 aufzuheben sowie die Beschlüsse für die „Erbbaurechte bis 2045 auslaufend“ (VO 2015/03216, VO 2016/03462, VO 2017/04955) nicht anzuwenden.

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
nimmt die Vorlage ohne Votum zur Kenntnis.
(12 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen)**

Abstimmungsergebnis	einstimmige Annahme	
	einstimmige Ablehnung	
	Ja-Stimmen	12
	Nein-Stimmen	2
	Enthaltungen	
	Kenntnisnahme	
	Vertagung	
	Ohne Votum	X

**zu 5.7 Jahresabschluss des Eigenbetriebes Kurbetrieb Travemünde für das Wirtschaftsjahr 2020
Vorlage: VO/2021/10492**

Es gibt keine Wortmeldungen.

Beschluss:

1. *Der Jahresabschluss des Kurbetriebes Travemünde für das Wirtschaftsjahr 2020 wird gemäß Anlage festgestellt:*

<i>Es betragen</i>	
<i>die Bilanzsumme</i>	11.764.760,61 EUR
<i>die Erträge</i>	3.338.457,62 EUR
<i>die Aufwendungen</i>	4.338.457,62 EUR
<i>der Jahresverlust</i>	-1.000.000,00 EUR

2. *Der ausgewiesene Jahresverlust in Höhe von 1.000.000,00 EUR ist aus dem Haushalt der Hansestadt Lübeck auszugleichen.*

3. *Der freien allgemeinen Rücklage wird ein Betrag in Höhe von 39.935,81 EUR entnommen.*

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
empfiehlt der Bürgerschaft einstimmig,
gemäß Beschlussvorschlag zu entscheiden.
(14 Ja-Stimmen)**

Abstimmungsergebnis	einstimmige Annahme	X
	einstimmige Ablehnung	
	Ja-Stimmen	14
	Nein-Stimmen	
	Enthaltungen	
	Kenntnisnahme	
	Vertagung	
	Ohne Votum	

zu 6 Überweisungsaufträge aus der Bürgerschaft
--

zu 6.1 FDP: Anträge zu Lübecks Wochenmärkten Vorlage: VO/2019/07335

Es erfolgt eine gemeinsame Beratung unter TOP 5.1..

Es gibt keine ergänzenden Wortmeldungen.

Antrag:

Die Bürgerschaft möge beschließen:

1. *Die Lübecker Bürgerschaft bekennt sich zu dem Lübecker Wochenmarkt mit der Vielzahl seiner Marktplätze und setzt sich für dessen Erhalt ein.*
2. *Neben den gut florierenden Marktplätzen werden auch die Marktplätze mit geringen Händlerzahlen aufrechterhalten, solange es eine Nachfrage der Händler gibt.*
3. *Die Marktzeit wird auf den städtischen Marktflächen auf ein Zeitfenster von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr ausgeweitet. Innerhalb dieses Zeitfensters können die Marktbesucher selber frei wählen, wann sie ihre Waren anbieten möchten. In diesem Zuge wird § 6 Abs. 3 der Marktsatzung gestrichen.*
4. *Die Marktplätze sollen folgende Mindeststandards erfüllen:*
 - a) *eine den Wochenmarktgegebenheiten erforderliche Bodenbeschaffenheit*

Auf den Marktplätzen ist eine den jeweiligen Wochenmarktgegebenheiten erforderliche, barrierefreie Bodenfläche zu schaffen und zu erhalten. Dazu zählen eine von Unebenheiten befreite, schlaglochfreie, leicht zu reinigende Bodenoberfläche des Marktplatzes, ein tragfähiger Untergrund sowie gepflegte Zuwegmöglichkeiten in einem von Unebenheiten und Schlaglöchern befreiten Zustand. Ist die Sanierung des Untergrundes erforderlich, so ist diese vorzunehmen.

- b) *eine an der Marktgröße und an der zu erwartenden Besucherstärke ausgerichtete Anzahl kostenfreier Stellplätze*

Es ist eine an der Marktgröße und an der zu erwartenden Besucherstärke ausgerichtete Anzahl kostenfreier Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der Nähe der Marktplätze im Rahmen der räumlichen Begebenheiten vorzuhalten. An Markttagen werden die in unmittelbarer Nähe des Marktplatzes ge-

legen öffentlichen Parkplätze auf eine Höchstparkdauer von einer halben Stunde begrenzt und als solche ausgewiesen. Davon abweichend wird bei dem Markt am Brink die Höchstparkdauer an den Markttagen auf eine Stunde begrenzt. Die Verwaltung wird beauftragt, ein kreatives Konzept für die Parksituation im Umkreis der Wochenmarktfelder zu erstellen.

Ebenfalls ist eine an der Marktgröße und an der zu erwartenden Besucherstärke ausgerichtete Anzahl an Fahrradstellplätzen zu gewährleisten, wobei auch ausreichende Abstellmöglichkeiten für breite Fahrradanhänger zu schaffen sind.

c) *ganzjährig nutzbare Strom- und Wasseranschlüsse*

Es sind ganzjährig nutzbare Strom- und Wasseranschlüsse auf jedem Marktplatz vorzuhalten, die unabhängig von den Witterungsbedingungen zugänglich sind.

d) *Toiletten für Händler und Kunden*

Es sind sanitäre Einrichtungen in akzeptablem Zustand in unmittelbarer Nähe der Marktplätze vorzuhalten. Diese sollen sowohl für die Händler als auch für die Marktbesucher während der Marktzeiten zugänglich sein.

e) *Schaffung eines „Willkommensklimas“ auf den Marktplätzen*

Auf den Marktplätzen ist ein „Willkommensklima“ zu schaffen, das die Bürgerinnen und Bürger sowie Touristen einlädt, auf die Wochenmärkte zu kommen und dort zu verweilen. Die Marktplätze werden so gestaltet, dass eine Atmosphäre geschaffen wird, die eine gewisse Aufenthaltsqualität widerspiegelt. Zu einer verbesserten Optik der Wochenmärkte zählen neben einer attraktiven Anordnung der Stände insbesondere auch ein sauberer und gepflegter Marktplatz sowie eine gepflegte Umgebung wie ansprechende Grünflächen. Es ist zu gewährleisten, dass sich die Flächen am Wochenmarkttag in einem gereinigten Zustand befinden und die vorhandenen öffentlichen Abfallbehälter auf den Marktflächen und in deren unmittelbarer Umgebung in den notwendigen Abständen entleert werden sowie dass die Zuwege zum Marktplatz von Schnee und Eis befreit werden.

f) *keine Behinderung des Wochenmarktes sowie des Auf- und Abbaus durch geparkte Kraftfahrzeuge*

Es ist eine eindeutige Beschilderung zu schaffen, aus der sich das Verbot des Abstellens von Kraftfahrzeugen sowohl während der Marktzeiten als auch während der Aufbauzeiten am Vorabend des Markttag und der Abbauzeiten ergibt. Einzige Ausnahme gilt für die von den Händlern mitgeführten Fahrzeuge. Gegen Fahrzeugführer, die Kraftfahrzeuge auf den Marktflächen während dieses Zeitraumes dennoch entgegen der Beschilderung abstellen, ist konsequent vorzugehen.

