



Vorlagennummer: 20/0068
Vorlagenart: Bericht öffentlich
Datum: 30.03.2026
Federführend: 5.610 - Stadtplanung und Bauordnung
Bearbeitung: Konstantin Heinze

Aktionsplan für die Lübecker Innenstadt (ursprünglich VO/2025/14582)

Beratungsfolge:

13.04.2026	Senat	zur Senatsberatung
07.09.2026	Bauausschuss	zur Kenntnisnahme
14.09.2026	Ausschuss für Kultur und Denkmalpflege	zur Kenntnisnahme
14.09.2026	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den Kurbetrieb Travemünde	zur Kenntnisnahme
22.09.2026	Hauptausschuss	zur Kenntnisnahme
24.09.2026	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	zur Kenntnisnahme

Anlass:

1. Am 30.11.2025 endete das Bundesförderprogramm "Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren", dass in Lübeck unter dem Namen ÜBERGANGSWEISE umgesetzt worden ist.
2. Bestandteil von ÜBERGANGSWEISE ist die Erarbeitung eines Aktionsplans, der aufzeigt wie das Innenstadtmanagement nach Abschluss des Förderprogramms fortgeführt werden kann. Dieser Aktionsplan (Anlage 1) wird den Gremien hiermit dargelegt.

Bericht:

Hintergrund zu ÜBERGANGSWEISE

Das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ) wurde 2021 vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen initiiert und durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) umgesetzt. Ziel war es, Städte und Gemeinden bei der Entwicklung innovativer Strategien zur Stärkung der Resilienz ihrer Innenstädte zu unterstützen. Die Hansestadt Lübeck beteiligte sich mit dem Vorhaben „INNOVATIONSKONTOR.LÜBECK“ und erhielt daraufhin eine Förderzusage in Höhe von rd. 5 Mio. EUR - die höchste Einzelsumme, die bundesweit unter den 217 ausgewählten Kommunen vergeben wurde. Die Umsetzung der geförderten Maßnahmen startete im Jahr 2022 unter dem Projekttitel ÜBERGANGSWEISE. Der Förderzeitraum endete im November 2025. Zum jetzigen Zeitpunkt besteht keine Anschlussförderung.

Seit Erteilung des Zuwendungsbescheids im Oktober 2022 wurden vielfältige Maßnahmen initiiert und erfolgreich umgesetzt, die maßgeblich zu einer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beigetragen haben. Ein zentrales kommunikatives Ziel war es, den Wandel mit positiven Assoziationen und Erlebnissen zu verknüpfen und dadurch Vertrauen in erforderliche Transformationsprozesse herzustellen. Besonders sichtbar waren hierbei die Zwischennutzung des ehemaligen Karstadt-Gebäudes als ÜBERGANGSHAUS, die Bespielung öffentlicher Räume durch den ÜBERGANGSGARTEN auf dem Koberg und die ÜBERGANGSWIESE auf dem Schragen sowie die Reaktivierung von vier teilweise langjährigen Leerständen als ÜBERGANGSRÄUME. Darüber hinaus wurde die Erarbeitung einer Strategie zur langfristigen Ausrichtung und Steuerung der Innenstadtentwicklung gefördert. Diese wird nun als „Aktionsplan für die Lübecker Innenstadt“ in die Öffentlichkeit getragen (siehe Anlage 1). Basis des Gesamtvorhabens ÜBERGANGSWEISE waren der Rahmenplan Innenstadt sowie das touristische Entwicklungskonzept 2030.

Mit dem Ende des Förderprogramms entfällt die finanzielle Grundlage für die im Rahmen des Prozesses umgesetzten Maßnahmen. Das Projekt ÜBERGANGSWEISE war daher stets als Impuls gedacht, um einen langfristigen Entwicklungsprozess anzustoßen, der über die Förderlaufzeit hinauswirkt. Die Erprobung und Etablierung innovativer Lösungen bleiben auch in Zukunft notwendig.

Aktionsplan für die Lübecker Innenstadt

Die Erarbeitung des Aktionsplans (siehe Anlage 1) war ein intensiver, partizipativer und lerner Prozess, an dem viele unterschiedliche Akteure drei Jahre lang mitgewirkt haben. Erkenntnisse aus den Entwicklungen des Einzelhandels und Entwicklungen am Immobilienmarkt, gesellschaftliche Megatrends sowie aktuelle Tendenzen der Innenstadtentwicklung bildeten die inhaltliche Grundlage. Ergänzt wurde dieser Input durch eine gemeinsame Exkursion nach Bremen und Groningen, u. a. mit politischen Entscheidungsträger:innen und Mitgliedern des Lübecker Senats. 2023 und 2024 fanden zahlreiche Formate des Austauschs statt, darunter Stadt- und Fachdialoge, Stakeholder:innengespräche, die „Übergangswerkstatt“ sowie der Immobiliengipfel, in denen sowohl Expert:innen aus Lübeck als auch aus anderen Städten ihre Perspektive einbrachten. Ein zentrales Anliegen war von Beginn an die kontinuierliche Einbindung der (Fach-)Öffentlichkeit sowie der politischen Entscheidungsträger:innen. Bewohner:innen, Interessierte und Innenstadtakteure wurden regelmäßig informiert und aktiv in die Diskussionen einbezogen. Die DENKBAR, als gläsernes Planungs- und Prozessbüro, konnte diesen Dialog fortlaufend ermöglichen. Aus dem Prozess wurde im Laufe der Zeit ein tragfähiges Kompetenznetzwerk erarbeitet, durch die Zusammenarbeit von engagierten Vertreter:innen aus Wirtschaft, Verwaltung, Kultur, Stadtgesellschaft und Immobilienwirtschaft. Diese Akteure sollen auch künftig aktiv an der Innenstadtentwicklung mitwirken.

Die im Aktionsplan formulierten Handlungsansätze und Maßnahmen bilden die Grundlage für die weitere Zusammenarbeit und leiten sich unmittelbar aus den Erkenntnissen von ÜBERGANGSWEISE ab. Ziel ist, die im Rahmen von ÜBERGANGSWEISE erfolgreich erprobten Strukturen zu verstetigen, um die zukünftige Handlungsfähigkeit zu sichern und weiterhin neue Dynamiken für eine starke und resiliente Innenstadt zu fördern.

Der Aktionsplan formuliert gemeinsame Prinzipien und strategische Leitlinien und schafft so ein Fundament für eine disziplinübergreifende Zusammenarbeit: Darauf aufbauend enthält er zehn zentrale Handlungsfelder mit 16 konkreten Maßnahmen, die dem Innenstadtmanagement künftig als Werkzeugkasten dienen. Diese umfassen unter anderem:

- die Unterstützung kreativer und gemeinwohlorientierter Zwischennutzungen,
- die Entwicklung innovativer Nutzungskonzepte für Einzelhandel, Dienstleistungen und Kultur,
- die Inszenierung und Aktivierung öffentlicher Freiräume,
- die Integration digitaler Lösungen, u. a. zur Belebung der Innenstadt durch die Vermittlung von Flächenangeboten.

Die im Rahmen des Förderprojekts etablierte und bewährte Zusammenarbeit im Steuerungskreis soll fortgesetzt werden. Ziel sind eine effiziente Koordination der Maßnahmen und eine bestmögliche Nutzung der vorhandenen Mittel. Darüber hinaus soll das während der Förderlaufzeit gewachsene Kompetenznetzwerk künftig stärker aktiviert werden. Ziel ist es, Kapazitäten zu bündeln und Ressourcen gemeinschaftlich zu nutzen. Der Anteil privater Finanzierungsbeiträge soll weiter gestärkt werden. Eine Kofinanzierung durch die öffentliche Hand wird geprüft. Die Zukunft der Innenstadt soll kooperativ durch privates Engagement und Verwaltungshandeln gestaltet werden.

Abgrenzung des Aktionsplans zum Rahmenplan Innenstadt (2019)

Der Aktionsplan besteht gesondert vom Rahmenplan. Während der Rahmenplan räumlich-bauliche Ziele fokussiert, verfolgt der Aktionsplan einen prozess- und handlungsorientierten Ansatz. Er formuliert keine städtebaulichen Maßnahmen und Projekte, sondern versteht sich als strategischer Handlungsleitfaden zur Steuerung der Innenstadtentwicklung. Ziel ist es, die Zusammenarbeit unterschiedlicher Akteure und die Arbeit eines Innenstadtmanagements zu definieren und gemeinsame Maßnahmen für eine lebendige Innenstadt zu erarbeiten.

Verstetigte Teilprojekte

ÜBERGANGSWEISE war geprägt durch mutige Experimente und temporäre Impulse. Es konnten aber auch Erfolge der Verstetigung erzielt werden, sodass einzelne Teilprojekte auch nach November 2025 unabhängig von öffentlichen Subventionen fortgeführt werden:

ÜBERGANGSRÄUME (Kooperation Wirtschaftsförderung (Wifö), Gewerbetreibende, Eigentümer:innen)

Durch das Teilprojekt konnten 4 Leerstände beseitigt werden. Die dort temporär angesiedelten Nutzungskonzepte werden alle nach Projektende fortbestehen:

- Im VersuchsHaus (ehemalige Apotheke, Breite Straße 11) hat der KulturHorst e.V. den Mietvertrag seit September 2025 übernommen und wird ihn für mind. 18 Monate fortführen.
- Die Nutzungen aus dem ÜBERGANGSRAUM am Rathaus werden ebenfalls fortbestehen. Während an dieser Adresse weiterhin das Yoga-Studio betrieben wird, werden die übrigen Nutzungen andernorts fortgesetzt.
- Das StartUp Bling Bling Bikes hat nach dem Umzug innerhalb der Innenstadt

- einen weiteren Raum belebt.
- Auch die Fortsetzung des Projektes „Feines aus Lübeck“ ohne Fördermittel in der Breiten Straße ist geglückt.

ÜBERGANGSGARTEN (Kooperation Lübeck- und Travemünde Marketing GmbH (LTM), Stiftungen, Gewerbetreibende, Bürger:innen, Vereine)

Der ÜBERGANGSGARTEN wird in 2026 mit finanzieller Unterstützung der Sparkassenstiftung zu Lübeck und der Wessel-Stiftung als "LÜBECKER SOMMERGARTEN" fortgesetzt. Zudem besteht für weitere Interessierte die Möglichkeit, sich über eine Patenschaft zu engagieren (**Sommergarten**).

ÜBERGANGSHAUS/Bildungshaus (LTM, Gebäudemanagement Lübeck (GMHL), Digital Learning Campus (DLC))

Wie vorgesehen endete die Zwischennutzung des ÜBERGANGSHAUSES im ehemaligen Kaufhaus in der Königstraße 54. Insgesamt konnten 150.000 Besucher:innen begrüßt und 230 Veranstaltungsformate umgesetzt werden. Die Zwischennutzung des ÜBERGANGSHAUSES als öffentlicher Raum für Bildung, Kultur, Teilhabe und Begegnung als modellhafter Erfolgsbaustein hat sich bewährt und bewiesen - ein konkretes Modell für die Zukunft der Innenstädte. Die Verstetigung im Rahmen des Bildungshauses ist eine Investition in soziale Innovation, resiliente Stadtentwicklung und urbane Lebensqualität.

Die Umbaumaßnahmen starteten im Januar 2026. Ab voraussichtlich 2028 wird das Gebäude als BILDUNGSHAUS im Sinne eines Mixed-Use-Konzeptes öffentliche Nutzflächen, insbesondere im Erd- und Untergeschoss, bereitstellen. Damit wird die dauerhafte Sicherung der öffentlichen Zweckbindung auch für die Zukunft gewährleistet.

Als Teilnutzung des ÜBERGANGSHAUSES wird das DLC (Digital Learning Campus) als gefördertes Bildungsprojekt im Haerder Center fortgeführt werden.

ÜBERGANGSBÄNKE (Kooperation Stadtplanung, LTM, Gewerbetreibende)

Die 2025 neu etablierten ÜBERGANGSBÄNKE für den öffentlichen Raum können auch 2026 weiter genutzt werden. Aufgrund der positiven Resonanzen wird gegenwärtig der ergänzende Verkauf von neuen Bänken von einem Gewerbetreibenden an Privatpersonen vorbereitet (LÜBECKBANK).

ÜBERGANGSORTE (Kooperation Stadtplanung, LTM)

Mit der ÜBERGANGSWIESE auf dem Schrangon konnten dessen Potenziale als Aufenthaltsort erprobt werden. Derzeit wird ein Wettbewerb zur Neugestaltung des oberen Schrangons vorbereitet.

Hafenglühen (Kooperation LTM, Betreiber:innen)

Der Weihnachtsmarkt auf dem Drehbrückenplatz, als bereits etablierter Bestandteil der Weihnachtsstadt des Nordens, wird auch 2026 stattfinden.

DENKBAR am Abend (Kooperation gesamtes Kompetenznetzwerk)

Seit November 2024 findet das offene Netzwerktreffen einmal monatlich statt. Aufgrund der Schließung des ÜBERGANGSHAUSES wird die Örtlichkeit fortan gewechselt, das Format und der Austausch werden unter dem Titel „Innenstadtgeflüster“ fortgeführt.

Finanzierung künftiger Maßnahmen

Im Laufe der Erarbeitung des Aktionsplans haben sich die finanziellen Rahmenbedingungen maßgeblich verändert. Dazu gehört zum einen, dass die städtische Haushaltslage zunehmend angespannt ist und zum anderen kein Anschluss-Förderprogramm gegenwärtig vorliegt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass für die Umsetzung des Aktionsplans derzeit keine zusätzlichen kommunalen Ressourcen in Anspruch genommen werden können. Wohl aber können vorhandene Ressourcen gebündelt und Drittmittel akquiriert werden.

Der Aktionsplan dient daher als strategische Grundlage, um neue Fördermittel zu akquirieren, sobald sich entsprechende Förderkulissen ergeben. Auch wenn aktuell kein Anschlussprogramm an ZIZ existiert, bietet der Plan eine tragfähige Argumentationsbasis für künftige Förderanträge. Gegenwärtig besteht die Planung der Bundesregierung Fördergegenstände des ausgelaufenen ZiZ-Programms in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ zu überführen.

Außerdem können Projektpartner:innen Teil des Netzwerks werden oder Einzelmaßnahmen (siehe Anlage 2) fördern. Es ist möglich die Ressourcen in spezifischen Einzelmaßnahmen des Aktionsplans einzubringen. Im Zuge dessen können bei Einzelfinanzierungen durch Private auch Kofinanzierungen durch die Stadt bzw. Tochtergesellschaften vorgenommen werden.

Einer besonderen Bedeutung werden zukünftig auch Partnerschaftsmodelle (vgl. Maßnahme 12) zukommen, über die Kooperationen und Kofinanzierungen angestrebt werden. Ein zentrales Instrument sind hierbei Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen („PACT“). Es ist vorgesehen hierfür ein Konzept zu erarbeiten, das die Umsetzungsmöglichkeiten in Bezug auf die strukturelle Etablierung, potenzielle Gebiete, als auch Maßnahmen für PACTs in Lübeck aufzeigt.

Essenzieller Bestandteil dessen ist eine intensive Partizipation der Eigentümer:innen und Gewerbetreibenden, um die Interessen und Chancen zu identifizieren. Als potenzielle Maßnahmen werden zunächst vorrangig Veranstaltungen, Serviceangebote oder saisonale Aktionen gesehen, um das Instrument zu erproben und eine Akzeptanz dahingehend aufzubauen. Bei erfolgreicher Umsetzung ist eine Ausweitung langfristig denkbar.

Fortführung der Zusammenarbeit

Viele Akteur:innen aus dem „Kompetenznetzwerk Innenstadt“, die das Projekt in den vergangenen drei Jahren engagiert begleitet haben, möchten sich auch weiterhin aktiv in die Entwicklung der Innenstadt einbringen. Um dieses Engagement zu nutzen und zu verstetigen, bleiben die etablierten Strukturen der Zusammenarbeit bestehen – getragen aus den vorhandenen Ressourcen und mit dem klaren Willen aller Beteiligten, gemeinsam weiterzu-

machen.