5. *Die Marktplätze im städtischen Verwaltungsvermögen werden als Multifunktionsflächen ausgewiesen. Die verschiedenen Marktplätze sollen während der Nicht-Marktzeiten anderweitig genutzt werden, um zusätzliche Einnahmen für die Instandhaltung der Marktplätze zu erzielen. Die Marktflächen sollen außerhalb der Marktzeiten z.B. als kostenpflichtige Parkplätze ausgewiesen werden.*

6. Die Verwaltung wird beauftragt, die Lübecker Wochenmärkte besser zu vermarkten und die Aufmerksamkeit auf die Wochenmärkte zu erhöhen. Dazu zählt, eine Facebook-Seite zu den Lübecker Wochenmärkten intensiv zu pflegen, auf aktuellem Stand zu halten und die verschiedenen Händler auf dieser Facebook-Seite vorzustellen. Darüber hinaus sind um die einzelnen Marktplätze herum, Hinweisschilder anzubringen, die auf die Wochenmärkte hinweisen. Die Verwaltung wird aufgefordert, mit den einzelnen Händlern auf den verschiedenen Wochenmärkten abzusprechen, inwieweit der Wunsch nach Koordination besonderer werbewirksamer Aktionen gegen Kostentragung durch die Marktbesucher selbst besteht.

Darüber hinaus wird die Verwaltung beauftragt, zur langfristigen Reduzierung der Personalkosten zu prüfen, inwieweit die derzeitigen Aufgaben der Marktaufsicht teils durch die Händler selbst vorgenommen und teils durch die Nutzung technischer Möglichkeiten ersetzt werden können.

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
beschließt einstimmig, den Antrag
auf die Sitzung im Januar zu vertagen.
(14 Ja-Stimmen)**

zu 7 Anträge von Ausschussmitgliedern

zu 7.1 ÄA des AM Dr. Axel Flasbarth (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN) zu VO/2020/08956 - Konzept zur Modernisierung des Wochenmarktwesens in der Hansestadt Lübeck Vorlage: VO/2020/08956-01
--

Es erfolgt eine gemeinsame Beratung unter TOP 5.1..

Es gibt keine ergänzenden Wortmeldungen.

Antrag:

Der Bürgermeister wird aufgefordert, der Bürgerschaft bis Juni 2021 ein überarbeitetes Pricing-Konzept für die Wochenmärkte vorzulegen.

Dabei sind folgende Eckpunkte zu berücksichtigen:

1. Die Preise sind stufenweise anzuheben bis sie nach 5 Jahren die Kosten decken.
2. Die Kosten des Wochenmarktbetriebs werden gesenkt, indem ggf. schrittweise der Aufwand für den Außendienst reduziert wird.

Für die Reduzierung des Außendienstes ist u.a. zu prüfen und zu quantifizieren:

- a. Reduzierung der Anwesenheitszeiten, insb. bei kleineren Märkten mit teilweiser Übertragung von Aufsichtsaufgaben an Marktbesucher (auf freiwilliger Basis), KBT und Ordnungsdienst.
- b. Der sofortige Wegfall der Möglichkeit zur Barzahlung von Marktgebühren (Zahlung nur noch auf Rechnung auch für Tageshändler).

- c. *Weitere sukzessive Reduzierung des administrativen Aufwands, ggf. nach Verfügbarkeit elektronischer Unterstützung (z.B. Online-Standbuchung).*

3. Es ist zu prüfen, ob juristische Möglichkeiten bestehen, die Preise je m² nach Attraktivität je Markt und Markttag zu differenzieren (z.B. samstags auf dem Brink höher als mittwochs auf dem Broilingplatz).

Die im "Konzept zur Modernisierung des Wochenmarktwesens in der Hansestadt Lübeck" vorgesehene Preisanpassung wird bis zur Vorlage und Verabschiedung dieses Pricing-Konzeptes ausgesetzt.

Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" beschließt einstimmig, den Antrag auf die Sitzung im Januar zu vertagen. (14 Ja-Stimmen)

**zu 7.2 Änderungsantrag des AM Heike Stegemann (FDP) zu VO/2020/09427 Neufassung der Wochenmarktsatzung der Hansestadt Lübeck
Vorlage: VO/2020/09427-01**

Es erfolgt eine gemeinsame Beratung unter TOP 5.1..

Es gibt keine ergänzenden Wortmeldungen.

Antrag:

1. Das Konzept wird unter der Maßgabe der deutlichen Kostensenkung durch Digitalisierung überarbeitet.

2. Die Gebührenerhöhung wird zurückgestellt, bis die Kostensenkungspotenziale (z.B. durch Digitalisierung - siehe Punkt 2.) gehoben sind.

3. Die Gebührenerhebung wird weiterhin nach laufenden Metern erfolgen, anstatt eines qm-Tarifs, wie bisher im Konzept vorgesehen.

4. Der Marktstandort in der Innenstadt wird erhalten und es werden Maßnahmen ergriffen, die Attraktivität für Bewohner und Touristen zu erhöhen und die Vielfalt des Angebots zu steigern.

Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" beschließt einstimmig, den Antrag auf die Sitzung im Januar zu vertagen. (14 Ja-Stimmen)

**zu 7.3 Antrag des AM Herwig Alt (AfD): Verstärkte Förderung der Lübecker Start-Up-Szene
Vorlage: VO/2021/10496**

Herr Alt erläuterte seinen Antrag und geht auf die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes ein.

Antrag:

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Lübecker Start-Up-Szene verstärkt zu fördern, indem die gesamte Fläche des Karstadt-Gebäudes, welches die Hansestadt plant zu erwerben, für die Ansiedlung zusätzlicher Start-Ups genutzt wird.

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
lehnt den Antrag mehrheitlich ab.
(1 Ja-Stimme, 13 Nein-Stimmen)**

zu 7.4	Antrag des AM Mandy Siegenbrink (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Konzepterstellung zur Belegung der Kurgartenstraße/Travemünde Vorlage: VO/2021/10561
---------------	--

**Der Antrag wurde bei Eintritt in die
Tagesordnung zurückgestellt.**

zu 7.5	Änderungsantrag des AM Dr. Axel Flasbarth (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN) & AM Lars Lehrke (Die Unabhängigen) zur VO/2021/10517 Bericht "Konzept zur Steuerung von Ferien- und Zweitwohnungen in Travemünde" Vorlage: VO/2021/10517-02
---------------	---

Es erfolgt eine gemeinsame Beratung mit TOP 4.1..

Herr Dr. Eymer beantragt die Vertagung auf die nächste Sitzung.

Antrag:

Der Bürgermeister wird aufgefordert, die teilräumlich differenzierten Vorschläge des Berichts umgehend umzusetzen.

- 1. Vorlage eines Entwurfs einer Fremdenverkehrssatzung zum Ausschluss von Nebenwohnungen für das zentrale Kurgebiet nach §22 BauGB in der aktuellen Fassung und mit einem zielführenden Geltungsbereich.*
- 2. Vorlage von Entwürfen für die Neuaufstellung bzw. Änderung bestehender Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB zum Ausschluss der Zulässigkeit von Umnutzung und Neubau von Ferien- und Nebenwohnungen in den im Bericht genannten Wohngebieten. Anträge auf Umwandlung und Bauanträge für Ferien- oder Zweitwohnungen werden zurückgestellt.*
- 3. Identifikation und Nutzungsuntersagung von nicht genehmigungsfähigen Ferienwohnungen. Dem Wirtschafts- und Bauausschuss ist bis Ende Q1 2022 über den Fortschritt und das geplante weitere Vorgehen Bericht zu erstatten.*

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
beschließt einstimmig, den Antrag
auf die nächste Sitzung zu vertagen.
(14 Ja-Stimmen)**

zu 8	Verschiedenes
-------------	----------------------

Herr Dr. Flasbarth spricht das Budget der Lübeck und Travemünde Marketing GmbH für Tourismuswerbung und dessen Verwendung an. Hierzu sprechen Herr Dr. Flasbarth und der Vorsitzende. Herr Dr. Flasbarth wird eine schriftliche Anfrage formulieren.

***Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
nimmt Kenntnis.***

zu 9 Ende des öffentlichen Teils
--

Der Vorsitzende unterbricht um 18.55 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung und weist auf eine anschließende öffentliche Beratung des TOP 5.6. hin. Die Öffentlichkeit und alle nicht zur Teilnahme Berechtigten verlassen den Sitzungsraum.

Die Sitzung wird um 18.56 Uhr vom Vorsitzenden mit dem nichtöffentlichen Teil fortgesetzt.

***Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
nimmt Kenntnis.***

zu 15 Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass im nicht öffentlichen Teil der Sitzung zu 6 Beschlussvorlagen Beschlussempfehlungen an die Bürgerschaft ausgesprochen wurden und eine Beschlussvorlage ohne Votum zur Kenntnis genommen wurde.

***Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
nimmt Kenntnis.***

Lübeck, den 24. November 2021

Ulrich Krause
Vorsitzende/r

Jan Ehrich
Protokollführung

Einzelhandelsmonitor Lübeck 2021



Methodik des Einzelhandelsmonitors

- Was ist der Einzelhandelsmonitor: Seit 2003 Datenerhebung der Wifö zur Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt Lübeck
- Eigene Erhebung durch jährliche Begehung aller Lübecker EzH-Betriebe
 - Betrachtungszeitraum zwölf Monate, Begehung im Frühjahr
 - Zukauf von externen Daten zu EzH-relevanten Kennziffern
 - Erfassung der Einzelhandelsnutzungen nach Quadratmetern mit speziellem Fokus auf die Hotspots (nach PLZ)
 - Aufnahme der Leerstände und Berechnung der Leerstandsquoten

Wesentliche Kennziffern

- Die Einzelhandelszentralität lag 2020 mit 145,1 nach wie vor hoch
- Der Wert misst den Zufluss der Kaufkraft von außen in den Standort
- Lübeck und lag im Peergroup-Städtevergleich wieder auf Platz 2 nach Freiburg und deutlich vor Kiel (133,4) und Rostock (102,7)
- Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Lübecker:innen liegt bei 1,31 Mrd. €, umgesetzt wurden im EzH jedoch 1,54 Mrd. € (- 25 Mio. €)
- Der Beschäftigungsanteil im EzH liegt bei 8.187 Menschen, entspricht 8 % aller sozial.versich.pflichtig Beschäftigten in Lübeck (- 0,3 %)

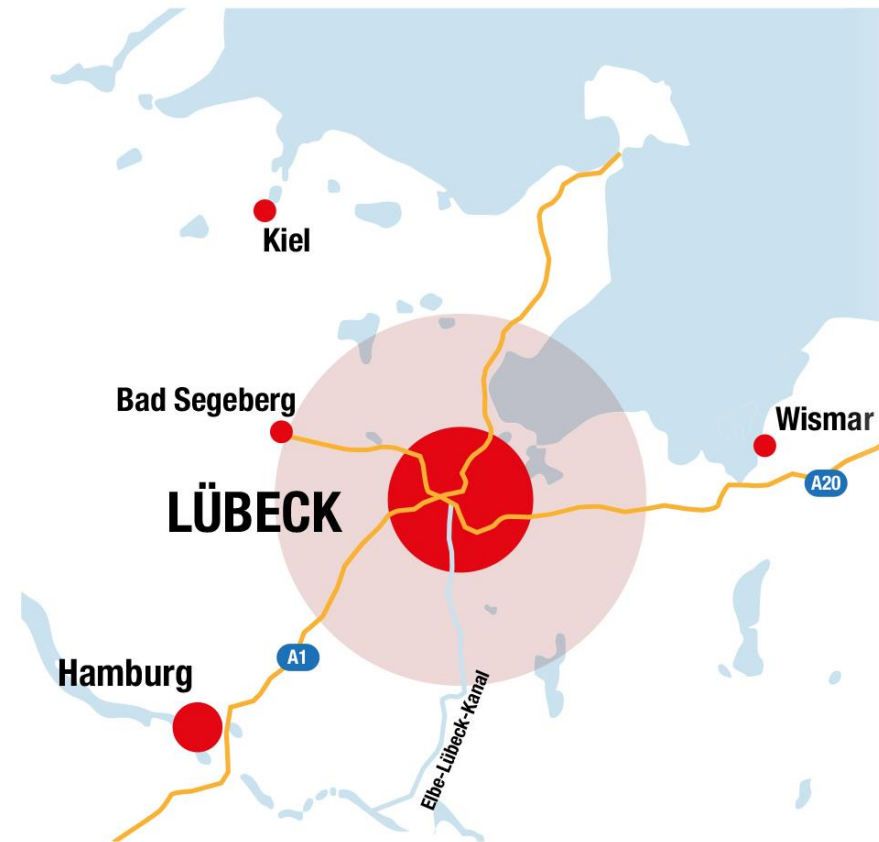
Einzelhandel in Lübeck

- Gesamtfläche 550.000 m² mit 1.284 Ladengeschäften (- 20.600 m²)
- Innenstadt: 546 Geschäfte mit 110.000 m² (= 20 % aller EzH-Flächen, Rückgang um 4.900 m²), 293 Mio. € Umsatz (= 19 % vom Gesamtumsatz; Rückgang um 32,1 Mio. €); Leerstandsquote 15 % (+ 1,4 %)
- PLZ 23556 (CITTI/REWE): 140 Geschäfte mit ca.120.000 m² (= 22 % der Gesamtfläche Stadt, Rückgang um 4.300 m²), 320 Mio. € Umsatz
- PLZ 23569 (LUV): 87.000 m² mit 74 Geschäften, 220 Mio. € Umsatz
- Travemünde 20.200 m², 125 Geschäfte, insgesamt 76,5 Mio.€ Umsatz
- Hochschulstadtteil: 42.800 m² mit 79 Läden, 109 Mio. € Umsatz

Veränderungen in den Einzelhandelslagen

- „Beach Bay“ Travemünde neu auf dem Priwall, 1.000 m² Shops + Gastro
- Karstadt Holstenstraße nicht mehr als EzH-Fläche behandelt (- 3.500 m²)
- Wicky Breite 31 bezieht größere Fläche Breite 79 (vorher Breite Straße 31 - 620 m² Leerstand lt. Exposé) = Leerstandsverlagerung
- Easy Fitness eröffnet in ex-V&B Bäderausstellung im LUV 1. OG (-1.020 m²)
- Hans-Sachs-Straße 1, seit 2020 „Wir kaufen Dein Auto.de“ vormals Sky (864 m²)
- GASTRO auf dem Vormarsch: Holstenstr. 20: „Elara“ Mode Verlagerung auf die ggü. liegende Straßenseite Holstenstr. 7; in Nr. 20 türkisches Restaurant Mem U Zin, Eröffnung August 2021; Sandstr. 14: in ehemaliger „Ernstings Family“ Fläche türkisches Döner-Restaurant „Antalya“ Oktober 2021 eröffnet
- ehem. „Praktiker“ 6.900 m² Geniner Straße, jetzt Kamux Gebrauchtwagen Halle