Sowohl das Innenstadtfrühstück mit Akteur:innen des Kompetenznetzwerks, als auch die „DENKBAR am Abend“, nun unter dem Titel „Innenstadtgeflüster, werden fortgesetzt. Beide Formate finden im monatlichen Wechsel statt und stehen allen offen, die die Zukunft der Innenstadt aktiv mitgestalten möchten. Sie schaffen kontinuierlich Gelegenheit, sich zu informieren, Ideen einzubringen, Kooperationen zu entwickeln, Projekte anzustoßen und Verantwortung gemeinsam zu übernehmen.

Der Aktionsplan bietet hierfür die Grundlage und Chance, den begonnenen Prozess gemeinsam fortzuführen. Denn eine resiliente, lebendige Innenstadt braucht einen langen Atem, Mut, Vertrauen und die Bereitschaft, Verantwortung zu teilen.

Anlage(n):

1 - Anlage2_Maßnahmenkonkretisierung (öffentlich)

1 - Anlage1_Aktionsplan (öffentlich)

Senatorin Joanna Hagen

Senatorin Pia Steinrücke

AKTIONSPLAN

FÜR DIE

LÜBECKER

INNENSTADT

ÜBERGANGSWEISE

lubeckübergangsweise.de

EINLADUNG — DIE INNENSTADT MITGESTALTEN

„ÜBERGANGSWEISE soll unsere Innenstadt weiter beleben und Raum für Begegnungen schaffen. Wir wollen den Menschen zeigen, dass nicht alles in Stein gemeißelt ist, sondern Veränderung möglich und nötig ist. Und dass wir flexibel auf die Wandlungsprozesse in der Gesellschaft reagieren können.“

Bürgermeister Jan Lindenau

In den vergangenen drei Jahren wurden im Rahmen der Innenstadtinitiative ÜBERGANGSWEISE gemeinsam zahlreiche Projekte realisiert, voneinander gelernt und die Köpfe zusammengesteckt. Gemeinsam haben wir als Innenstadtgemeinschaft Schwerpunkte gesetzt, um aktuellen und zukünftigen Herausforderungen gelassen und konstruktiv zu begegnen. So konnten wir frühzeitig Chancen ergreifen und vor allem unsere Ansätze konkret in der Praxis erproben. Das Ergebnis der Projektförderung über das Bundesprogramm zukunftsfähige Innenstädte und Zentren ist dieser Aktionsplan, der uns einen klaren gemeinsamen Weg aufzeigt und konkrete Maßnahmen mit größtmöglicher Wirkung für die vielfältigen Aufgaben der Innenstadtentwicklung skizziert.

Wir laden euch, alle Akteure der Lübecker Innenstadt, herzlich ein, euch aktiv zu engagieren, um die positive Entwicklung der Lübecker Innenstadt mitzugestalten. Lasst uns Bewährtes bewahren und gleichzeitig neue Ideen entwickeln!

Wir freuen uns auf die gemeinsame Zukunft und gemeinsame Taten.

Herzliche Grüße und viel Freude bei der Lektüre,

Hansestadt Lübeck (Bereich Stadtplanung und Bereich Gebäudemanagement), die Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH sowie die Lübeck und Travemünde Marketing GmbH





Abb. 1: Steuerungskreis ÜBERGANGSWEISE

Übergangsweise – Chancen für Wandel	9
 In Aktion – 10 Handlungsansätze	 17
1. Zusammenarbeit strukturieren, Kräfte bündeln	18
2. Leerstände vermitteln, Ansiedlung steuern	20
3. Immobilien umnutzen, Nutzungen dazugewinnen	22
4. Möglichkeitsräume schaffen, Vielfalt fördern: Bildung und Wissenschaft, Kultur- und Kreativwirtschaft	24
5. Handel weiterentwickeln, Resilienz stärken	26
6. Adressen schaffen, neue Partnerschaften fördern	28
7. Freiräume inszenieren, Begegnung ermöglichen, Zusammenhalt sichern	30
8. ÜBERGANGSWEISE kommunizieren, zum Mitmachen anstiften	32
9. Denkbar: Dialogformate weiterführen, Kooperationen anstoßen	34
10. Veränderung bewegen, Umbaukultur vorantreiben	36
 Konkret – Einblick in zwei Beispielräume	 39
Kreativer Koberg – Räume kreativ aktivieren	40
Lübecks Einkaufsmitte – Neue Erlebnisse schaffen	44
 Ausblick — es geht weiter!	 48
 Impressum	 50

ÜBERGANGSWEISE — CHANCEN FÜR WANDEL

WO STEHT DIE INNENSTADT — WAS TREIBT SIE AN?

Die Lübecker Innenstadt ist das wirtschaftliche, politische und kulturelle Zentrum der Hansestadt und gehört zum UNESCO-Welterbe. Sie ist ein wichtiger Wohnort, Wirtschaftsstandort sowie Kultur- und Tourismusmagnet und zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Bildungseinrichtungen aus. Räumlich konzentrieren sich Einzelhandel und Dienstleistungen im Kern der Altstadt während in den Randbereichen vor allem gewohnt wird. Der große Bestand an historischen Gebäuden und der grün-blaue Gürtel aus Trave, Stadtgraben und den Parkanlagen bieten zahlreiche Kultur- und Freizeitangebote und machen Lübeck zu einem beliebten Städtereiseziel.

Wie viele andere Innenstädte durchläuft auch Lübecks Innenstadt gerade einen Strukturwandel. Infolge des wachsenden Konkurrenzdrucks durch den Onlinehandel und Einkaufszentren in den Randlagen der Stadt, aber auch Änderungen des Konsumverhaltens der Menschen besteht insbesondere für die Einzelhandelslagen in der Lübecker Innenstadt ein Transformationsbedarf. Sinkende Besucherzahlen und rückläufige Umsätze stellen auch die innerstädtische Gastronomie und die Dienstleistungsbranche vor Herausforderungen. Durch die verringerte Besucherfrequenz verändern sich ebenso die Nutzung des öffentlichen Raums und die Atmosphäre in der Innenstadt. Die Corona-Pandemie hat diese ohnehin stattfindenden Veränderungen noch beschleunigt. Der Rückgang der Verkaufsflächen und der daraus resultierende zunehmende Leerstand in den Erdgeschosszonen führten zu einer Veränderung des Einzelhandels — eine Tendenz, die sich auch im Einzelhandelsmonitor der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH aus dem Jahr 2021 widerspiegelt.

Lübeck hat sich schon frühzeitig mit den Folgen des Strukturwandels auseinandergesetzt. Zukunftsweisende Weichen für die Innenstadtentwicklung wurden bereits 2018 und 2019 mit dem Rahmenplan Innenstadt, einschließlich dem Mobilitätskonzept sowie dem Tourismusentwicklungskonzept (TEK 2030) gestellt. Beide Konzepte wurden im Rahmen einer umfassenden Bürger:innenbeteiligung erarbeitet und formulieren die Eckpunkte für eine gemischt genutzte und gut erreichbare Innenstadt. Im Ergebnis wird explizit das Innenstadtmanagement mit Zielen und Bausteinen adressiert (S. 62 Rahmenplan). Zum Erhebungszeitpunkt 31.12.2020 standen 15.000 m² Einzelhandelsfläche mit 79 Ladengeschäften

leer, was einer Leerstandsquote von 15 % entspricht. Ein reines Leerstandsmanagement genügte nicht, um den Herausforderungen zu begegnen. Auch der Tourismus war in den Coronajahren eingebrochen. Die Hansestadt wollte und musste sich verändern, ihre Innovationskraft stärken und neue Impulse setzen. Unter dem Namen ÜBERGANGSWEISE formierte sich während der Corona-Zeit ein tatkräftiges Bündnis von Schlüsselakteuren, um die Innenstadt wieder als lebendiges Zentrum zurückzugewinnen. Der Name bringt zum Ausdruck, dass das Bündnis den Strukturwandel und die damit einhergehenden Veränderungen, den Übergang, durch Zwischennutzungen und andere Maßnahmen positiv gestalten will.

ÜBERGANGSWEISE — WORUM GEHT ES?

ÜBERGANGSWEISE ist ein gemeinschaftlicher Prozess, bei dem die Hansestadt Lübeck (Fachbereiche Stadtplanung und Bauordnung sowie Gebäudemanagement), die Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH (im Folgenden Wirtschaftsförderung) sowie die Lübeck und Travemünde Marketing GmbH (im Folgenden LTM) zusammenarbeiten. Hauptziel dieser Kooperation ist es, zusammen mit Partner:innen aus Wirtschaft, Kultur und Zivilgesellschaft sowie der Politik die Krisenfestigkeit der Innenstadt, ihr gesellschaftliches Leben und die lokale Ökonomie zu stärken und — wo erforderlich, nicht baulich — zu transformieren. Aus dem Dialog miteinander und unter Einbeziehung unterschiedlicher Perspektiven sollten innovative Lösungen und neue Impulse entstehen und in einen Aktionsplan für die Zukunftsentwicklung der Innenstadt übersetzt werden. Dieser Aktionsplan liegt nun vor.

Im Sommer 2021 rief das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) Städte und Gemeinden im Rahmen des Bundesprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ-Programm) dazu auf, Projektvorschläge zur Bewältigung der tiefgreifenden Veränderungen in ihren Innenstädten einzureichen. Um die Umsetzung bestehender Konzepte — wie den Rahmenplan Innenstadt und das TEK 2030 — voranzutreiben, bewarb sich die Hansestadt mit dem Prozess ÜBERGANGSWEISE beim Bundesprogramm. Mit Erfolg: Lübeck konnte knapp 5 Millionen Euro an Bundesfördermitteln einwerben.

Dank des ZIZ-Programms wurde aus der Kooperation von Verwaltung und Tochtergesellschaften ein bereichübergreifender Steuerungskreis etabliert, der seit 2022 das Innenstadtmanagement sowie die Bespielung und konzeptionelle Begleitung des Strukturwandels koordiniert und Projekte federführend umsetzt. In vier Teilprojekten von ÜBERGANGSWEISE werden seitdem Maßnahmen und Initiativen zur Förderung einer resilienten Innenstadtentwicklung integriert und interdisziplinär zusammengeführt. Die Teilprojekte sind die folgenden:

- **ÜBERGANGSHAUS/BILDUNGSHAUS:** Die Umnutzung des ehemaligen Kaufhauses inmitten der Innenstadt demonstriert, wie eine ehemalige Handelsimmobilie unter städtischer Regie kreativ zwischengenutzt und zu einem innovativen Lernort umgestaltet werden kann und zugleich positive Impulse für den Innenstadtstandort nach sich zieht.
- **ÜBERGANGSRAUM:** Das Projekt ergänzt traditionelle Einzelhandelsmodelle der Innenstadt mit innovativen gewerblichen Konzepten, indem leerstehende Erdgeschossflächen zu vergünstigten Konditionen an neue Nutzer:innen vermietet werden.
- **ÜBERGANG.ERLEBEN:** Hier werden neue Perspektiven und die Aufenthaltsqualität von Plätzen, Straßen und öffentlichen Orten geschaffen und PlaceBranding als Instrument der Innenstadtentwicklung in der Praxis erprobt (ÜBERGANGSORTE).

- **ÜBERGANG.GESTALTEN:** steuert den Umgang mit dem Strukturwandel und fungiert als Kompass, der die Anpassungsfähigkeit und Resilienz der Innenstadt gegenüber zukünftigen Entwicklungen sichert.

ÜBERGANGSWEISE ist ein lernender Prozess. Seine Besonderheit liegt in der Kombination und gegenseitiger Befruchtung unterschiedlicher Formate, um Akteure im Prozess zu engagieren und ihre Ideen in die Praxis umzusetzen. Neue Perspektiven ergeben sich aus der Verknüpfung von experimentell bespielten öffentlichen Räumen, Exkursionen in Partnerstädte, öffentlichem Erfahrungsaustausch oder der mutigen Umnutzung von Immobilien wie dem ÜBERGANGSHAUS.

ÜBERGANGSWEISE hat gezeigt, wie durch interdisziplinäre und kollaborative Stadtentwicklung adäquate Antworten auf Lübecks Herausforderungen gefunden werden können. Die zahlreichen bereits umgesetzten Projekte zur Belebung der Lübecker Innenstadt und die gesammelten Erfahrungen führten zur Weiterentwicklung, Vertiefung und Ergänzung der bestehenden Konzepte sowie zur Erarbeitung eines Aktionsplans. Dieser Aktionsplan dient als strategischer Möglichkeitsrahmen für die kommenden Jahre und integriert die bereits vorhandene Expertise. Er ist nicht als starrer Handlungsrahmen zu verstehen, sondern orientiert sich an Leitprinzipien und kann an veränderte Rahmenbedingungen und Herausforderungen angepasst werden.



Abb. 2: Midsommar auf dem Schrangem

WOHIN SOLL DIE INNENSTADT STEUERN – NACH WELCHEN PRINZIPIEN?

Im Fokus der Initiative ÜBERGANGSWEISE steht die Gestaltung einer innovativen und erlebbaren Innenstadt für alle Lübecker:innen sowie für ihre Gäste. Ein gemeinsames Zielbild dient dabei als Angebot und Orientierung gemeinsamer Initiative(n) und unterstützt den Entwicklungsprozess - es fußt auf die im Rahmen des Rahmenplans Innenstadt und TEK gemeinschaftlich herausgearbeiteten (Standort-) Qualitäten der Innenstadt:

Die Lübecker Innenstadt stärkt ihre Resilienz durch eine verantwortungsvolle Transformation. Ihre Baukultur — das UNESCO-Welterbe — ist das Fundament für eine umfassende, zukunftsorientierte Entwicklung, die nachhaltige Innovationen und lebendige kulturelle Vielfalt fördert.

Neben dem Zielbild hat der Steuerungskreis Prinzipien erarbeitet, die auch den eigenen institutionellen Handlungen und Entscheidungen im Kontext der Innenstadtgestaltung und -vermarktung respektive Innenstadtmanagement zu Grunde liegen. Sie sind wie die Vision ein Angebot und dienen als Orientierungsrahmen für Projekte, Institutionen und Akteure aus verschiedenen Disziplinen und fördern ein kohärentes sowie zielgerichtetes Vorgehen und erleichtern mitunter Entscheidungen zu treffen. Zeitgleich motivieren sie in der Zusammenarbeit, da sie vor allem auch Transparenz herstellen, indem sie Schwerpunkte und Herangehensweisen bei Handlungs- und Entscheidungsstrukturen erläutern.

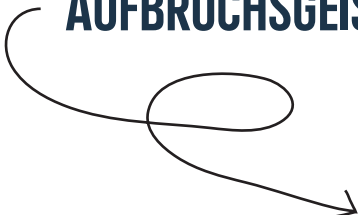
INNENSTADT FÜR ALLE



Wir in Lübeck sind eine aufgeschlossene Gemeinschaft, die verlässlich füreinander einsteht. Unsere Türen und Tore stehen offen. Wir sind offenherzig und gehen zugewandt und wohlwollend aufeinander und andere zu.

Die Innenstadt ist das lebendige Herz Lübecks, in dem viele verschiedene Gruppen zusammenkommen. Allen soll eine gleichberechtigte Teilhabe am gesellschaftlichen Leben ermöglicht werden. Die Innenstadt ist für alle zugänglich, barrierefrei erreichbar und bietet bezahlbare sowie konsumfreie Angebote. Die Reduzierung des Durchgangsverkehrs und die Inszenierung öffentlicher Räume schaffen altersgerechte und gemeinwohlorientierte Angebote, die die gesamte Stadtgesellschaft ansprechen. Neue, auch temporäre, nicht-kommerzielle Räume, Urban Gardening, Grün- und Sportflächen sowie Erlebnisastronomie am Wasser erhöhen die Aufenthaltsqualität und fördern Begegnung und Austausch im öffentlichen Raum.

AUFBRUCHSGEIST IM WELTERBE



Wir entwickeln unsere farbenfrohe Innenstadt interdisziplinär und engagiert. Das Welterbe ist dabei fundamentaler und wertgeschätzter Bestandteil.