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



**EINZELHANDELSMONITOR
LÜBECK 2021**



ÜBER DEN MONITOR

Seit 2003 erfasst die Wirtschaftsförderung den Einzelhandel im Lübecker Stadtgebiet. Der Erhebungszeitraum für den vorliegenden Einzelhandelsmonitor umfasst 12 Monate. Die Begehung der Läden in den Quartieren findet immer im Frühjahr statt und bein-

haltet eine Rückbetrachtung der Veränderungen zum Vorjahr. Ergänzt werden die Daten aus der eigenen Erhebung durch Informationen externer Dienstleister aus dem Handels- und Immobiliensektor.

DER STANDORT ALS RAHMENBEDINGUNG

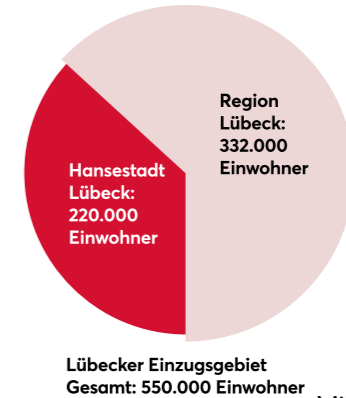
Shopping in historischem Ambiente. Dafür ist die Hansestadt seit jeher bei Einheimischen und Besucher:innen bekannt – und wird seit vielen Jahren als etablierter und renommierter Einzelhandelsstandort in Norddeutschland geschätzt. Lübeck nimmt als Oberzentrum in der Region eine herausragende Rolle ein. Zu den rund 220.000 Einwohner:innen der Hansestadt kommen rund 350.000 weitere Menschen aus den umliegenden Kreisen hinzu, die zum Shoppen nach Lübeck kommen – von Segeberg über Eutin und Fehmarn bis an den Rand von Hamburg und Wismar.

Einen wichtigen Teil zur Umsatzentwicklung im Einzelhandel trägt der Tourismus bei. Das belegen die Untersuchungen im Rahmen der touristischen Entwicklungskonzepte aus den vergangenen Jahren. Das UNESCO-Weltkulturerbe Lübeck und der Strand von Travemünde locken jährlich Tourist:innen aus Deutschland, den Nachbarländern und insbesondere Skandinavien in die Stadt, auch wenn es in dem Berichtsjahr durch die Corona-Pandemie und die verhängten Lockdowns zu Einschnitten gekommen ist. Nach Angaben der Lübecker Tourismusagentur LTM gab es Corona-bedingt durch das Beherbergungsverbot für Privatreisende von Mitte März bis Mitte Mai und im November/Dezember 2020 lediglich rund 510.000 Ankünfte mit 1,57 Millionen Übernachtungen (-23,3%). Hinzu kommen jährlich – ohne Corona - rund 18 Millionen Tagestouristen:innen.

Die Beschäftigtenzahlen im Einzelhandel blieben 2020 mit 8.187 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten unter dem Niveau des Vorjahrs (8.351), entsprechend etwa zwei Prozent weniger. Dem steht ein Zuwachs der Beschäftigtenzahlen branchenübergreifend gegenüber: Hatten 2019 insgesamt 100.342 sozialversicherungspflichtig Be-

schäftigte ihren Arbeitsplatz in Lübeck, stieg die Zahl im Jahr 2020 auf 101.396, ein Plus von einem Prozent.

Bei der Einzelhandelszentralität ist ebenfalls ein Rückgang bemerkbar. Diese Kennziffer zeigt an, wie stark der Umsatz einer Stadt von Konsumenten aus dem Umland geprägt ist und indiziert die Anziehungskraft eines Einzelhandelsstandorts wie Lübeck im Vergleich zu anderen Einzelhandelsstandorten. Ein Wert von über 100 belegt, dass die Kaufkraftzuflüsse die Abflüsse übersteigen. Trotz einem leichtem Rückgang zum



Vorjahr ist Lübecks Zentralitätswert mit 145,1 nach wie vor stark (siehe auch Peergroup-Vergleich S. 10). Dies spiegelt sich auch im Umsatz wider: Während die für den Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft der Lübecker Bevölkerung bei rund 1,31

Milliarden Euro liegt, werden tatsächlich rund 1,54 Milliarden Euro im Lübecker Einzelhandel umgesetzt. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer liegt bei 93,5 (Vorjahr 93,1). Der Wert misst diejenigen Anteile der Kaufkraft, die für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung stehen. Erfasst wird der Teil des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte, von dem die Einkäufe im Einzelhandel getätigt werden. Die allgemeine Kaufkraft der Lübecker Bevölkerung liegt im Jahr 2021 bei rund 4,61 Mrd. Euro, dies entspricht einem Rückgang um 0,06 Mrd. Euro.

DER EINZELHANDEL IN LÜBECK

Im Jahr 2020 reduzierte sich die Einzelhandelsfläche im Stadtgebiet erneut. Sie betrug inklusive der Leerstände von Handelsflächen insgesamt 550.000 m² mit 1.284 Ladengeschäften. Gegenüber 2019 standen 47 Einzelhandelsläden mit 20.600 m² Verkaufsfläche weniger zur Verfügung (2019: 571.000 m²; 1.331 Ladengeschäfte), dies entspricht einem prozentualen Rückgang der Flächen um 3,6 Prozent.

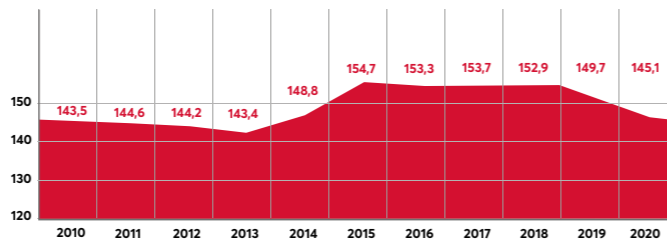
Bezogen auf die Innenstadt sank die nutzbare Einzelhandelsfläche in 2020 (inkl. Leerstand) auf 110.000 m² mit 546 Ladengeschäften. Dieser Wert entspricht etwa einem Fünftel aller Einzelhandelsflächen in der Gesamtstadt. Im Vorjahresvergleich drückt dies einen Rückgang von gut 5.000 m² und 25 Ladengeschäften aus, umgerechnet ein Minus der Einzelhandelsflächen um 4,3 %.

Im Stadtgebiet betrug die Leerstandssumme gut 26.000 m², verteilt auf 108 Ladengeschäfte. Die Leerstandsquote betrug in 2020 4,7 % und verringerte sich somit um 1,1 %. Dieser rechnerische Rückgang ist u.a. bedingt durch einen Flächenentzug, indem ehemalige Einzelhandelsflächen aufgegeben und nicht mehr dem Markt zur Verfügung stehen. Dazu gehört z.B. das ehemalige Karstadt Sporthaus in der Holstenstraße, das abgebrochen und durch einen Neubau ohne Einzelhandelsnutzung ersetzt werden soll.