Die Innenstadt ist ein attraktiver Wohn-, Arbeits-, Bildungs-, Kultur- und Erlebnisstandort und ist geprägt von verwinkelten Altstadtgassen und imposanter Backsteinarchitektur. Durch die Förderung des gesellschaftlichen Lebens und die Erhöhung der Nutzungsvielfalt spiegelt sie den Aufbruchgeist im Welterbe wider. Als urbaner Stadtteil am Puls der Zeit nutzt die Lübecker Innenstadt ihr einzigartiges UNESCO-Welterbe als Motor für Innovation. Neben den dominierenden Nutzungen wie Wohnen und Handel bietet die Lübecker Innenstadt Raum für neue Ideen, kreatives Experimentieren und künstlerisches Ausprobieren. Auszubildende, Studierende, motivierte junge Leute und Kreative bilden auf der Altstadtinsel verantwortungsbewusst den Nährboden für Neues.

INNENSTADT IM ÜBERGANG NUTZEN



Wir leben Veränderung. Wir sind mutig und gehen beherzt neue Wege.

Die Lübecker Innenstadt nutzt die Möglichkeiten des Wandels, indem sie ihn mutig und experimentierfreudig gestaltet. Dieser Prozess bietet die Chance, schnell, agil und unkompliziert verschiedene Nutzungen, Finanzierungskonzepte und Raumaneynungen auszuprobieren und daraus wertvolle Erkenntnisse für die langfristige Entwicklung der Innenstadt zu gewinnen. So begegnet Lübeck den urbanen Herausforderungen mit nachhaltigen und praxisnahen Lösungsansätzen. Experimentierfreudig und umsetzungsorientiert wird der Wandel für Bürger:innen ebenso wie für Gäste spürbar, fördert den proaktiven Dialog und stärkt das Engagement der Innenstadtdakteure.

ZUSAMMEN STÄRKER



Wir gestalten die Zukunft aktiv und kollaborativ. Wir bündeln unsere Kräfte und schmieden neue Allianzen.

ÜBERGANGSWEISE ist ein gemeinschaftlicher Prozess und als Name zugleich handlungsleitendes Motto für die Gestaltung des Strukturwandels. Ein wesentlicher Erfolg der Innenstadtentwicklung ist die übergreifende Zusammenarbeit zwischen Politik, Verwaltung, Wirtschaft, Eigentümer:innen, neuen Händler:innen, Kreativen sowie den Bürger:innen. Dialogformate, Runde Tische, Exkursionen und raumbezogene Projekte bringen eine Vielzahl von Akteuren zusammen und eröffnen wichtige Möglichkeitsräume in der Innenstadt. Lübeck führt mit ÜBERGANGSWEISE eine „Hands-on“-Kultur sowie eine branchenübergreifende und interdisziplinäre Zusammenarbeit ein, die die Basis für eine verlässliche innerstädtische Gemeinschaft schafft.

AKTIONSPLAN – HANDLUNGSFÄHIGKEIT

SICHERN UND GESTALTEN

Die interdisziplinäre und verwaltungsübergreifende Zusammenarbeit im Steuerungskreis ist der wesentliche Kern und Treiber von ÜBERGANGSWEISE. Der Aktionsplan stellt die Handlungsfelder und Ansätze für das zukünftige Innenstadtmanagement dar. Er fasst die im Prozess erarbeiteten Leitprinzipien, Erkenntnisse und Maßnahmen zusammen und dient als praxisorientierter Handlungsrahmen.

Mit dem Förderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ wurden finanzielle Grundlagen geschaffen, um diese Struktur zu erproben, zu evaluieren und weiterzuentwickeln. Nun gilt es, die Arbeit des Steuerungskreises langfristig zu sichern und zu etablieren. Mit dem interdisziplinären „Innenstadtbüro ÜBERGANGSWEISE“ soll dieser Kreis verstetigt, um weitere Akteure (z.B. das Kulturbüro) erweitert werden und zukünftig die Verantwortung für das Innenstadtmanagement übernehmen. Auf diese Weise können die bewährten agilen Strukturen, der integrierte Ansatz und die Umsetzungskraft fortgeführt werden.

Im Laufe der Erarbeitung des Aktionsplans haben sich die finanziellen Rahmenbedingungen maßgeblich verändert. Dazu gehört zum einen, dass die städtische Haushaltslage zunehmend angespannt ist und zum anderen kein Anschluss-Förderprogramm gegenwärtig vorliegt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass für die Umsetzung des Aktionsplans derzeit keine zusätzlichen kommunalen Ressourcen in Anspruch genommen werden können. Wohl aber können vorhandene Ressourcen gebündelt und Drittmittel akquiriert werden. Einer besonderen Bedeutung werden zukünftig auch Partnerschaftsmodelle (vgl. Maßnahme 12) zukommen, über die Kooperationen, private Einzelförderungen und Co-Finanzierungen angestrebt werden.

Das Gesamtprojekt ÜBERGANGSWEISE verfolgt das Ziel einer lebendigen, Innenstadt, die Menschen motiviert, den Wandel aktiv mitzugestalten. Der vorliegende Aktionsplan zeigt konkrete Maßnahmen auf, die in der Lübecker Innenstadt umgesetzt werden sollen und von breiter gesellschaftlicher Unterstützung profitieren könnten. Nach dem Auslaufen der Programmförderung muss die Priorisierung der Vorhaben sowie die Entscheidungsfindung gemeinsam mit Verwaltung, Politik und Innenstadtdakteuren fortgeführt werden.

ÜBERGANGSWEISE ist ein lernender Transformationsprozess für die Lübecker Innenstadt, der die Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen zu seinem Programm macht. Über einen Zeitraum von 16 Monaten wurde der Aktionsplan interdisziplinär entwickelt, parallel zur Umsetzung der vier Teilprojekte. Dabei flossen Erkenntnisse aus dem Einzelhandel, gesellschaftlichen Trends und der Innenstadtentwicklung ein. Eine Exkursion nach Bremen und Groningen gemeinsam mit politischen Entscheidungsträger:innen und Senatsmitgliedern ermöglichte den Austausch mit anderen Städten, um neue Impulse zu gewinnen und ein konstruktives Miteinander zu pflegen. Zudem fanden von 2023 bis 2025 Stadt- und Fachdialoge statt – darunter Stakeholder:innengespräche, Fachdialoge, die Übergangswerkstatt und der Immobiliengipfel – mit Expert:innen aus Lübeck und anderen Städten. Ziel war es, Steuerungsmöglichkeiten für den Wandel zu definieren und Handlungsprioritäten festzulegen.

Im Mittelpunkt standen dabei stets die Reduzierung von Leerstand, die Erhöhung der Nutzungs- und Erlebnisvielfalt, die Förderung gesellschaftlichen und kulturellen Lebens sowie die Stärkung des sozialen Miteinanders. Alle gewonnenen Erkenntnisse wurden in zehn klare Handlungsansätze überführt. Diese fassen die bisherigen Erfahrungen zusammen, geben Orientierung für die nächsten Schritte und benennen konkrete Maßnahmen, um die Innenstadtentwicklung nachhaltig und wirkungsvoll fortzusetzen.



Abb. 3: Kleine Petersgrube und St. Petri zu Lübeck

IN AKTION — 10 HANDLUNGSANSÄTZE

Im Rahmenplan Innenstadt wurde ein konkretes Zukunftsbild entwickelt, das aufzeigt, wie eine Mischung aus Dienstleistungen, Gastronomie, Einzelhandel, Bildung, Kultur und Tourismus zukünftig in der Lübecker Innenstadt wirksam werden kann. Darauf aufbauend wurden im Rahmen von ÜBERGANGSWEISE zehn zentrale Handlungsansätze und 16 konkrete Maßnahmen entwickelt, die in den Aktionsplan Innenstadt einfließen und im Folgenden erläutert werden.

Diese Maßnahmen bilden einen Werkzeugkasten für die Innenstadtentwicklung. Einige davon betreffen spezifische Standorte, wie das ehemalige Karstadt-Gebäude, für das konkrete Nutzungsideen und Entwicklungskonzepte erarbeitet wurden. Andere definieren übergeordnete Handlungsansätze, die flexibel auf unterschiedliche innerstädtische Situationen angewendet werden können.

Die zehn Handlungsansätze bieten strategische Leitlinien für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt. Sie umfassen unter anderem die Aktivierung leerstehender Flächen, die Förderung kreativer Zwischennutzungen, die Stärkung der Aufenthaltsqualität, die Entwicklung neuer Nutzungskonzepte für Einzelhandel und Dienstleistungen sowie die Integration digitaler Lösungen zur Belebung der Innenstadt.

Darauf aufbauend konkretisieren die 16 Maßnahmen die Umsetzungsmöglichkeiten. Sie reichen von baulichen Interventionen zur Umgestaltung des öffentlichen Raums über

gezielte Förderprogramme für innovative Konzepte bis hin zu partnerschaftlichen Modellen der Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung, Eigentümer:innen und privaten Akteuren. Für eine zukunftsfähige Entwicklung der Innenstadt ist es von zentraler Bedeutung, die Verantwortung auf viele Schultern zu verteilen. Nicht alle Aufgaben können und sollen allein unter der Federführung der Hansestadt Lübeck und mit öffentlichen Mitteln umgesetzt werden. Vielmehr ist es erforderlich, frühzeitig auch alternative Finanzierungsquellen zu identifizieren und zu erschließen. Insbesondere durch die Aktivierung des Kompetenznetzwerks Innenstadt, in dem sowohl öffentliche als auch private Akteure eingebunden sind, sollen zusätzliche private Mittel mobilisiert und einzelne Maßnahmen über verbindliche private Beiträge realisiert werden. Darüber hinaus sind gezielt Drittmitteln einzuwerben, etwa durch Stiftungen, Förderprogramme oder privatwirtschaftliche Initiativen und Sponsoren. Dieses Querschnittsthema betrifft sämtliche Bereiche gleichermaßen, weshalb im Folgenden nicht gesondert auf einzelne Finanzierungsansätze eingegangen wird.

Der Aktionsplan Innenstadt stellt nicht nur eine strategische Orientierungshilfe dar, sondern liefert auch umsetzungsfähige Lösungen, die schrittweise realisiert werden können. Durch die Kombination aus klaren Handlungsansätzen und konkret ausgearbeiteten Maßnahmen entsteht ein flexibles Entwicklungsinstrument, das die Transformation der Lübecker Innenstadt nachhaltig unterstützt.

1 ZUSAMMENARBEIT STRUKTURIEREN, KRÄFTE BÜNDELN

Was hat der Prozess gelehrt?

Der Wandel der Innenstädte erfordert interdisziplinäre Zusammenarbeit, starke Netzwerke und die Bündelung von Kräften. Insbesondere der Wissenstransfer und die verwaltungsübergreifende Kooperation spielen eine zentrale Rolle bei der Bewältigung funktionaler und immobilienwirtschaftlicher Anpassungen. Im Steuerungskreis ÜBERGANGSWEISE wurden im Rahmen der Koordination der einzelnen Teilprojekte wichtige Erkenntnisse gewonnen:

- **Flexibilität durch Zusammenarbeit:** Die enge Abstimmung zwischen Kernverwaltung und städtischen Tochtergesellschaften ermöglichte eine flexible Reaktion auf neue Herausforderungen und eine bedarfsgerechte Ausrichtung der Teilprojekte.
- **Erprobte Entscheidungsprozesse:** Die entwickelten Entscheidungs- und Aufgabenstrukturen haben sich bewährt und sollten als Grundlage für zukünftige Projekte dienen.
- **Lernen von Best Practices:** Der Austausch mit dem Projektbüro Innenstadt Bremen (<https://binnenstadt.de/projektbuero/>) lieferte wertvolle Impulse für den Aufbau eines Netzwerks und die Förderung der Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft, Hochschulen und Institutionen.

Was ist als Nächstes zu tun?

Für den langfristigen Erfolg des Projektes ÜBERGANGSWEISE und eine nachhaltige, resiliente Innenstadt sind innovative Formen der Zusammenarbeit unerlässlich. Die Steuerung des Wandels erfordert eine breite Perspektive, die unterschiedliche Interessen ausbalanciert:

- **Stadtplanung und rechtliche Vorgaben** (z.B. UNESCO-Welterbe, bestehende Rahmenpläne, Denkmalschutz und Bauvorschriften)
- **Gesellschaftliche Trends und Herausforderungen** (z.B. verändertes Konsumverhalten, Nachhaltigkeit, ökologische und ökonomische Anforderungen, Klimaanpassung)

- **Raumidentität und Nutzungskonzepte** (z.B. Entwicklung von Marken und kommunikativen Raumkonzepten)

Neben der Berücksichtigung dieser Aspekte ist ein zweckgebundenes Projektbudget erforderlich, um den Perspektiventransfer zu ermöglichen, positive und wegweisende Projekte umzusetzen und Kofinanzierungsbedarfe im Rahmen einer künftigen Fördermittelakquise darzustellen. Die Abstimmung der Entscheidungsprozesse mit den zuständigen Fachbereichen bleibt essenziell, um Kräfte zu bündeln und zusätzliche Fachexpertise einzubeziehen. Der Steuerungskreis ÜBERGANGSWEISE hat sich als tragfähiges Modell erwiesen und bietet eine übertragbare Struktur für zukünftige Herausforderungen.

Als Weiterentwicklung des Steuerungskreises soll das neu zu gründende „Innenstadtbüro“ Aufgaben des Innenstadtmanagements übernehmen. Es soll aus Vertreter:innen der Kernverwaltung (Fachbereich Stadtplanung, ggf. weitere) sowie der städtischen Tochtergesellschaften (LTM & Wirtschaftsförderung) bestehen und folgende Maßnahmen übernehmen:

- Koordination und Umsetzung von Maßnahmen für eine zukunftsfähige, attraktive Innenstadt.
- Sicherstellung der organisatorischen und finanziellen Ressourcen auf Basis der Erfolge des Förderprojektes ÜBERGANGSWEISE.

Maßnahmen zur Umsetzung

Maßnahme 1: Einrichtung eines Innenstadtmanagements

- Fortführung der Arbeit des Steuerungskreises ÜBERGANGSWEISE und Etablierung eines Innenstadtmanagements; dabei enge Einbindung weiterer städtischer Akteure, z.B. das Kulturbüro (s. Maßnahme 15)
- idealerweise Schaffung einer neuen Stelle „Innenstadtmanagement“ zur Koordination der Innenstadtentwicklung, darunter Netzwerkarbeit, Verwaltung von Projektmitteln, Organisation und Moderation von Veranstaltungen

- Weiterentwicklung der Zusammenarbeit mit bestehenden Kooperationspartner:innen, u.a. Lübeck Management e.V., ArchitekturForum Lübeck e.V., Haus- und Grundbesitzverein Lübeck e.V., IHK zu Lübeck, Handwerkskammer Lübeck, Bund Deutscher Architektinnen und Architekten, Kaufmannschaft zu Lübeck
- Einbindung externer Fachkompetenz der Kooperationspartner:innen
- Mitwirkung an bundesweiten Fachdialogen
- idealerweise Bereitstellung eines fixen, institutionellen Innenstadtbudgets



Abb. 4: Die Handlungsansätze sind klar formuliert – nun gilt es, die Innenstadtentwicklung als Gemeinschaftswerk und mit vereinten Kräften fortzuführen.

2

LEERSTÄNDE VERMITTELN, ANSIEDLUNG STEUERN

Was hat der Prozess gelehrt?

Der Einzelhandel bleibt auch in Zukunft eine zentrale Funktion in der Innenstadt, jedoch nicht überall eine krisensichere Lösung zur Belegung von Leerständen. Die Erfahrungen in Lübeck zeigen, dass eine gesteuerte Leerstandsvermittlung essenziell ist. Zwar weist das Monitoring zum 31.12.2023 eine positive Entwicklung aus — der Leerstand reduzierte sich von 7.896 m² im Vorjahr auf 7.224 m² (ohne das Karstadt Haus A) — dennoch verdeutlichten zahlreiche Gespräche und Verhandlungen der Wirtschaftsförderung im Rahmen des Teilprojektes ÜBERGANGSRAUM den Handlungsbedarf. Das wachsende Interesse an der Nutzung leerstehender Flächen, sowohl seitens Eigentümer:innen als auch potenzieller Nutzer:innen aus vielfältigen Bereichen, zeigt, wie wichtig eine strukturierte Vermittlung ist.

Entscheidende Grundlage bildet ein klarer Überblick über verfügbare Gewerbeflächen und die Nachfrageentwicklung. Zusätzlich bedarf es eines umfassenden Ansiedlungsmanagements, um eine wirtschaftlich starke und lebendige Innenstadt mit einer vielseitigen Nutzungsmischung zu schaffen.