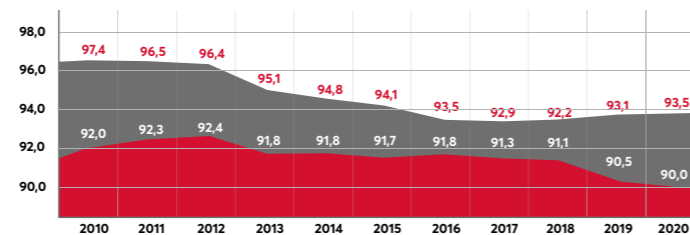
Bei der Betrachtung der Verteilung der Einzelhandelsflächen in Lübeck fällt auf, dass die großflächigen Handelsstandorte größtenteils außerhalb der Innenstadt liegen.

Sie sind überwiegend auf den täglichen Bedarf ausgerichtet. Die Flächen von Aldi, Edeka, Famila, Lidl, Net-

to, Penny, Real und Rewe weisen im Mittel über 1.400 m² je Standort auf und belegen in Summe gut 100.000 m² aller Einzelhandelsflächen in Lübeck. 67 Geschäfte haben stadtwweit mehr als 1.500 m² Verkaufsfläche, was einem Anteil von gut 58 % ausmacht. Dennoch ist Lübecks Einzelhandel überwiegend durch kleinteiligen Einzelhandel geprägt. Besonders deutlich ist dies auf Lübecks Altstadtinsel. Die am häufigsten genutzten Ladenflächen sind dort bis einschließlich 50 m² groß. Sie machen gut 44 % aller Flächen aus (239 Geschäfte). Die Größenklasse bis 100 m² macht mit 390 Geschäften 71 % an der Gesamtverkaufsfläche der Altstadt aus. Auf die Flächen von 101 bis 500 m² entfallen weitere 22 Prozent. Nur 10 Flächen dort haben Verkaufsflächen von über 1.500 m², machen aber damit gut 36 % aus.

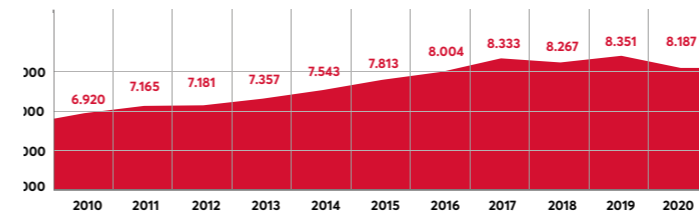


■ Zentralitätskennziffer



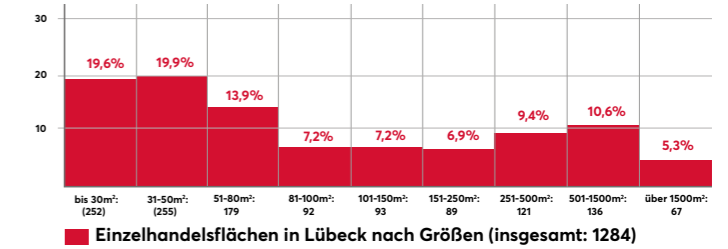
■ Einzelhandelsrelevante Kaufkraft ■ Allgemeine Kaufkraft

Im gesamten Stadtgebiet gab es 51 Händlerwechsel in der Größenordnung von 6.000 m², in 2019 waren dies 8.000 m² und 54 Einzelhändler. Der Einzelhändlerwechsel in der Innenstadt umfasste 1.800 m² mit 22 Einzelhändlern. Im Jahr 2019 waren dies noch 4.500 m² und 36 Einzelhändler.



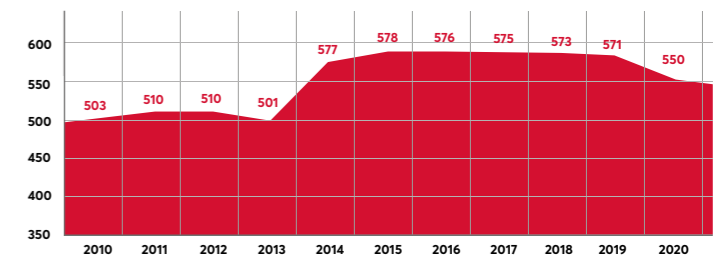
■ Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Einzelhandel in Lübeck

Die Leerstandsflächen beim Einzelhandel in der Innenstadt stiegen in 2020 an und erreichten 16.500 m² mit 71 Ladengeschäften. Damit entspricht die Quote in 2020 einem Wert von 15 % (Vorjahr 2019 = Quote 13,6 %). Ein wesentlicher Treiber ist die Schließung des Karstadt-Hauses B an der Königstraße (ehemals Sporthaus) mit 4.400 m² Einzelhandelsfläche. Dort, wo weiterhin im Bestand nach neuen Mietern:innen gesucht wird, sind einige Eigentümer:innen bereits dabei, sich auf das geänderte Nachfrageverhalten des Handels einzustellen. Dies beginnt damit, dass Mieten nach unten angepasst werden, Gebäude umgebaut und optimiert werden. Einzelhandel in oberen Geschossen findet nicht mehr statt, was letztlich auch neue Nutzungen (Wohnen, Dienstleistungen oder Gastronomie) möglich macht. Sichtbar ist dies bereits in der Breite Straße in den Immobilien Nr. 37 und 79, in denen der Einzelhandel nach den erfolgten Umbauten ausschließlich ebenerdig Flächen angemietet hat.

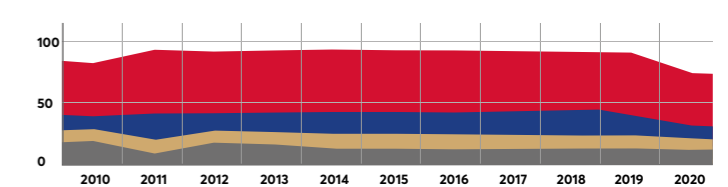


■ Einzelhandelsflächen in Lübeck nach Größen (insgesamt: 1284)

Die Mietpreissituation befindet sich in Lübeck nach einem Anstieg im Jahr 2011 auf einem leicht gesunkenen Niveau. Laut IVD liegt der durchschnittliche Mietpreis für Geschäfte mit 60 m² in 1a-Kernlage bei 75 Euro pro Quadratmeter, dies entspricht einem Rückgang um fünf Euro gegenüber dem Vorjahr. Bei den Flächen mit 150 m² in selber Lage ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis mit 29 Euro leicht gesunken (vorher 30). Bei den 1b-Lagen ist in der Größenklasse 60 m² gegenüber dem Vorjahr mit 23 Euro ebenfalls ein leichter Rückgang um 2 EUR/m² zu verzeichnen. In der Größenklasse 150 m² sank die durchschnittliche Miete von zehn Euro pro m² auf neun Euro pro m² ab.