Die temporäre Aktivierung von Leerständen ist ein wichtiger erster Schritt, doch entscheidend bleibt, die Aktivierung strategisch zu steuern, um langfristig nachhaltige und zukunftsfähige Nutzungen zu etablieren. Dies wird durch die Erfahrungen aus Lübeck sowie durch den Austausch mit Expert:innen im Rahmen der Stadtdialoge und auf der Exkursion nach Bremen und Groningen bestätigt.

Was ist als Nächstes zu tun?

Für ein erfolgreiches Ansiedlungsmanagement werden zusätzliche Ressourcen benötigt: Datenerhebungen, geeignete Software sowie personelle Kapazitäten für Netzwerk- und Vermittlungsarbeit. Ziel ist es, nicht nur Leerstände zu reduzieren, sondern die Nutzungsvielfalt qualifiziert zu erhöhen. Digitale Werkzeuge spielen hierbei eine zentrale Rolle, da sie einen aktuellen Überblick über die Entwicklung von Leerständen und Gewerbeimmobilien in der Innenstadt bieten und eine agile

Vermittlung ermöglichen. Interessierte Nutzer:innen können so schnell und unkompliziert auf relevante Informationen (z.B. Nutzungsmöglichkeiten und Raumqualitäten) zugreifen. Eine wichtige Grundlage bildet die im Rahmen des BMWi-Projektes "Stadtlabore für Deutschland" entwickelte "LeAn"-Datenbank, an der sich die Wirtschaftsförderung Lübeck in den Jahren 2021/2022 als Projektpartnerin beteiligte. Derzeit wird LeAn aufgrund fehlender Ressourcen in Lübeck nicht genutzt. Der im Mai 2025 beschlossene Kulturentwicklungsplan (KEP) verweist jedoch in Maßnahme 27 auf die Notwendigkeit eines zentralen Instruments wie LeAn zur Immobilienvermittlung und zum Matching zwischen Nutzungskonzepten und verfügbaren Leerständen. Zukünftige Investitionen in KI-gestützte Programme sollen die Leerstandskartierung und -vermittlung weiter optimieren. Im Rahmen der ZIZ-Förderung wurde ein IT-Unternehmen aus Lübeck beauftragt, ein KI-Modell zur Unterstützung der Unternehmensansiedlung zu entwickeln. Neben digitalen Lösungen bleibt die persönliche Vermittlung entscheidend. Eine erfahrene, in der lokalen Immobilienbranche gut vernetzte Person ist unverzichtbar, um zwischen Verwaltung, Immobilieneigentümer:innen und potenziellen Nutzer:innen zu vermitteln und die Aktivierung von Leerständen zu unterstützen. Mit der Planstelle „Projektleitung Innenstadtentwicklung und Leerstandsmanagement“, die im Rahmen des Wirtschaftsförderung-Masterplans 2025 geschaffen und 2020 besetzt wurde, stehen bereits Ressourcen zur Verfügung, die im Zuge der aktuell laufenden Masterplan-Überarbeitung weiterentwickelt werden sollen. Dieser integrierte Ansatz aus digitalen und persönlichen Vermittlungsstrategien soll langfristig eine wirtschaftlich starke und lebendige Innenstadt gewährleisten.

Maßnahmen zur Umsetzung

Maßnahme 2: Einsatz einer digitalen Plattform zur Leerstandsaktivierung

- Einkauf zusätzlicher Lizenzen für Software zur Leerstandskartierung
- Einsatz einer KI-basierten Plattform zur Identifizierung

potenzieller Unternehmen, die in der Innenstadt angesiedelt werden könnten (Projektentwicklung durch die Wirtschaftsförderung bereits beauftragt)

- Nutzung digitaler Tools wie "LeAn" und "Leerstandslotsen" zur Vermittlung von Leerständen an interessierte Nutzer:innen
- Prüfung möglicher Kooperationen mit der TH Lübeck und spezialisierten IT-Dienstleistern für den Einsatz von KI-Modellen

Maßnahme 3: Persönliche Vermittlung von Leerständen

- Verstärkung der Personalressourcen für die Vermittlungsarbeit zwischen Verwaltung, Immobilieneigentümer:innen sowie neuen Nutzer:innen und zur Unterstützung des Innenstadtmanagements bei der strategischen Ansiedlung innovativer Nutzungen
- Idealerweise personelle Verstärkung der Wirtschaftsförderung, insbesondere für die Vermittlung im Bereich Kultur- und Kreativwirtschaft



Abb. 5: Collage: Stadtdialog mit externen Expert:innen

3

IMMOBILIEN UMNUTZEN, NUTZUNGEN DAZUGEWINNEN

Was hat der Prozess gelehrt?

Zwischen 2023 und 2024 konnten sechs leerstehende Ladenflächen erfolgreich neu vermietet werden, darunter Projekte wie das Haus B, VersuchsHaus, Bling Bling Bikes, die DENKBAR in der Dr.-Julius-Leber-Straße ein Mixed-Use-Konzept in der Breite Straße 81 und eine Einzelhandels-Zwischennutzung in der Breiten Straße 93. Der Schwerpunkt lag dabei auf der Belebung der Fußgängerzonen (A-Lagen) der Innenstadt.

Das größtes Einzelprojekt ist die experimentelle Zwischennutzung des ehemaligen Karstadt-Gebäudes (Haus B) in der Königstraße. Seit Frühjahr 2024 wird es als ÜBERGANGSHAUS neu belebt. Mit Aufenthalts- und Co-Workingbereichen sowie Bildungsangeboten und vielfältigen Veranstaltungen lockt es seither ein neues Publikum ins Haus sowie in die Innenstadt und erprobt die geplante künftige Nutzung als „Bildungshaus“. Das Konzept vereint Kultur, Bildung, Dienstleistungen und Veranstaltungen unter einem Dach und hat sich bereits als lebendiges Innovationszentrum etabliert. Auch nach dem Umbau soll das „Bildungshaus“ unter Beteiligung von Schulgemeinschaften, Hochschulen, bildungsnahen Institutionen und der Öffentlichkeit mit multifunktionalen und gemeinschaftlich nutzbaren Räumen Begegnung, Zusammenarbeit und Bildung fördern.

Lübeck ist dabei keine Ausnahme: Andere Städte haben durch ähnliche Maßnahmen Leerstände verringert und Besucherzahlen erhöht. Erfolgreiche Mixed-Use-Konzepte wie das „Jupiter“ in Hamburg und das „CORE“ in Oldenburg zeigen, wie ehemalige Kaufhäuser durch die Schaffung von flexibel nutzbaren Räumen in zukunftssichere und attraktive Begegnungsorte verwandelt werden können. Diese Vorbilder unterstreichen den Mehrwert, den vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und gesellschaftliches Miteinander in Innenstädten schaffen können.

Was ist als Nächstes zu tun?

Die positiven wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Auswirkungen der Projekte ÜBERGANGSRAUM und ÜBERGANGSHAUS auf das Stadtbild und die Belebung von Straßenräumen sind unübersehbar. Eine Fortführung dieser Ansätze könnte auch in den B- und C-Lagen (abseits der zentralen Fußgängerzonen) neuen Schwung bringen. Temporäre Vermietungen können dazu beitragen, traditionelle Nutzungen wie Handel, Gastronomie und Dienstleistungen sinnvoll um neue Angebote aus den Bereichen Kultur, Bildung, urbane Produktion, soziale Einrichtungen und Sport zu ergänzen. Die Maßnahme ÜBERGANGSRAUM ist der Versuch, die entsprechenden Voraussetzungen (inklusive bezahlbarer Mieten) für neue Nutzer:innen zu gewährleisten und Umnutzungen im privaten Bereich weiter voranzubringen.

Zentral bleibt die Frage, wie mit den weiteren leerstehenden Spezialimmobilien wie dem ehemaligen Karstadt Sport in der Holstenstraße, oder dem Karstadt Haus A in der Königstraße umgegangen werden soll. Hier sind flexible Grundrissstrukturen, kleinteilige und variable Flächenaufteilungen und wandlungsfähige Nutzungen erforderlich. Unterschiedliche Eigentumsverhältnisse und rechtliche Anforderungen beim Umbau machen die Anpassungen dieser Gebäudetypologien jedoch komplex. Die bisherigen Erfahrungen mit dem ÜBERGANGSHAUS zeigen, wie eine Umnutzung und Umgestaltung einer großen Handelsimmobilie aussehen kann. Sinnvoll ist es, die bereits gesammelten Erfahrungen auch an private und gewerbliche Eigentümer:innen und Nutzer:innen zu vermitteln. Eine konzeptionelle Beratung und professionelle Unterstützung sind dabei entscheidend, um innovative Geschäftsmodelle und gemischte Nutzungen zu fördern, die zur Identität der Lübecker Innenstadt passen. Mit diesen Maßnahmen sollen nicht nur Leerstände reduziert, sondern langfristig auch eine resiliente, vielfältige und lebendige Innenstadt geschaffen werden. Die konsequente Kombination aus strategischer Planung, innovativen Konzepten und zielgerichteter Unterstützung kann Lübeck zu einem Vorreiter im Umgang mit Leerständen machen.

Maßnahmen zur Umsetzung

Maßnahme 4: Weiterentwicklung des Projekts ÜBERGANGSRAUM

- Weiterentwicklung des Projekts ÜBERGANGSRAUM mit dem Fokus auf die gezielte Vermittlung von Leerstandsimmobilien durch die Wirtschaftsförderung – basierend auf einem intelligenten (KI-basierten) Matching zwischen Nutzungsinteressierten und verfügbaren Leerstandsflächen
- Unterstützung und Beratung neuer Nutzer:innen bei der Erprobung innovativer Konzepte
- Begleitung privater Projektentwickler:innen bei der Umsetzung innovativer Projekte
- idealerweise Schaffung eines Fördermodells, das durch ein Startkapital (z.B. ähnlich der Förderpraxis der Wirtschaftsförderung Bremen) Pioniernutzungen unterstützt. Dieses Modell könnte Zuschüsse für Ladenbau, Umbauten, (z.B. Lichtgestaltung, Trockenbau) und Betriebskosten gewähren

Maßnahme 5: Fortführung des Nutzungsangebots der Zwischennutzung ÜBERGANGSHAUS

- Sicherung der Kooperationen zwischen Wissenschaft, Bildung, Kultur und Kreativszene durch die Fortführung und Verlagerung des Nutzungsangebots über die Zwischennutzung hinaus
- Fortführung des offenen Planungs- und Prozessbüros „DENKBAR“ (auch als Sitz des Innenstadtbüros, s. Maßnahme 17) an einem innerstädtischen Ort auch nach Schließung des ÜBERGANGSHAUSES

Maßnahme 6: Umbau des ehemaligen Kaufhauses zum Bildungshaus

- Fortsetzung der Umbaumaßnahmen des ehemaligen Karstadt-Gebäudes (Haus B) zu einem Mixed-Use-Innovationszentrum
- Integration von multifunktionalen Räumen, die Kooperationen zwischen Schulgemeinschaften, Hochschulen, Institutionen und Unternehmen sowie der Öffentlichkeit fördern



Abb. 6: ÜBERGANGSHAUS

4

MÖGLICHKEITSRÄUME SCHAFFEN, VIELFALT FÖRDERN: BILDUNG UND WISSENSCHAFT, KULTUR- UND KREATIVWIRTSCHAFT

Was hat der Prozess gelehrt?

Transformation gelingt, wenn die Innenstadt über die klassischen Nutzungen wie Einzelhandel-, Büroflächen und Dienstleistung hinaus erweitert wird. In Lübeck spielen die Kultur- und Kreativwirtschaft sowie Bildungs- und Wissenschaftseinrichtungen bereits eine zentrale Rolle für die Innenstadtentwicklung. Sie fördern eine offene und vielfältige Stadtgesellschaft und schaffen Raum für Innovation und Begegnung.

Das ÜBERGANGSHAUS zeigt beispielhaft, wie durch Veranstaltungen, Bildungsmöglichkeiten und moderne Coworking-Bereiche neues Leben in die Innenstadt gebracht wird. Akteure wie der Digital Learning Campus, der kostenlose Kurse zu Themen wie Medienkompetenz und Künstlicher Intelligenz anbietet, oder der Verein Movement Family, der Tanz- und Sportkurse organisiert, sind dabei wichtige Treiber. Ebenso erfolgreich ist das VersuchsHaus in der Breiten Straße, wo in einer ehemaligen Apotheke ein Begegnungsraum für kreative, und künstlerische Ideen entstanden ist.

Mit den Projekten ÜBERGANGSHAUS und ÜBERGANGSRAUM hat Lübeck wertvolle Erfahrungen im Umgang mit dem Strukturwandel gesammelt. Beide Maßnahmen zeigen, wie innovative Konzepte positiv auf Besucherzahlen, das Interesse von Immobilieneigentümer:innen und die Immobilienwirtschaft wirken können. Zugleich unterstreichen sie das klare Bekenntnis der Stadt zur Förderung von Kulturschaffenden und mutigen sowie innovativen Ideen innerhalb eines definierten Rahmens. Solche Konzepte haben nicht nur in Lübeck Erfolg, sondern auch in anderen Städten. Ein herausragendes Beispiel ist das (CON-) TEMPORARY CRAFTS STUDIO in Bremen, eine kreative Plattform für Handwerk, Workshops und Ausstellungen, die eindrucksvoll die Vielfalt der Nutzungsmöglichkeiten demonstriert.

Was ist als Nächstes zu tun?

Die bisherigen Erfolge bei der Ansiedlung von Kulturschaffenden und der Schaffung von Experimentierflächen im ÜBERGANGSHAUS und in den ÜBERGANGSRÄUMEN sollen gezielt ausgebaut werden. Die Kultur- und Kreativwirtschaft kann eine größere Rolle in der Innenstadt übernehmen, indem sie leerstehende Erdgeschosszonen belebt und zentrale Großimmobilien für neue Nutzungen erschließt. Besonders vielversprechend sind Immobilienkonzepte, die Kultur, Digitalisierung, Innovation und Wissenschaft verknüpfen, wie bereits durch den Digital Learning Campus oder Hochschulkooperationen im ÜBERGANGSHAUS angestoßen. Solche hybriden Ansätze schaffen neue Wertschöpfungsketten und bieten vielseitige Anreize für unterschiedliche Zielgruppen und Generationen, die Innenstadt zu besuchen.

Eine weitere Stärkung des kreativen Sektors erfordert niedrigschwellige Raumverfügbarkeiten (in Immobilien ebenso wie im öffentlichen Raum), die Kooperation mit neuen und bereits aktiven Akteuren wie der Brachiale oder Kulturfünke sowie eine begleitende Markt- und Branchenforschung. Durch die gezielte Förderung von Kultur, Bildung, Wissenschaft und Kreativwirtschaft können Möglichkeitsräume geschaffen werden, die die Innenstadt nicht nur beleben, sondern sie auch zukunftsfähig und resilient machen. Die Kombination aus innovativen Konzepten, flexibler Raumnutzung und enger Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren eröffnet neue Perspektiven und stärkt die Innenstadt als lebendigen und vielfältigen Ort für alle. Im von der Bürgerschaft im Mai 2025 beschlossenen Kulturentwicklungsplan (KEP) wird in Maßnahme 28 insbesondere auf die positiven Impulse kultureller Zwischen- und Umnutzungen von Leerständen durch das Projekt ÜBERGANGSWEISE verwiesen und eine weitere Stärkung als wichtig und notwendig erachtet.

Maßnahmen zur Umsetzung

Maßnahme 7: Stärkung der Kultur- und Kreativwirtschaft in der Innenstadt

- Einrichtung eines Kulturraum-Managements zur gezielten kreativen und kulturgeleiteten Aktivierung der Innenstadt auf Basis der Schlussfolgerungen und Empfehlungen aus der mit der Wirtschaftsförderung, dem Kulturbüro und der TH Lübeck mit ZIZ-Mitteln 2025 umgesetzten Studie "Raumanalyse innerstädtischer Kultur- und Kreativcluster"
- Durchführung von Markt- und Branchenforschung, um den kreativen Sektor strategisch zu fördern
- Aufbau von Synergien zwischen der Wirtschaftsförderung, dem Kulturbüro und weiteren Akteuren, wie z.B. IHK zu Lübeck, Lübeck Management e.V., Handwerkskammer Lübeck

Maßnahme 8: Schaffung von Produktionsräumen

- Bereitstellung niedrigschwelliger Versammlungsorte und mietfreier Bühnen für Künstler:innen und Kultureinrichtungen
- Unterstützung nichtkommerzieller Initiativen durch Programme wie ÜBERGANGSRAUM
- Unterstützung der Kultur- und Kreativwirtschaft bei der Suche nach passenden Räumen in der Innenstadt



Abb. 7: Collage: Konzerte und Ausstellungen im Versuchs- und ÜBERGANGSRAUM

5

HANDEL WEITERENTWICKELN, RESILIENZ STÄRKEN

Was hat der Prozess gelehrt?