■ Einzelhandelsfläche in Tsd. m²



■ Ladenmieten in der Hansestadt Lübeck (€)

■ Ladenmiete Kernlage 1a bis 60m² ■ Ladenmiete Kernlage 1a ab 150m²
■ Ladenmiete Kernlage 1b bis 60m² ■ Ladenmiete Kernlage 1b ab 150m²

FOKUS: HOTSPOTS DER STADT

Wird der Einzelhandel in Lübeck betrachtet, müssen vor allem vier Bereiche in den Fokus genommen werden: Die Lübecker Innenstadt als Herzstück der Stadt, das Ostseebad Travemünde sowie die beiden großen Shoppingcenter CITTI-Park und LUV-Shopping. Der Hochschulstadtteil, in dem sich mit dem „Campus“ ein weiteres Shoppingcenter befindet, darf dennoch in der Betrachtung nicht fehlen. Für eine genauere Abgrenzung werden die Lübecker Handelslagen über die jeweiligen Postleitzahlen geordnet.



1. Innenstadt (PLZ 23552)

Von den insgesamt 1.281 Lübecker Ladengeschäften mit ihren 550.000 m² befanden sich 2020 auf der Altstadtinsel 546 Geschäfte mit 110.000 m². Flächenbezogen sind das rund 20 Prozent. Der Anteil an Ladengeschäften macht 43 Prozent aus. In der Innenstadt wurden insgesamt 292,6 Mio. Euro Umsatz im Einzelhandel erzielt (Vorjahr: 324,7 Millionen Euro, d.h. ein Minus von 32,1 Mio. Euro). Der Umsatzerlös entspricht rund 19 % des Gesamtumsatzes am Standort. Die Flächenproduktivität in der Innenstadt ist leicht gesunken und betrug im Betrachtungszeitraum 3.139 Euro pro m² (-111€).

Ein Rückgang im Leerstand hat sich nicht eingestellt. Zum Erhebungszeitpunkt standen 16.500 m², verteilt auf 71 Ladengeschäfte, leer. Das entspricht 15 Prozent (2019: 13,6 Prozent) der innerstädtischen Einzelhandelsfläche. Die Schließung von diversen Karstadt-Warenhäusern durch GALERIA Karstadt Kaufhof GmbH hat auch die Hansestadt Lübeck getroffen. Die Aufgabe des zuletzt von Karstadt-Sport genutzten benachbarten Haus Süd (oder Haus B) konnte nicht verhindert werden. Dies hat zur Folge, dass gegenwärtig eine Nettoraumfläche von rund 8.000 m² bzw. rund 6.200 m² Nutz-/Mietfläche im Herzen der Lübecker Altstadt vakant sind. Die Hälfte der Leerstandsflächen betreffen Großflächen ab 1.000 m².

Im Jahr 2020 konnten verschiedene Leerstände durch kulturelle Zwischennutzungen aktiviert werden. So bezog die Musikhochschule Lübeck Flächen im ehemalige Esprit/s.Oliver-Gebäude Breite Straße/Beckergrube. Das erfolgreiche Corona-Hilfsprogramm „Kulturfunke“, das seitens der Possehl-Stiftung ins Leben gerufen wurde, trug ebenfalls an vielen Stellen zur Belegung bei. Das Interesse von Künstler:innen verschiedener Sparten, sich einem gemischten Publikum zu präsentieren, war groß und erhöhte die Aufmerksamkeit. Attraktive Schaufenstergestaltungen in Leerständen wie „Rosemaries Reise“ der Lübeck Travemünde Marketing zur Vorweihnachtszeit brachten Bewegung in die Diskussion von neuen (Zwischen-)Nutzungen.



2. Großsteinrade / Buntekuh u.a. CITTI-Park und Rewe Center (PLZ 23556)

Im Postleitzahlengebiet 23556 befinden sich 140 Geschäfte, die 120.000 m² Verkaufsfläche aufweisen. Herausragend als Agglomeration ist der CITTI-Park sowie großflächige Handelsstandorte wie CB Mode, Decathlon, Möbelfachgeschäfte, REWE und ein Baumarkt. Gegenüber dem Jahr 2019 verringerte sich die Verkaufsfläche um 4.300 m², die Zahl der Läden ging um 7 zurück. Dennoch macht die Einzelhandelsfläche - gemessen an der Gesamtfläche der Stadt - immer noch gut 22 % aus. Der Einzelhandelsumsatz betrug in diesem PLZ-Gebiet 320,3 Mio. Euro (+ 5,1 Mio. Euro gegenüber Vorjahr). Die Flächenproduktivität betrug 2.698 Euro pro m², was einem Zuwachs von 148 Euro entspricht.

3. Dänischburg und Kücknitz u.a. LUV-Shopping, (PLZ 23569)

Das Gebiet umfasst die Stadtteile Kücknitz und Dänischburg. Hier befinden sich 74 Geschäfte mit insgesamt 87.000 m² Ladenfläche, die damit einen gesamtstädtischen Anteil von 15,8 % entspricht. Die Anzahl der Ladengeschäfte verringerte sich, allerdings waren davon hauptsächlich kleine Läden in Streulagen betroffen. Die Leerstandsquote ist mit 70 m² kaum messbar. Beobachtbar ist – wie auch bereits in der Innenstadt - die Umnutzung von Einzelhandelsflächen durch Fitnessstudios. Diese positive Entwicklung trägt zur Belegung von Einkaufszentren bei, da im Anschluss an den Sport noch geshopped werden kann. Die Multifunktionalität von Shoppingcentern wird damit unterstrichen. Der Umsatz in diesem Gebiet lag bei 219,8 Mio. Euro, was rund 14,3 % des Einzelhandels-Gesamtumsatzes in der Stadt entspricht. Die Flächenproduktivität betrug 2.523 pro m².

4. Strecknitz/Hochschulstadtteil u.a. „Campus“ Center, (PLZ 23562)

Im Postleitzahlgebiet standen in 2020 42.800 m² an

Einzelhandelsflächen zur Verfügung. Die Zahl sank damit gegenüber 2019 um 1.200 m², die Ladenzahl von 84 auf 79. Die Leerstände bewegten sich von 840 m² im Jahr 2019 auf 370 m² im Jahr 2020, was einer Leerstandsquote von 0,9 % entspricht.

Auch hier ist das Bild von großflächigem Einzelhandel insofern geprägt als 10 Betriebe mehr als 30.000 m² der Fläche auf sich vereinen. Dazu gehören die großen Vollsortimenter, Fach- und Verbrauchermärkte wie REAL, Bauhaus, Tedox, Staples, Knutzen und Edeka. Die rund 23.600 Bewohner:innen des Stadtteils besaßen im Berichtszeitraum eine Gesamtkaufkraft von 550 Mio. Euro und lagen damit volumenmäßig an der Spitze der 13 Postleitzahlbezirke in Lübeck.

5. Travemünde (PLZ 23570)

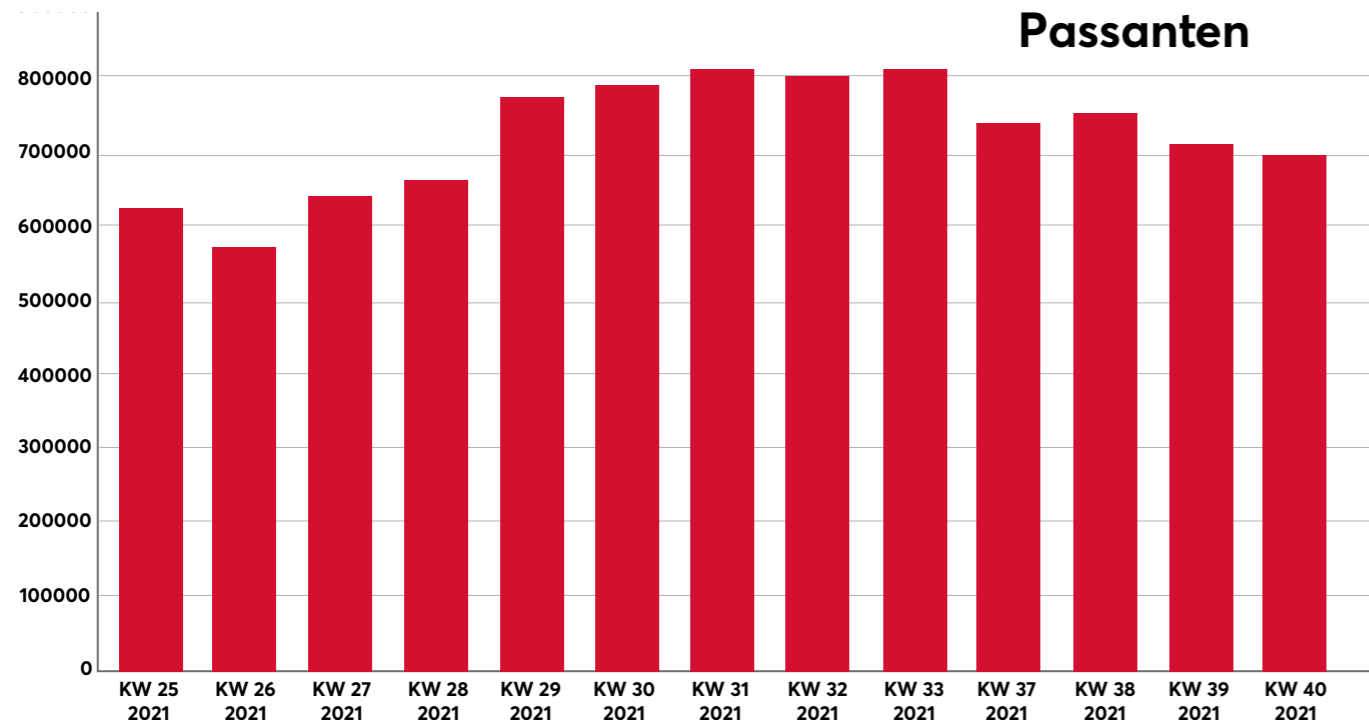
Die Attraktivität des Seebades ist durch die Fertigstellung des „Waterfront“-Projektes weiter angestiegen. Die neuen Ferienwohnungen, Hotel-, Freizeit- und Gastronomieangebote sorgen für die nötige Nachfrage. Das Einzelhandelsangebot in Travemünde war 2020 im Wandel. Die Einzelhandels-Gesamtfläche stieg um gut 1.600 m² auf insgesamt 20.200 m², die Zahl der Läden um 3 auf 125. Die Leerstände sanken auf 500 m², was einer Quote von ca. 2,5 % entspricht. Die überdurchschnittliche Flächenproduktivität von 3.862 pro m² weist Travemünde als attraktiven Handelsstandort aus.



EXKURS: PASSANTENFREQUENZMESSUNG INNENSTADT

An insgesamt zehn Standorten in der Lübecker Innenstadt hat die Wirtschaftsförderung Lübeck Laser zur Messung der Besucherströme installiert. Die Geräte wurden in enger Absprache mit der Stadtplanung und der Denkmalpflege aufgehängt und messen seit dem 17. Juni 2021 die Passantenfrequenz an zentralen Orten der Altstadt. Die Messungen erfolgen fünf Jahre lang an 365 Tagen rund um die Uhr automatisch. Die Geräte zählen Personen auf beiden Straßenseiten sowie die jeweilige Bewegungsrichtung der passierenden Personen. Mit den standortbezogenen Zahlen werden verlässliche, wichtige Daten über die Besuche in der Stadt gesammelt. Immobilieneigentümer:innen, Gewerbetreibende, Stadtplanung, Tourismusunternehmen

und interessierte Öffentlichkeit können sich tagesaktuell über die Besucherzahlen in der Innenstadt auf der Homepage der Wirtschaftsförderung informieren. Ein Blick auf die Gesamtfrequenzen aller zehn Laser im Zeitraum KW 25 bis KW 40 aus 2021 zeigt, dass sich die Besuchszahlen nach oben entwickelt haben und auf einem hohen Niveau liegen. Mit Stand vom 17. September 2021 konnten seit Messbeginn 17. Juni 2021 insgesamt 9,4 Mio. Bewegungen gemessen werden. Mehrfachzählungen sind hier enthalten, es handelt sich daher nicht um 9,4 Mio. Menschen. Die aktuellen Werte aller zehn Laser können kostenlos abgerufen werden unter www.luebeck.org/passantenfrequenz.



STUDIEN UND VERANSTALTUNGEN

Die Lübecker Innenstadt ist sehr gefragt bei Tourist:innen und Bewohner:innen. Ein attraktiver Shopping- und Erlebnisraum mit guter Erreichbarkeit und unbedingt empfehlenswert – das sind die wichtigsten Ergebnisse für Lübeck in der Studie „Vitale Innenstädte 2020“, die das IFH Köln deutschlandweit in 107 Städten durchgeführt hatte. Für Lübeck wurde die Studie erstmals von der Wirtschaftsförderung Lübeck 2020 beauftragt – rund 800 Passant:innen wurden im Zeitraum von Ende September bis Mitte Oktober 2020, also mitten in der Corona-Pandemie, an zwei Donnerstagen und Samstagen an zehn verschiedenen Standorten befragt. Die Änderungen des Besucherverhaltens unter Corona-Bedingungen, wurden teilweise abgefragt, stellen aber eine Sondersituation dar.

Zentrales Element der Befragung war die Rolle der Innenstadt in ihrer Funktion und Attraktivität sowie der Besuchsgrund. Befragt wurden Einwohner:innen (rund 50 Prozent), Gäste aus dem direkten Lübecker Umland sowie Touristen, vornehmlich aus Deutschland. Bei der Aufenthaltsqualität schnitt die Lübecker Innenstadt gut bis sehr gut ab: 17,5 Prozent aller Befragten vergaben die Schulnote 1 in Bezug auf die Attraktivität der Innenstadt, 58 Prozent vergaben die Schulnote 2. Mit der Durchschnittsnote von 2,1 lag Lübeck deutlich vor den mituntersuchten elf anderen Städten in der Größenordnung 200.000 bis 500.000 Einwohner:innen, die insgesamt einen Notendurchschnitt von 2,6 erzielten. Im Bereich des Einzelhandelsangebots schnitt Lübeck mit einem Durchschnittswert von 2,4 gut ab. Hier wurden vor allem die Sortimente Schuhe/Lederwaren, Bücher und Lebensmittel hervorgehoben. Auffallend ist, dass auswärtige Gäste mit Ausnahme des Bereichs Lebensmittel in allen abgefragten Sparten durch-

weg bessere Noten als die Lübecker selbst vergaben. Die Durchschnittsnote waren jeweils bei Kleidung 2,5 (Auswärtige 2,3, Lübecker 2,7), Unterhaltungselektronik/Computer/Foto 3,0 (Lübecker 3,2, Externe 2,8) und Schmuck 2,5 (Lübecker 2,7, Externe 2,3). Blickt man auf die Vergleichsstädte, sind die Sortimente Sport und Einrichtung hingegen unterrepräsentiert. Auffällig ist, dass die Bereiche Gastronomie und Freizeitangebot nicht nur gut bewertet wurden, sondern neben dem Thema Shopping auch zentrale Treiber für die Lübecker Innenstadt sind. Im Vergleich zum sogenannten Ortsgrößenchnitt gaben überdurchschnittlich viele Personen an, wegen des attraktiven Freizeit- und Gastronomieangebots in die Innenstadt gekommen zu sein. Mehr als ein Drittel der Befragten nannte diese Aspekte als Besuchsgrund. Auch liegt die Verweildauer in der Lübecker Innenstadt deutlich über dem Schnitt: über 55 Prozent der Befragten gaben an, sich zwei Stunden oder länger in der Stadt aufzuhalten (Ortsgruppenschnitt: 43,6 Prozent).