Trotz eines strukturellen Wandels bleibt die Lübecker Innenstadt das zentrale Handelszentrum der Region. Sie dient sowohl der Versorgung der Einwohner:innen als auch als Anziehungspunkt für Gäste. In den letzten Jahren haben städtebauliche Maßnahmen und Projekte wie die ÜBERGANGSWEISE-Initiative sichtbare Erfolge bei der Revitalisierung einzelner Straßenzüge erzielt. Beispiele hierfür sind der neu gestaltete Drehbrückenplatz, die Verkehrsversuche und Aufwertung der Beckergrube sowie die Sanierung der Breiten Straße.

Diese Maßnahmen haben die Attraktivität und Frequenz in zentralen Bereichen der Innenstadt deutlich gesteigert. Besonders in der Fußgängerzone Breite Straße zwischen Kohlmarkt und Beckergrube füllen sich Leerstände zunehmend ohne städtische Unterstützung — ein klarer Beweis für die Wirksamkeit der Maßnahmen. Gleichzeitig zeigt sich, dass die Revitalisierung in den B- und C-Lagen, wie der Königstraße, Wahnstraße, Holstenstraße und Mühlenstraße, langsamer voranschreitet. Diese Bereiche sind jedoch essenzielle Bestandteile des heterogenen Gesamtgefüges des Wirtschaftsstandorts Innenstadt und benötigen weiterhin gezielte Unterstützung. Diese Erkenntnisse basieren auf dem Einzelhandelsmonitoring, dem Stadt- und Fachdialog ÜBERGANGSWEISE sowie Gesprächen mit Stakeholder:innen.

Was ist als Nächstes zu tun?

Ein resilientes Handelssystem erfordert ein vielfältiges Angebot und innovative Konzepte. Ein vielversprechender Ansatz ist die Schaffung von gemeinschaftlich genutzten Verkaufsflächen, beispielsweise nach dem Marktplatzprinzip. Solche Zusammenschlüsse könnten kleinen Betrieben und Manufakturen, die sich eigene Ladenflächen nicht leisten können, eine Plattform bieten, um ihre Produkte zu präsentieren. Diese Konzepte stärken nicht nur die lokale Identität, sondern können auch größere Leerstände beleben und neue Anziehungspunkte in der Innenstadt schaffen. Gleichzeitig bieten sie eine Möglichkeit, neue Produkte und Geschäftsideen mit geringem Risiko zu testen und so die Gründung neuer Unternehmen zu fördern. Für stark vom Strukturwandel betroffene Lagen, wie die Königstraße,

Wahnstraße, Holstenstraße oder Mühlenstraße bieten innovative Ansätze wie Experience-Stores, Concept-Stores, Showrooms oder Pop-Up-Stores die Chance, sowohl den inhabergeführten Einzelhandel als auch die Kultur- und Kreativwirtschaft zu unterstützen.

Darüber hinaus spielen digitale Services, Online-Vertrieb und digitales Marketing eine zentrale Rolle für die Zukunft des lokalen Einzelhandels. Ein digitaler Zusammenschluss von Einzelhändler:innen oder die Integration bereits bestehender Straßengemeinschaften könnten Synergien schaffen, Wertschöpfungsprozesse optimieren und die Attraktivität der Innenstadt weiter steigern. Die Kombination aus städtebaulichen Maßnahmen, innovativen Handelskonzepten und digitaler Vernetzung bietet eine nachhaltige Grundlage, um den Handel in Lübecks Innenstadt resilienter und zukunftsfähiger zu gestalten. Mit gezielter Unterstützung können B- und C-Lagen revitalisiert und die Innenstadt als attraktives Handels- und Erlebniszentrum für Bewohner:innen und Gäste weiter gestärkt werden.

Maßnahmen zur Umsetzung

Maßnahme 9: Förderung innovativer Handelskonzepte

- Beratung und Begleitung innovativer Geschäftsmodelle wie Start-Ups, Pop-Up-Shops und Shop-in-Shop-System (siehe auch Maßnahme 4)
- Entwicklung kreativer Lösungsansätze zur Belebung größerer Leerstandsflächen

Maßnahme 10: Realisierung eines Lübeck Concept-Stores "Feines aus Lübeck"

- Entwicklung eines identitätsstiftenden Labels für Lübeck, das lokale, individuelle und authentische Produkte präsentiert
- Einrichtung eines Marktplatzes für lokale Manufakturen, der als zentraler Anlaufpunkt für lokale Produkte und Handwerkskunst dient (im Rahmen der ZIZ-Förderung bereits als Zwischennutzung / ÜBERGANGSRAUM realisiert)

Maßnahme 11: Ausweitung des Innenstadtmonitorings

- Ausweitung des Monitorings über den Einzelhandel hinaus auf weitere Branchen der Innenstadt, wie Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur- und Kreativwirtschaft, insbesondere in den oberen Geschossen
- Ausbau der Innenstadtfrequenzmessung durch moderne Technologien zur Erfassung der Besucher:innen sowie der Verkehrsträger. Zwei von elf Messgeräte-Standorten wurden im Herbst 2024 auf die neueste Generation umgerüstet (Holstenstraße 35 und Huxstraße 74), Erfassung und Zusammenführung weiterer Daten
- idealerweise Entwicklung eines Gewerbemietenspiegels in Zusammenarbeit mit Fachverbänden. Dieser soll Mietdifferenzen zwischen verschiedenen Lagen, z. B. den Rippenstraßen Hux-, Fleischhauer- und Dr.-Julius-Leber-Straße, transparent machen, da diese im aktuellen Mietspiegel des IVD nicht dargestellt werden.



Abb. 8: Collage: Neue Erlebnisse für Lübecker:innen und Besucher:innen

6

ADRESSEN SCHAFFEN, NEUE PARTNERSCHAFTEN FÖRDERN

Was hat der Prozess gelehrt?

Die zukünftige Entwicklung der Innenstadt und die Steigerung ihrer Erlebnisqualität hängen maßgeblich von neuen Partnerschaften und Kooperationen ab. Insbesondere ortsbezogene Impulsprojekte haben das Potenzial, das Zusammenspiel zwischen privaten Erdgeschossflächen und angrenzenden öffentlichen Räumen zu stärken. Dies fördert den Schulterschluss zwischen Bewohner:innen, privaten Akteuren und der öffentlichen Hand und schafft eine solide Grundlage für Identifikation und charaktervolle Stadträume.

In den letzten Jahren haben Aktivitäten wie Straßenfeste, Flohmärkte und Kulturfestivals dazu beigetragen, bestehende Straßen- und Hofgemeinschaften zu stärken, beispielsweise in der Beckergrube, Großen Burgstraße, Huxstraße, Unteren Mengstraße und Clemensstraße. Gleichzeitig konnten in der Lübecker Innenstadt Partnerschaften zwischen Eigentümer:innen, Gewerbetreibenden und Kulturschaffenden initiiert werden, um auch private Räume einladender zu gestalten. Der bisherige Prozess hat gezeigt, dass die Aktivierung von Leerständen und vernachlässigten Räumen nur durch engagierte Akteure mit Verantwortungsbewusstsein und dem Willen zur Mitgestaltung und Kooperation erfolgreich sein kann.

Was ist als Nächstes zu tun?

Die Schaffung qualitätsvoller Stadträume und die Förderung von Partnerschaften sind essenziell für die zukünftige Entwicklung der Lübecker Innenstadt. Durch ein enges Zusammenspiel von öffentlichen und privaten Akteuren, lokalen Gemeinschaften und klar definierten Projekten kann die Innenstadt als lebendiger und attraktiver Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gestärkt werden.

Um bestehende Gemeinschaften weiter zu stärken und neue Partnerschaften zu fördern, sollten ortsbezogene Impulsprojekte weiterhin umgesetzt werden. Zentrale Orte wie der Koberg, der Schranken, der Drehbrückenplatz und die Lübecker Höfe können dabei als Ankerpunkte im Netz der öffentlichen Räume in der Innenstadt dienen. Diese öffentlichen Räume sollten in ihrer Funktion als Treffpunkte weiterentwickelt werden, indem angrenzende Erdgeschossflächen publikumswirksam gestaltet werden, auch durch temporäre Nutzungen.

Ein besser vernetztes und koordiniertes Zusammenspiel zwischen der Stadtverwaltung, Wirtschaftsförderung, LTM, Kulturschaffenden und Eigentümer:innen ist entscheidend. Gemeinsam könnten Designstandards entwickelt, Entscheidungsprozesse beschleunigt und Maßnahmen effizienter umgesetzt werden. Zudem liegt das Potenzial in der Bildung ortsbezogener Gemeinschaften. Insbesondere in Straßen mit einer hohen Konzentration großer Filialisten könnten anstelle klassischer Straßengemeinschaften Partnerschaftsmodelle wie PACT (Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen) eingeführt werden. Diese Initiativen ermöglichen es, durch privatwirtschaftliches Engagement die Standortqualität nachhaltig zu verbessern. Dazu soll im ersten Schritt ein Konzept zur Umsetzung von PACT in Lübeck erstellt werden, das die Organisationsstruktur, mögliche Gebiete und Maßnahmenoptionen aufzeigt. Erste Auftaktgespräche wurden hierzu bereits initiiert.

Maßnahmen zur Umsetzung

Maßnahme 12: Förderung von Partnerschaften

- Unterstützung bestehender Straßengemeinschaften durch die Entwicklung und Umsetzung raumbezogener Projekte und Profilierung von Straßenzügen/Quartieren
- Initiierung und Förderung privater PACT-Initiativen, bei denen Eigentümer:innen und Gewerbetreibende klar abgegrenzte Geschäftsgebiete gemeinsam entwickeln und Einzelhandelszonen aufwerten sowie Erarbeitung eines PACT-Konzeptes für Lübeck.



Abb. 9: Collage: Neue Erlebnisse für Lübecker:innen und Besucher:innen

7

FREIRÄUME INSZENIEREN, BEGEGNUNG ERMÖGLICHEN, ZUSAMMENHALT SICHERN

Was hat der Prozess gelehrt?

Ein zentraler Erfolgsfaktor für eine belebte Innenstadt ist die klima- und nutzungsgerechte Gestaltung öffentlicher Freiräume, auch in temporärer Form. Diese Maßnahmen erhöhen die Aufenthaltsqualität, schaffen besondere Erlebnisse und fördern den öffentlichen Raum in seiner sozialen und demokratischen Funktion. Gleichzeitig bieten sie eine Alternative zu den konsumorientierten Orten der Innenstadt und tragen zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts bei.

Mit der Umsetzung der ersten ÜBERGANGSORTE, wie dem Schragen (ÜBERGANGSWIESE), dem Koberg (ÜBERGANGSGARTEN) und dem Drehbrückenplatz (Hafenglühn), wurden neue Verweilmöglichkeiten, kulturelle Angebote und Treffpunkte für Nachbarschaften und Gäste geschaffen. Diese Initiativen haben sich positiv auf die Besucherlenkung ausgewirkt, die Aufenthaltsdauer verlängert und die Attraktivität der Innenstadt gesteigert (u.a. Besuchsansätze und Wiederkehrbereitschaft). Darüber hinaus stärken sie die lokale Identität Lübecks, was durch positive Rückmeldungen aus den Quartiersgesprächen, Passant:innenbefragungen und in der Medienberichterstattung bestätigt wurde.

Die Verbindung von Stadtplanung, (Tourismus-)Wirtschaft, Markenkompetenz und Trendforschung war dabei ein zentraler Treiber für den Erfolg. Das Konzept des „Place Branding“ hat es ermöglicht, den sozialen Zusammenhalt innerhalb der Stadtgesellschaft zu fördern und gleichzeitig die Attraktivität Lübecks nach außen zu entfalten. Mit den ÜBERGANGSORTEN hat Lübeck eine Vorreiterrolle unter vergleichbaren Kommunen eingenommen und positive innerstädtische Diskurse angestoßen.

Was ist als Nächstes zu tun?

Das Konzept der ÜBERGANGSORTE bietet großes Potenzial für eine Verstetigung und langfristige Weiterentwicklung des Place Brandings im Bereich der Innenstadtentwicklung. Die Grün- und Wasserflächen (blau-grüner Gürtel um die Innenstadt), Eingangsbereiche, Verkehrsflächen, Mobilitätsknoten und Erdgeschosszonen können schnell, flexibel und vielfältig bespielt werden, um unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen.

Temporäre Gestaltungen bieten zudem die Möglichkeit, behutsame Veränderungen im sensiblen Kontext des UNESCO-Welterbes vorzunehmen und gleichzeitig Sicherheit und Sauberkeit durch kreative Inszenierungsansätze zu fördern.

Zukünftige Maßnahmen sollen verstärkt auf niedrigschwellige Angebote und konsumfreie Aufenthaltsmöglichkeiten abzielen, um neue Impulse zu setzen, Transformationsdiskurse anzustoßen und vergessene Orte mit frischen Perspektiven zu beleben. Diese Ansätze stärken das Engagement und Eigeninitiative der Stadtgesellschaft und profilieren die Innenstadt als lebendigen Raum mit „vielen Gesichtern und Geschichten“.

Die nächste Phase erfordert Investitionen in die Umgestaltung öffentlicher Räume und temporäre Nutzungen, um lebendige Treffpunkte für Begegnungen, zivilgesellschaftliches Engagement und demokratische Praxis zu schaffen.

Maßnahmen zur Umsetzung

Maßnahme 13: Fortführung der ÜBERGANGSORTE und dadurch aktive Nutzung des Place Brandings als Instrument der nachhaltigen Stadtentwicklung

- Fortführung der temporären Inszenierung öffentlicher Räume wie Schragen und Koberg sowie Ausweitung auf weitere öffentliche Räume
- Erprobung von Umgestaltungen an zentralen Plätzen wie Krähenplatz oder Wasserkanten/-lagen, um neue Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen
- Förderung der Mitwirkung von Bewohner:innen und Gästen bei der bedarfsgerechten Umgestaltung öffentlicher Räume, beispielsweise durch Beteiligungsformate, und Fortsetzung bereits vorhandener Formate



Abb. 10: ÜBERGANGSGARTEN

8

ÜBERGANGSWEISE KOMMUNIZIEREN, ZUM MITMACHEN ANSTIFTEN

Was hat der Prozess gelehrt?

Eine klare Positionierung und eine starke Erzählung sind essenziell, um den innerstädtischen Wandel erfolgreich zu gestalten und als Chance zu kommunizieren. Das Ziel ist, die Bürger:innen Lübecks aktiv in diesen Prozess einzubinden und sie zu motivieren, Teil der Transformation zu werden. ÜBERGANGSWEISE hat sich als ein anerkannter Kommunikator für den Wandel der Innenstadt etabliert und ist mittlerweile fest im öffentlichen Bewusstsein verankert. Maßnahmen wie die ÜBERGANGSINSELN haben breite Beteiligung gefördert und gezeigt, wie Kommunikationsstrategien und Kampagnen effektiv Menschen zum Mitmachen anregen können. Diese Ansätze sind nicht nur erfolgreich, sondern auch wegweisend für eine zukünftige identitätsstiftende Kommunikation.

Ein zentraler Bestandteil der Kommunikationsstrategie sind anpassungsfähige Marken- und Designkonzepte, die gemeinsam definierte Werte, Prinzipien und eine klare Vision für die Innenstadtentwicklung transportieren. Diese einheitliche und wiedererkennbare Ansprache stärkt das Vertrauen von Bürger:innen, Gästen und potenziellen Kooperationspartner:innen. Neben der klassischen Öffentlichkeitsarbeit spielt auch die Kampagnenarbeit eine entscheidende Rolle. Sie schafft Aufmerksamkeit, lädt Akteure ein den Wandel aktiv mitzugestalten und harmonisiert die Transformationsprozesse, indem sie Vertrauen und Akzeptanz fördert.