In 2020 wurden auf dem Immobiliengipfel 2020 und in Quartiersgesprächen Themen und Anliegen von Eigentümer:innen und Gewerbetreibenden aufgegriffen und diskutiert. Die Gespräche mit ergaben, dass beide Gruppen offen für neue, moderne und innovative Nutzungskonzepte sind.



BLICK AUF DIE PEERGROUP

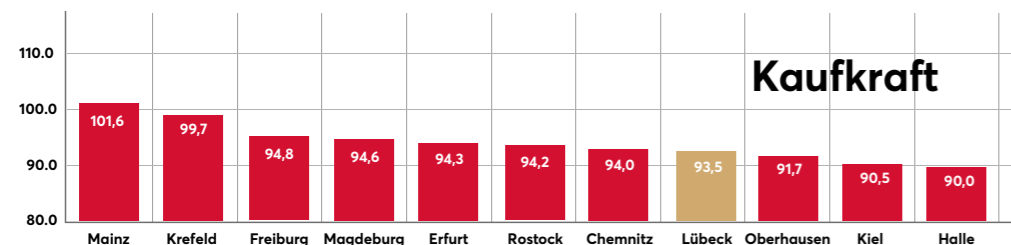
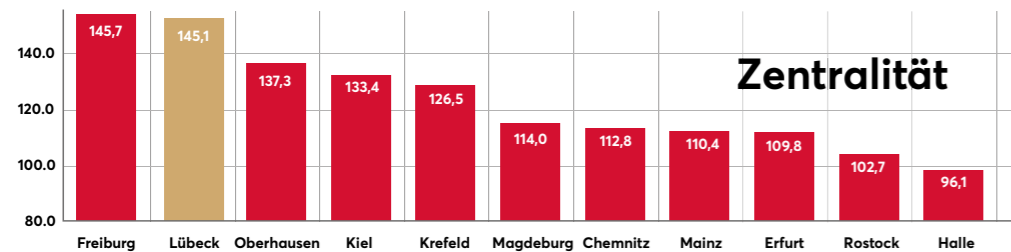
Die Einordnung der Hansestadt Lübeck als Einzelhandelsstandort wird erst richtig vollständig, wenn die wesentlichen Kennzahlen im Vergleich zu anderen Standorten betrachtet werden. Für Lübeck wurde dazu eine Peergroup aus zehn deutschen Städten gebildet, die der Hansestadt in Größe und Struktur (Oberzentren, Hochschulstandorte u.ä.) ähneln. Die Vergleichsstädte sind: Chemnitz, Erfurt, Freiburg, Halle, Kiel, Krefeld, Magdeburg, Oberhausen, Mainz und Rostock.

Mit Blick auf die Zentralität belegt Lübeck mit einem Wert von 145,1 den zweiten Platz, wie im Vorjahr hinter der erstplatzierten Stadt Freiburg i.Br. (145,7). Dieser Wert gibt an, wieviel Kaufkraft von außen dem Standort zufließt (Wert über 100) bzw. wieviel einzelhandelsrelevante Kaufkraft vom Standort abfließt (Wert unter 100) und ist daher ein guter Indikator für die Attraktivität eines Einzelhandelsstandorts bzw. eines Touris-

musstandorts. Die niedrigsten Werte der Peergroup erlangen Halle (96,1), Rostock (102,7) und Erfurt (109,8). Auffällig ist, dass mit Ausnahme von Mainz (+0,3) alle anderen Städte Rückgänge der Zentralitätswerte gegenüber dem Vorjahr aufweisen. Die Spitze bildet hier Oberhausen (-8,9), Lübeck weist einen Rückgang von -4,6 Zählern auf.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer gibt an, wieviel Geld den Einwohner:innen für den Einzelhandelskonsum zur Verfügung steht. Hier konnte sich Lübeck mit einem Wert von 93,5 leicht verbessern, belegt aber dennoch Platz 8 und liegt damit noch vor Kiel, Oberhausen und Halle (Saale).

Insgesamt lässt sich festhalten, dass es bei acht Standorten Zuwächse zwischen 2,5 Zählern (Rostock) und 0,4 (Lübeck) gab, während die Städte Kiel (-0,2), Mainz (-1,5) und Freiburg i.Br. (-1,3) leichte Rückgänge aufweisen.



AUF EINEN BLICK

Ihr Ansprechpartner am Standort

Als Wirtschaftsförderung Lübeck verstehen wir uns als serviceorientierte Dienstleisterin für die heimische Wirtschaft und für externe Investor:innen. Wir sind Mittler:innen zwischen Unternehmen und Verwaltung sowie Berater:innen bei wirtschaftspolitischen Entscheidungen. Unser Ziel ist es, den Wirtschaftsstandort Lübeck gemeinsam mit allen relevanten Akteuren:innen durch unbürokratische Vermittlung, kompetente Beratung und zielgerichtete Vernetzung nachhaltig zu fördern und zu stärken. Sie wollen mehr erfahren oder haben konkrete Fragen? Sprechen Sie uns an oder besuchen Sie unsere Internetseite www.luebeck.org.



Allgemeine Kaufkraftkennziffer	90,0	Leerstand	25.600 m ²
Einzelhandelsrel. Kaufkraftkennziffer	93,5	- davon Altstadt	16.500 m ²
Zentralität	145,1	Flächenproduktivität*	2.930€/m ²
Einzelhandelsumsatz	1,54 Mrd. €	- in der Altstadt	3.139 €/m ²
- davon Altstadt	292,6 Mio. €	Einzelhandelsgeschäftsräume	1.284
Einzelhandelsfläche	550.000 m ²	- davon Altstadt	546
- davon Altstadt	110.000 m ²	Monatsmiete 1A Kernlage	29 – 75 €/m ²

* Die Berechnung der Flächenproduktivität erfolgt auf Basis der Netto-Verkaufsflächen (nach Abzug der Leerstände).

IMPRESSUM

Wirtschaftsförderung LÜBECK GmbH
Falkenstraße 11, 23564 Lübeck
Tel.: 0451-706550, Mail: info@luebeck.org
www.luebeck.org

Quellen: GfK, IVD und eigene Erhebungen
Text: Dario Arndt, Stefan Krappa, Antje Rautenberg
Fotografie: Antje Rautenberg, Stefan Krappa