Was ist als Nächstes zu tun?

Der Prozess von ÜBERGANGSWEISE endet nicht mit dem Abschluss der Förderperiode. Um die Innenstadt weiterhin als lebendigen und attraktiven Ort zu gestalten, muss der Wandel kontinuierlich kommuniziert werden. Erfolgsgeschichten aus der Innenstadt — etwa die Aktivierung von Leerständen oder positive Erlebnisse im öffentlichen Raum — sollten regelmäßig erzählt und geteilt werden, um die öffentliche Wahrnehmung positiv zu beeinflussen und dem oft negativen Ton in sozialen Medien entgegenzuwirken. Die Gestaltung der Zukunft der Innenstadt muss Begeisterung und Lust auf Beteiligung wecken. Attraktive Mitmach-Angebote sind der Schlüssel, um Menschen aktiv in den

Wandel einzubinden. Das Netzwerk THE ÜBERGANG bietet eine solide Grundlage, um die Innenstadtakteure aktiv in den Wandel einzubeziehen, bestehende Initiativen fortzusetzen und diese weiterzuentwickeln.

Ein Beispiel ist die Fortführung der Aktion ÜBERGANGSINSELN: Temporär könnten im Außenraum Sitzbänke von Kooperationspartner:innen wie Einzelhandel, Kultur-, Bildungs- oder Freizeiteinrichtungen in der Innenstadt installiert und betreut werden. Diese niedrigschwelligen Treffpunkte stärken die Eigenverantwortung der Akteure und schaffen Austauschmöglichkeiten für Bürger:innen und Gäste gleichermaßen.

Maßnahmen zur Umsetzung

Maßnahme 14: Intensivierung der Kommunikations- und Kampagnenarbeit

- Markenführung: Vermittlung der Werte und Prinzipien der Innenstadtentwicklung, um eine gemeinschaftliche Profilierung der Innenstadt zu erreichen
- Fortsetzung der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit: Regelmäßige Updates und Erfolgsgeschichten teilen, um Transparenz zu fördern und Vertrauen aufzubauen
- Gestaltung von (Mitmach-)Kampagnen: Aktionen und Initiativen entwickeln, die Bürger:innen, Gäste und weitere Stakeholder aktiv in die Transformation einbinden und die Innenstadt als attraktiven Ort positionieren



Abb. 11: Collage: ÜBERGANGSINSEL

9

DENKBAR: DIALOGFORMATE WEITERFÜHREN, KOOPERATIONEN ANSTOßEN

Was hat der Prozess gelehrt?

Die langfristige und nachhaltige Entwicklung der Lübecker Innenstadt ist ein komplexes und auf Dauer ausgelegtes Vorhaben, das nur durch die enge Zusammenarbeit vieler Akteure erfolgreich gestaltet werden kann. Ein stärkeres Verantwortungsbewusstsein seitens der privatwirtschaftlichen Akteure sowie der kontinuierliche Dialog mit der Immobilienwirtschaft und den Eigentümer:innen — insbesondere von Groß- und Leerstandsimmobilien — sind dabei von zentraler Bedeutung.

Das Teilprojekt WANDEL.GESTALTEN hat gezeigt, wie wertvoll Gesprächsformate mit Stakeholder:innen und externen Fachleuten sind. In diesen Formaten wurden zentrale Zukunftsthemen und Herausforderungen der Lübecker Innenstadt diskutiert, was zu stärkeren Netzwerken, gemeinsamen Ideen und konkreten Umsetzungsvorschlägen geführt hat. Auch der von der Wirtschaftsförderung initiierte Immobiliengipfel bot eine Plattform, um Bedenken gegenüber Umnutzungen zu thematisieren und erste Maßnahmen gemeinsam zu evaluieren. Dennoch bleibt die Zusammenarbeit mit Immobilieneigentümer:innen eine Herausforderung — oft aufgrund fehlender lokaler Bezüge oder Bedenken hinsichtlich einer möglichen Entwertung von Immobilien.

Mit der Einrichtung des Planungs- und Prozessbüros DENKBAR wurde ein zentraler Ort geschaffen, der Menschen zusammenbringt und Raum für den Austausch von Ideen und die Entwicklung von Projekten bietet. Bereits vor der Eröffnung stieß dieses Konzept auf großes Interesse seitens der Öffentlichkeit, Unternehmen, Initiativen und Vereine. Solche niedrigschwelligen Treffpunkte außerhalb klassischer Verwaltungsstrukturen sind essenziell für die Vernetzung und Kooperation der Akteure. Das Bremer Projekt UMZU diente dabei als Inspiration und unterstreicht die Bedeutung von interkommunalem Erfahrungsaustausch.

Was ist als Nächstes zu tun?

Für eine resiliente Innenstadtentwicklung ist es entscheidend, den Dialog zwischen Akteuren aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft zu vertiefen. Vielseitige Dialogformate müssen etabliert werden, die nicht ausschließlich von öffentlichen Institutionen getragen werden, sondern auch

private Akteure einbinden. Im Fokus steht der Dialog mit Immobilieneigentümer:innen, der durch lübeckspezifische Fachexpertise, das Ansprechen wirtschaftlicher Bedenken und das Identifizieren von Synergien gestärkt werden soll. Gleichzeitig müssen neue Zielgruppen wie Kinder, Jugendliche und Studierende stärker in die Innenstadtentwicklung eingebunden werden. Ihre Perspektive und ihr Engagement sollen in raumbezogenen Projekten Gehör finden. Initiativen wie die DENKBAR spielen eine zentrale Rolle, indem sie Austausch, Beteiligung und breitere Kooperation ermöglichen. Zudem sollen neue Kommunikationskanäle zwischen der Immobilienwirtschaft und Kulturakteuren geschaffen werden, um den Informationsfluss und die Zusammenarbeit zu fördern. Alles in allem gilt es, die organisatorischen und finanziellen Grundlagen zu sichern, damit die durch das Projekt ÜBERGANGSWEISE gesetzten Impulse langfristig erhalten bleiben und weiterentwickelt werden können.

Maßnahmen zur Umsetzung

Maßnahme 15: Erhalt und Weiterentwicklung der DENKBAR als offenes Planungs- und Prozessbüro sowie als Dialogformat

- Fortführung der DENKBAR als Wirkungsstätte und Impulsraum des zukünftigen Innenstadtbüros (s. Maßnahme 1) und als zentrale Anlaufstelle für Interessierte an der Innenstadtentwicklung
- Fortführung öffentliche und fachöffentliche Dialogformate: wie DENKBAR am Abend, Wiedereinrichtung von Runden Tischen mit Vertreter:innen aus Politik, Institutionen und Wirtschaft



10

VERÄNDERUNG BEWEGEN, UMBAUKULTUR VORANTREIBEN

Was hat der Prozess gelehrt?

Die Lübecker Politik und Verwaltung (einschließlich ihrer Tochtergesellschaften) setzen durch ihre klare positive und proaktive Positionierung sowie durch die Initiierung von Projekten wegweisende Impulse für die Transformation der Innenstadt. Diese Haltung hat die Zusammenarbeit mit der Wirtschaft, dem Einzelhandel und dem Immobiliensektor gefördert. Die im Rahmen von ÜBERGANGSWEISE etablierten Dialogformate haben jedoch gezeigt, dass bei der Um- und Zwischennutzung leerstehender Geschäfte weiterhin „Hemmschwellen“ bestehen. Insbesondere Immobilieneigentümer:innen äußern Vorbehalte gegenüber notwendigen Nutzungsänderungen, da die damit verbundenen Anforderungen, wie etwa im Bereich Brandschutz oder bei veränderten Raumaufteilungen, mit erheblichem finanziellen und zeitlichen Aufwand einhergehen. Um diese Herausforderungen zu adressieren, wurden rechtliche Änderungen wie die sogenannten „Experimentierklauseln“ in der Landesbauordnung eingeführt, die vereinfachte Verfahren und kostengünstige Zwischennutzungen ermöglichen sollen. Diese Regelungen, kombiniert mit gezielten Impulsvermietungen von Leerständen (ÜBERGANGSRÄUME) und der Beratung durch die Wirtschaftsförderung, haben dazu beigetragen, Innenstadtlagen erfolgreich zu beleben. Dank dieser unterstützenden Maßnahmen waren Eigentümer:innen bereit, die notwendigen Investitionen für die Umgestaltung zu übernehmen.

Was ist als Nächstes zu tun?

Die bestehenden rechtlichen Verfahren und der damit verbundene finanzielle Aufwand bleiben zentrale Hürden, die es abzubauen gilt, um eine Kultur des Umbauens nachhaltig zu etablieren. Die Beratung von Immobilieneigentümer:innen kann helfen, Hemmschwellen für die Antragstellung zu reduzieren und damit den Umbau von Immobilien zu befördern - insbesondere bei größeren leerstehenden Einzelhandelsimmobilien. In Lübeck haben sich Fachdiskurse zur Umbaukultur bewährt, bei denen sich Expert:innen aus Architektur, Stadtplanung und Verwaltung zu den Potenzialen und Hindernissen innerstädtischer Umbauten und Umnutzungen austauschen. Diese Diskurse sollen zukünftig fortgeführt und vertieft werden.

Darüber hinaus ist der Austausch zwischen lokalen Akteuren und den Entscheidungsebenen auf Landes- und Bundesebene entscheidend. Praxisnahe Erfolgsprojekte aus Lübeck können diesen Diskurs bereichern und dazu beitragen, rechtliche Rahmenbedingungen für Sondernutzungen auf Landes- und Bundesebene weiterzuentwickeln. Lübeck sollte diese Erfahrungen aktiv in überregionale Debatten einbringen, um zielführend Prozesse anzustoßen und Transformationsvorhaben durch Genehmigungsfreistellungsverfahren zu erleichtern.

Maßnahmen zur Umsetzung

Maßnahme 16: Stärkung des Fachdiskurses Umbaukultur

- Fortführung der Dialogformate zur Umbaukultur mit lokaler Architektur- und Planungsszene
- Förderung der Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Expert:innen zur Identifikation und Überwindung von Hemmnissen bei Umbauprojekten
- Einbindung in überregionale Diskurse auf Landes- und Bundesebene, um praxisorientierte Lösungen und rechtliche Anpassungen voranzutreiben



Abb. 13: Gründungsviertel

KONKRET – EINBLICK IN ZWEI BEISPIELRÄUME

UMSETZUNG DES AKTIONSPLANS IN DER PRAXIS – IM RAUM, VOR ORT KONKRET ANSETZEN

Die Initiative ÜBERGANGSWEISE zielt auf die Erprobung neuer Herangehensweisen und die Verstetigung erfolgreich umgesetzter Maßnahmen ab, die durch die Hansestadt Lübeck realisierbar sind und von der Stadtgesellschaft mitgetragen werden. Um die entwickelten Maßnahmen als Handlungsauftrag zu prüfen und weiter zu verbessern, wurden exemplarisch zwei Räume ausgewählt und auf Grundlage ihrer unterschiedlichen Strukturen und Herausforderungen genauer untersucht. In einer interaktiven Werkstatt mit Fachleuten, Nutzer:innen und Interessierten wurde die Umsetzbarkeit der entwickelten Instrumente und Maßnahmen diskutiert und reflektiert. Das Ergebnis bestätigt, dass die Maßnahmen und Handlungsansätze auf vergleichbare Raumtypen an anderen Orten der Innenstadt oder sogar in anderen Stadtteilen übertragbar sind.

KREATIVER KOBERG – RÄUME KREATIV AKTIVIEREN

Was macht den Raum aus?

Vom Burgtor bis zum Koberg, entlang der Großen Burgstraße, zeichnet sich die Innenstadt durch ihr beeindruckendes architektonisches Erbe aus. Der hohe Bestand an historischen Gebäuden und Denkmälern im Norden schafft eine altstadtgerechte Eingangssituation, während die zentraler gelegenen Bereiche einen Querschnitt verschiedener Architekturstile zeigen. Trotz herausragender baukultureller Bestände – wie dem Heiligen-Geist-Hospital und der Jakobikirche –, Kulturangeboten wie dem Europäischen Hansemuseum, freier Galerien sowie inhabergeführter Geschäften und Dienstleistungen, zählte der nördliche Teil der Innenstadt in der Vergangenheit zu den weniger stark frequentierten Bereichen. Eine sichtbare Straßengemeinschaft – etwa durch Aktionen oder Außendarstellung – fehlt, obwohl die Bewohner:innen kreativ, gut vernetzt und offen für unkonventionelle Erfahrungen und Lösungen sind. Das Potenzial, sich stärker in der Stadtgesellschaft zu zeigen und eine größere Wirkung zu entfalten, ist jedoch vorhanden. Heute ist das Quartier am Koberg durch Maßnahmen der Verkehrsberuhigung geprägt. Die Reduzierung der Stellplätze zugunsten der Außengastronomie und die Inszenierungen im öffentlichen Raum bewirken einen attraktiven nördlichen Zugang zur Innenstadt. Das kontinuierliche Engagement hat sich gelohnt: Das nördliche Altstadtviertel hat sich zunehmend zu einem kulturellen und kommerziellen Treffpunkt entwickelt. Außerdem hat sich der ÜBERGANGSGARTEN auf dem Koberg in der Stadtgesellschaft etabliert und der Platz hat aufgrund seines positiven Place Brandings an Bedeutung gewonnen.

Wie kann sich der Raum entwickeln?

In den kommenden Jahren soll sich dieser Stadtraum weiterentwickeln. Statt standardisierter Ladenketten sollen verstärkt individuelle Konzepte Fuß fassen – von Kunstläden und Galerien bis hin zu kleinen Bistros und Cafés. Das Gebiet wird mit seinen Läden des täglichen Bedarfs weiterhin die nördlichen Wohnquartiere versorgen. Der Lübecker „Wissens- und Kreativraum“ von der Großen Burgstraße bis zum ÜBERGANGSHAUS (später: Bildungshaus) hat großes Potenzial, weiter zu wachsen. Die Erdgeschosszonen bleiben offen und publikumsfreundlich gestaltet, mit guter Anbindung an die

umliegenden Straßen, Plätze und Innenhöfe. Besondere Wirkung sollen die Initiativen der aktiven Straßengemeinschaften entfalten, die den öffentlichen Raum intensiv nutzen und durch lokale Veranstaltungen das Quartier beleben.

Was sind die Entwicklungspotenziale?

A. Räume kreativ aktivieren

Maßnahme 8: Schaffung von Produktionsräumen

Die vergleichsweise niedrigen Mietpreise der Immobilien und die bereits vorhandenen kreativen Räume begünstigen die Kultur- und Kreativwirtschaft als potenzielle Nutzer:innen. Dadurch entsteht die Chance, kreative Milieus rund um den Koberg anzusiedeln, wirtschaftliches Wachstum anzuregen und soziale Interaktionen zu fördern. Der bereits bestehende Nutzungsmix und die kleinteiligen Gebäudestrukturen in Verbindung mit der guten Anbindung für Liefer- und Nahverkehr, bieten vielversprechende Voraussetzungen für eine gemischte und urbane Entwicklung.

B. Öffentlichen Raum bespielen

Maßnahme 13: Fortführung der ÜBERGANGSORTE

Der öffentliche Raum kann mit seiner Gestaltung die Lebensqualität und die teilräumlichen Identitäten in der Innenstadt fördern. Dabei gleichen temporäre und dauerhafte Aktivierungen des öffentlichen Raums konsumorientierte Angebote aus und stärken als Frequenzbringer für die angrenzenden gewerblichen Straßenräume die Resilienz der Innenstadt. In diesem Sinne hat der Koberg eine wichtige Funktion als Ort, der aufgrund seiner Gestaltung Menschen anzieht und sie zum Aufenthalt einlädt.

C. Straßengemeinschaften bilden

Maßnahme 12: Förderung von Partnerschaften

Die Verstetigung von ÜBERGANGSWEISE gelingt durch einen gemeinsam getragenen Prozess. Straßengemeinschaften fördern soziale Interaktionen sowie die Identifikation und führen zu eigenständigen Problemlösungen. Durch die Bespielung des Kobergs könnten die Gemeinschaften der Großen Burgstraße und Beckergrube zusammenfinden und schrittweise im nördlichen Teil der Innenstadt den Nährboden für Neues bilden, denn Straßengemeinschaften stärken das Zusammengehörigkeitsgefühl und führen zu einem geselligen Zusammenleben. Neue Gemeinschaften entstehen und bestehende werden gestärkt. Dabei gilt es mit viel Mut und Kreativität die Innenstadt lebendig und zukunftsfähig zu gestalten und dieses zivile Engagement als Stadt zu ermöglichen oder mindestens zu erlauben.

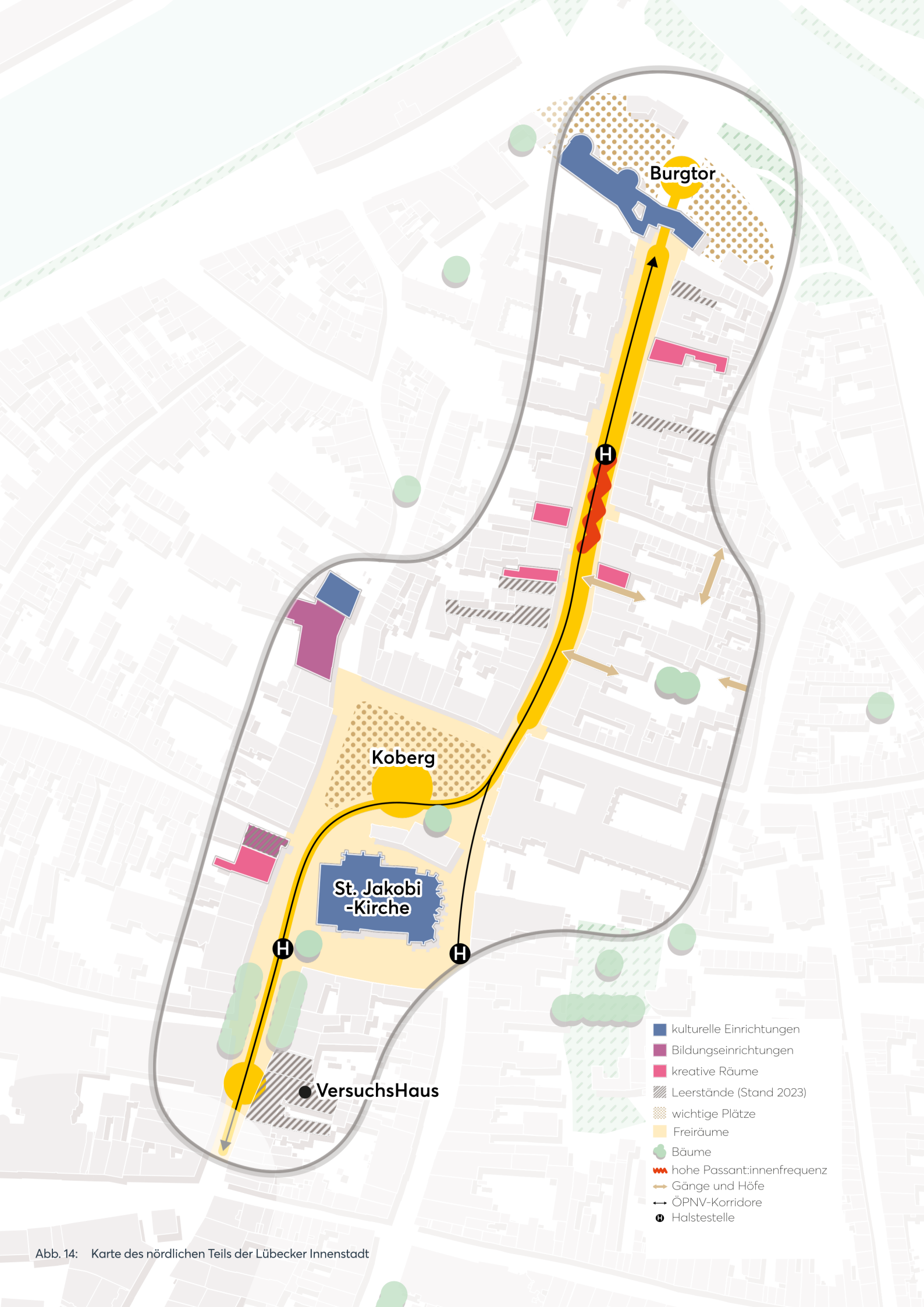


Abb. 14: Karte des nördlichen Teils der Lübecker Innenstadt

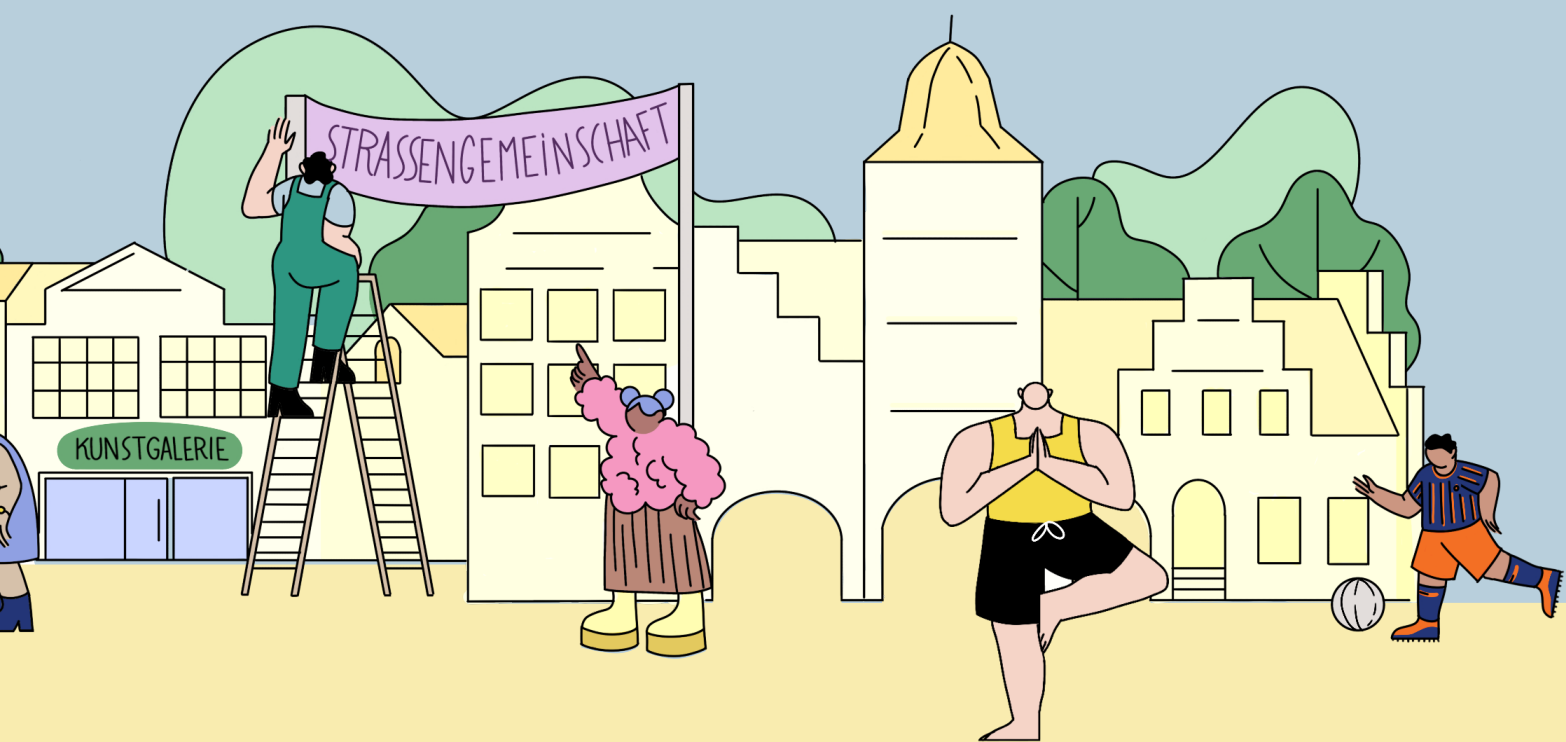


VERSUCHSHAUS

Produktionsräume

KOBERG

ÜBERGANGSORTE



GR. BURGSTRASSE
Partnerschaften

BURGTOR
ÜBERGANGSORTE

LÜBECKS EINKAUFSMITTE – NEUE ERLEBNISSE SCHAFFEN

Was macht den Raum aus?

Ab der oberen Beckergrube über den Schranken bis hin zur Königstraße entfaltet sich die Breite Straße, Lübecks lebendige Einkauf- und Fußgängerzone. Hier treffen moderne Kaufhäuser auf die typische Lübecker Innenstadtbebauung aus verschiedenen Epochen – darunter auch Wohnhäuser. Die Bewohner:innen hier gelten als urban, progressiv und aufgeschlossen. Die Breite Straße durchquert den zentralen Bereich der Innenstadt und zieht mit ihren Einkaufsmöglichkeiten und repräsentativen Bauten wie dem Rathaus und der Marienkirche Einheimische und Gäste gleichermaßen an. Die Fußgängerzone gehört – allen Schließungen zum Trotz – zu den „A-Lagen“ und beherbergt die Läden vieler bekannter Marken. Von der Königstraße aus erstrecken sich Lübecks beliebte Rippenstraßen mit ihren kleinen, qualitativ hochwertigen, inhabergeführten Geschäften. Die vielfältigen und kleinteiligen Giebelhäuser bilden dort den östlichen Eingang der Innenstadt.

Aktivierend auf den Stadtraum wirken verschiedenste Impulse wie die Sanierung der Breiten Straße (Umsetzung Anfang 2025), die Umsetzung der Neugestaltung der Beckergrube (Baubeginn 2024), die Inszenierung des Schranken als ÜBERGANGSWIESE oder die Transformation des ehemaligen Karstadt-Gebäudes Haus B (ÜBERGANGSHAUS bis Ende 2025) und auch der angrenzende Marktplatz als zentrale Veranstaltungsfläche in der Innenstadt.

Wie kann sich der Raum entwickeln?

Lübecks Einkaufskern wird auch in Zukunft eine zentrale Rolle im städtischen Leben spielen und dabei das baukulturelle Erbe der Stadt bewahren. Gleichzeitig soll er sich zu einem dynamischen, urbanen Raum entwickeln, der ein vielfältiges und modernes Einkaufserlebnis bietet. Große Filialisten, kleine lokale Geschäfte und innovative Geschäftsmodelle sollen zukünftig eng nebeneinander existieren und den Charakter der Stadt prägen. Die belebten Straßen werden eine harmonische Mischung aus konsumorientierten und nicht-konsumorientierten Aktivitäten bieten, die Menschen aus verschiedensten Gründen anziehen. Weiterhin werden der Schranken und das ÜBERGANGSHAUS in einem ausgewogenen Zusammenspiel Raum für temporäre und

dauerhafte Nutzungen schaffen. Mit ihrem breiten Angebot an Bildungs-, kommerziellen und kulturellen Veranstaltungen werden sie das Stadtbild bereichern und eine attraktive, zukunftsweisende Nutzungsmischung ermöglichen, die Nachfrage bei verschiedenen Nutzergruppen generiert.

Was sind die Entwicklungspotenziale?

A. Einzelhandel stärken

Maßnahmen 4 und 9: Weiterentwicklung des Projekts ÜBERGANGSRAUM und Förderung innovativer Handelskonzepte

Die Fleischhauer- und Huxstraße verlaufen quer zur Königstraße und beherbergen kleine, inhabergeführte Geschäfte. Die hohe Aufenthaltsqualität und die hochwertigen lokalen Unternehmen machen sie zu beliebten Flaniermeilen der Stadt. Im Gegensatz zu den Rippenstraßen ist die Breite Straße eine eigene „Große Welt des Einkaufens“. Obwohl sowohl Filialisten als auch kleine inhabergeführte Geschäfte ihre Berechtigung für die Zukunft bewiesen haben, wird in B- und C-Lagen der kontinuierliche Rückgang der Einzelhandelsflächen deutlich. Leerstehende (auch größere) Immobilien werden in Lübeck als Transformationspotenzial angesehen, das Raum für innovative Impulsprojekte und neue Geschäftsmodelle schafft. In diesen Innenstadtlagen gilt es, exemplarisch neue Konzepte wie Concept-Stores oder Pop-Up-Stores auszuprobieren, die das Innenstadterlebnis fördern und für alternative, nachhaltigen Strukturen sensibilisieren. In Zeiten des wachsenden Online-Handels ist es wichtig, das physische Einkaufserlebnis attraktiver zu gestalten und Besuchsanlässe für zu kreieren. Dies kann nicht nur durch innovative Handelskonzepte, sondern auch durch Synergien mit dem öffentlichen Raum (s. nächster Punkt) und lokale Kooperationen wie Marketingaktivitäten, erreicht werden. So wird das Angebot erweitert und die Attraktivität des Raums gesteigert.

B. Neue Erlebnisse schaffen

Maßnahme 13: Fortführung der ÜBERGANGSORTE

In Zeiten des wachsenden Online-Handels spielt der öffentliche Raum eine zentrale Rolle, um durch physische Erlebnisse Attraktivität zu entfalten. Die Inszenierung öffentlicher Räume eignet sich, um im Zusammenspiel von Angebot (was bietet der Raum?) und Nachfrage (Interessen potenzieller Besucher:innen) konkrete Besuchsanlässe zu kreieren, Aufenthaltsdauern zu verlängern und Wiederkehrbereitschaft zu erreichen. Ein gut gestalteter, für alle zugänglicher öffentlicher Raum zieht mehr Menschen an und fördert die (Konsum-)Nachfrage, was umliegende Standorte für Einzelhandel, Gastronomie und andere Gewerbe besonders attraktiv macht. Der rund 100 Meter lange Schranken verbindet die Breite Straße

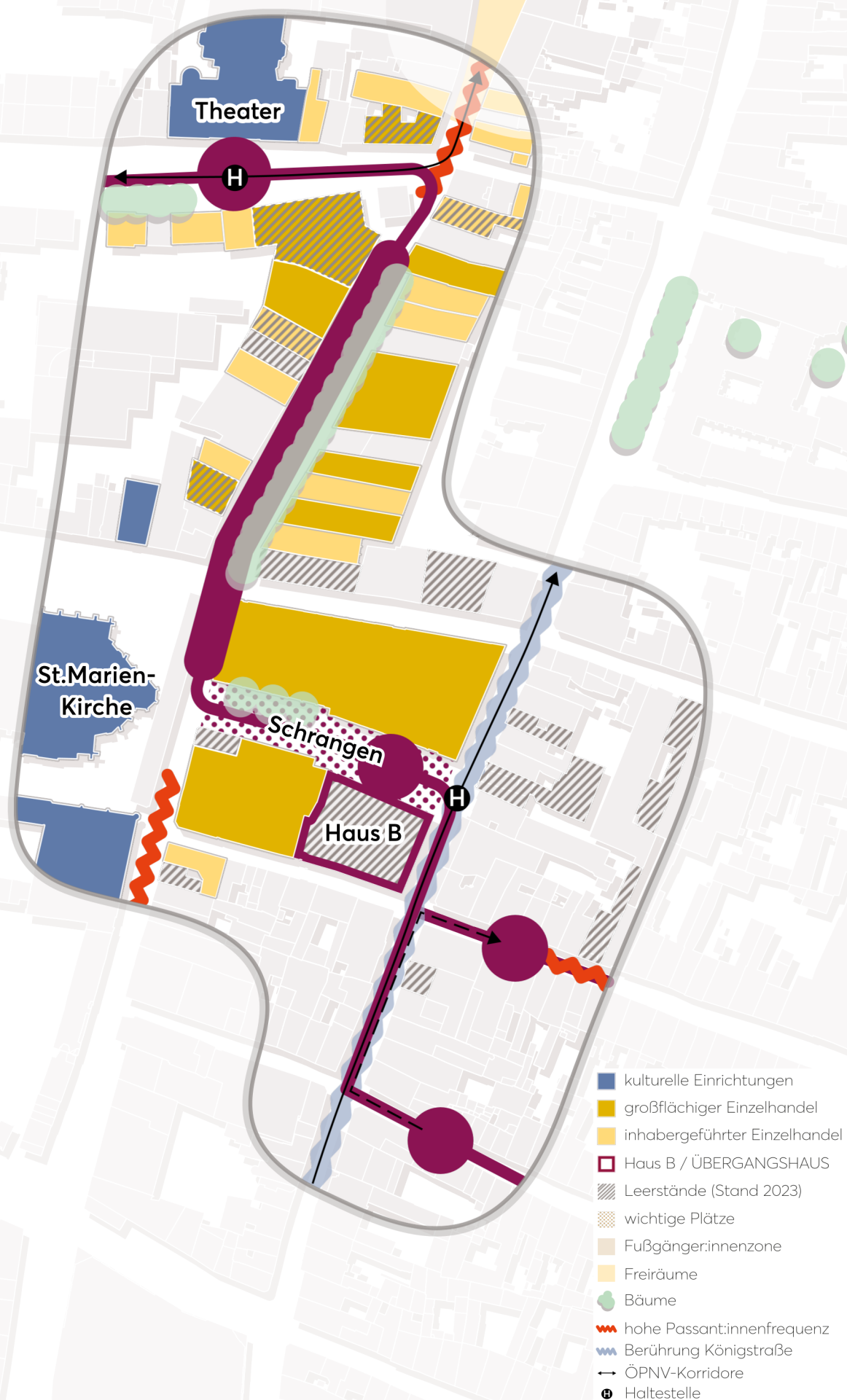


Abb. 16: Karte der Einkaufsmitte der Lübecker Innenstadt

mit der Königstraße und hat bereits im Rahmen der ÜBERGANGSWIESE als inszenierter öffentlicher Raum sowie durch kleinere Veranstaltungen Aufmerksamkeit erregt. Auch in Zukunft sollte der Schranken in Szene gesetzt werden, um zum Verweilen und Dialog einzuladen. Aktivitäten für Kinder und Jugendliche sowie das Zusammenspiel dieser Freifläche mit dem öffentlichen ÜBERGANGSHAUS stehen dabei im Fokus. Vor der Schaffung des ÜBERGANGSHAUSES und der ÜBERGANGSWIESE fehlte der Innenstadt ein zentraler Ort mit hoher Aufenthaltsqualität und ohne Konsumzwang. Die Inszenierung des Schranken fördert nun die Aufenthaltsqualität und kombiniert Einzelhandel, Freizeit- und Kulturaktivitäten im Herzen der Stadt. Temporäre Interventionen im öffentlichen Raum sind ein wichtiger Hebel zur Vermittlung von Einzelhandelsflächen und zur Anpassung gewerblicher Mieten, als klare Positionierung der Stadt im Wandel.

C. PACT-Initiativen bilden

Maßnahme 12: Förderung von Partnerschaften

Aufgrund der Dominanz großer Filialisten besteht in diesem Beispielraum das Potenzial für formelle Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen (PACT). Im Gegensatz zu anderen Teilen der Innenstadt gibt es in der Breite Straße und der

Königstraße noch keine aktive Straßengemeinschaft von Unternehmen, Eigentümer:innen und Interessengruppen, die an der Entwicklung der Straßen beteiligt sind. PACT-Initiativen sind eine alternative Form von Gemeinschaften, zur Stärkung der Eigeninitiative der lokalen Wirtschaft mit den Eigentümer:innen. Ihr Ziel ist es, die Kundenfrequenz und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu erhöhen und damit die Standortattraktivität — über die Möglichkeiten der öffentlichen Hand hinaus — zu verbessern.



RIPPENSTRASSEN

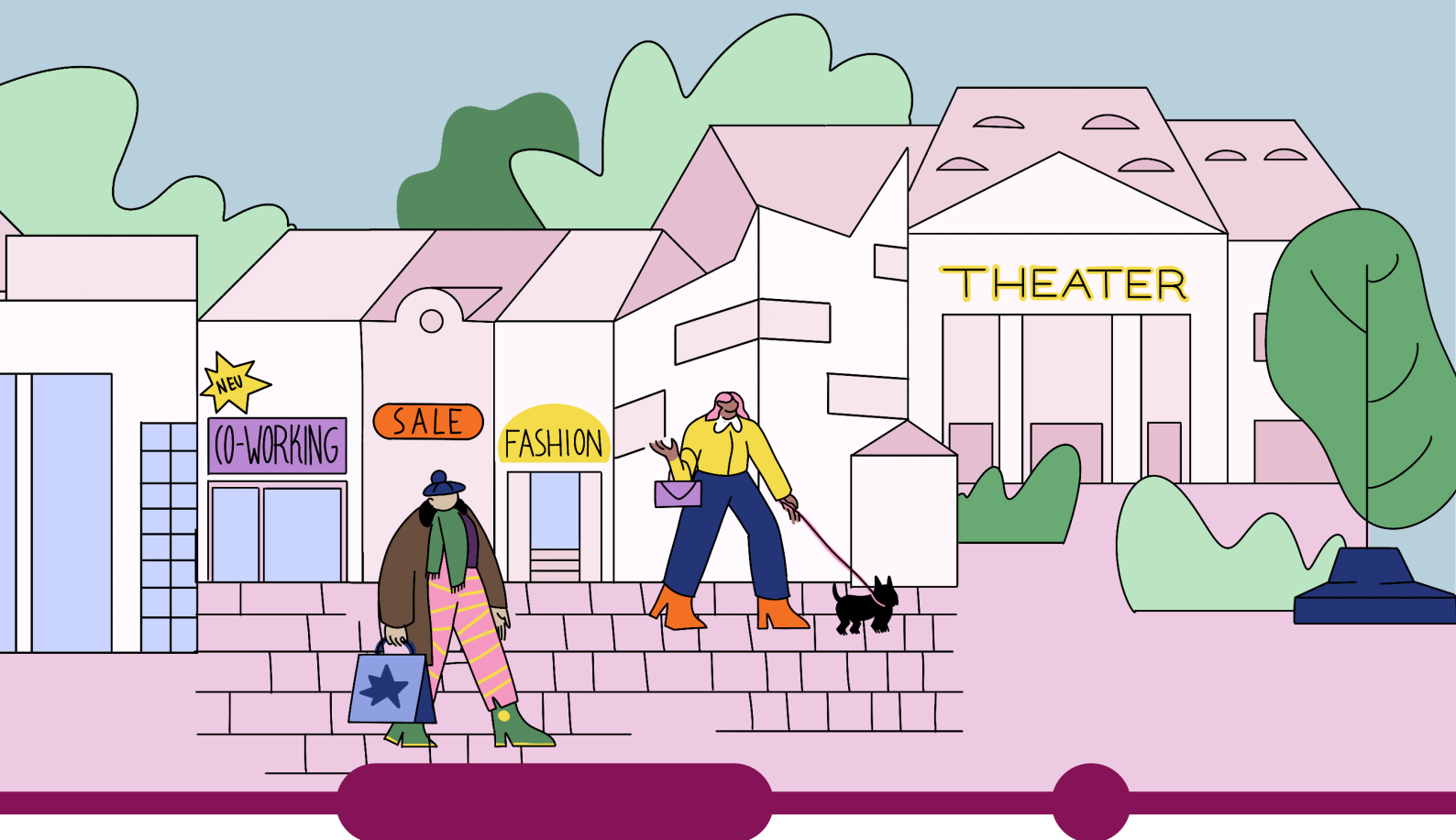
ÜBERGANGSRÄUME

Innovative Handelskonzepte

ÜBERGANGSHAUS

ÜBERGANGSRÄUME

ÜBERGANGSORTE



BREITE STRASSE
Partnerschaften

BECKERGRUBE
ÜBERGANGSORTE

AUSBlick — ES GEHT WEITER!

Der ÜBERGANGSWEISE-Prozess wurde drei Jahre lang erprobt, hat positive Impulse gesetzt und dient als Orientierung für die Weiterentwicklung der Lübecker Innenstadt. Dabei konnten zentrale Prinzipien für die künftige Entwicklung definiert und konkrete Handlungsansätze erarbeitet werden. Nach dem Auslaufen der Förderung gilt es nun, den eingeschlagenen Weg konsequent weiterzuverfolgen und eine dauerhafte Struktur zu etablieren.

Das Ziel der Hansestadt Lübeck, der Wirtschaftsförderung und der LTM ist es, das erprobte ressortübergreifende Innenstadtmanagement zu verstetigen. Gemeinsam mit den Akteuren der Innenstadt sowie den Bürger:innen soll die positive Dynamik der Innenstadtentwicklung fortgeführt werden. Dafür braucht es vor allem einen gemeinsamen Willen zur proaktiven Zusammenarbeit zwischen den städtischen Bereichen, den städtischen Töchtern sowie den in der Innenstadt aktiven und lebenden Menschen – darunter Kulturschaffende, Gewerbetreibende, Unternehmen, Vereine und Verbände.

Neben diesem Engagement sind ein gemeinsames Zielbild, klare Schwerpunktsetzungen und idealerweise zusätzliche finanzielle Ressourcen entscheidend.

Folgende konkrete nächste Schritte sind seitens der städtischen Verantwortlichen vorgesehen:

STÄRKE DURCH ZUSAMMENARBEIT, KOMMUNIKATION UND VERNETZUNG

Die integrative Kraft des etablierten Steuerungskreises aus Kernverwaltung (den Bereichen Stadtplanung und Bauordnung sowie Gebäudemanagement und ergänzt um das Kulturbüro), der Wirtschaftsförderung sowie der Lübeck und Travemünde Marketing wird in Zukunft im „Innenstadtbüro ÜBERGANGSWEISE“ gebündelt. Die kombinierte Expertise aus unterschiedlichen Wissens- und Praxisfeldern wird auch weiterhin eine starke Synergie bilden. Der Erfolg des Prozesses hängt maßgeblich von der Fähigkeit ab, verschiedene Interessengruppen miteinander zu verbinden, die Zusammenarbeit zu fördern und gegenseitige Unterstützung zu gewährleisten. Der intensive Vernetzungsprozess zielt darauf ab, die bestehenden Verbindungen zu vertiefen und neue zu schaffen, damit alle relevanten Akteure kontinuierlich gemeinsam an den Projektzielen arbeiten. Durch die Schaffung eines starken Netzwerks kann der Prozess sicherstellen, dass Ressourcen, Ideen und Bemühungen effektiv geteilt werden. Dies wird dazu beitragen, Herausforderungen zu überwinden und neue Chancen zu ergreifen.

ERKENNTNISGEWINN AUF WEITERES STADTGEBIET ÜBERTRAGEN

Mit Hilfe der weitreichenden Erkenntnisse aus dem Prozess ÜBERGANGSWEISE gilt es die vorhandenen Strukturen und Maßnahmen zu evaluieren und zu adaptieren. Auch andere Stadtbereiche besitzen sehr heterogene Herausforderungen und Chancen, die mit Hilfe des „Kompetenznetzwerks“ begegnet werden können. Aufgrund der Erfahrungen kann „nicht nur“ die Innenstadtentwicklung, sondern die gesamte Stadtentwicklung positiv beeinflusst werden. Diese Erkenntnisse gilt es festzuhalten, die Potenziale auszuschöpfen und auf weitere Handlungsfelder zu übertragen.

KONTINUIERLICHES LERNEN

ÜBERGANGSWEISE ist ein dynamischer Prozess, der auch zukünftig Korrekturen erfordert. Flexibilität und Anpassungsfähigkeit sind wesentliche Eigenschaften, die es der Innenstadt ermöglichen, schnell auf sich verändernde Bedürfnisse zu reagieren und sich nachhaltig den lokalen und globalen Herausforderungen von urbanen Veränderungen anzupassen. Daher ist es wichtig, den experimentellen Ansatz beizubehalten, um neue Ideen zu erproben, Erkenntnisse zu gewinnen und wirksame Ergebnisse zu erzielen.

ENGAGEMENT IM MITTELPUNKT

Der laufende Prozess wird weiterhin stark von aktiver Beteiligung geprägt sein. Eines der Hauptziele ist es, sicherzustellen, dass die wichtigsten Akteure nicht nur beteiligt bleiben, sondern sich im weiteren Verlauf stärker engagieren. Der Prozess soll als offene Plattform dienen, auf der die Stimmen der Beteiligten gehört, ihre Ideen aufgegriffen und ihre Expertisen genutzt werden. Dieser integrative Ansatz fördert vielfältige Perspektiven und stärkt das Verantwortungsbewusstsein aller Beteiligten. Im Mittelpunkt der Überlegung steht die gemeinsame Erkenntnis, dass die öffentliche Hand Impulse setzen und Projekte unterstützen kann. Die wahre Dynamik jedoch liegt in der Transformation privater Vorhaben. Das Ziel ist daher, das „Kompetenznetzwerk“ als treibende Kraft im privaten Sektor zu etablieren.



Abb. 13: ÜBERGANGSGARTEN auf dem Koberg

IMPRESSUM

Herausgeberin

Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Kontakt: stadtplanung@luebeck.de

In Zusammenarbeit mit dem Steuerungskreis ÜBERGANGSWEISE

Lübeck und Travemünde Marketing GmbH:

Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH

Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck

Gefördert vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen im Rahmen des Bundesförderprojekts Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Zukunftsfähige 
Innenstädte und Zentren

Konzept, Bearbeitung und Gestaltung

urban catalyst GmbH
Glogauerstraße 5
10999 Berlin



Prof. Klaus Overmeyer
Anna-Maria Chatzi
Diogo Mello Jeremias
Lukas Halemba
Tomma Groth

steg Hamburg mbH
Schulterblatt 26-36
20357 Hamburg



Paulette Alvia
Jan Krimson
Tobias Kulzer
Anne Schneider

Fotos und Grafiken

Martina Grigoleit (S. 19), Urban Catalyst (S. 41-43, S. 45-47),
alle anderen: Lübeck und Travemünde Marketing

Hansestadt Lübeck, August 2025

HANSESTADT
LÜBECK

Entwurfsstand August 2025



Deine
INNENSTADT
macht sich
AUF DEN Weg.

Anlage 2

Innenstadtmanagement 2.0 >

Verstetigung ÜBERGANGSGWEISE/ZIZ ab 2026

Maßnahmenübersicht AKTIONSPLAN INNENSTADT

im Sinne eines "Projekt pools" für das institutionenübergreifende Innenstadtmanagement, prioritäre Maßnahmen inkl. kalkuliertem Budgetansatz.

Handlungsansatz 1 – Zusammenarbeit strukturieren, Kräfte bündeln

Nr. 1	Einrichtung eines Innenstadtmanagements
Federführung	Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen (Bereich Stadtplanung und Bauordnung)
Kooperationspartner:innen	• Wirtschaftsförderung Lübeck • Lübeck und Travemünde Marketing GmbH • Kulturbüro • Lübeck Management e.V.
Zielgruppe der Maßnahme	• Handel- und Gewerbetreibende • Kultur- und Kreativwirtschaft • Immobilieneigentümer:innen • Institutionen, Vereine und Verbände, die an der Innenstadtentwicklung mitwirken (z.B. Lübeck-Management e.V., ArchitekturForum Lübeck e.V., Deutscher Hotel- und Gaststättenverband, Haus- und Grundbesitzerverein Lübeck e.V.) • weitere städtische Bereiche sowie Akteur:innen aus dem Kompetenznetzwerk Innenstadt
Benefits für die Innenstadtentwicklung	• Aufbau eines Kompetenznetzwerks Innenstadt: konstruktiver Austausch und Wissenstransfer mit offener Grundhaltung, Bündelung Kräften für (gemeinsame) Aktivitäten mit dem Ziel der Umsetzung des Aktionsplans Innenstadt • Verteilung von Ressourcen auf unterschiedliche private und öffentliche Akteur:innen • Förderung und Aktivierung von (privat-)wirtschaftlichem Engagement für den Standort Innenstadt • Akquise von Mitteln aus der Privatwirtschaft zur Umsetzung von Maßnahmen • Kontinuierlicher Austausch zu relevanten Themen und Fortschreibung des Aktionsplans Innenstadt
Kostenansatz	• Basiskommunikationsmittel: Umsetzung des Dialog- und Netzwerkformats DENKBAR am Abend (Innenstadtgeflüster) • Personalbedarf: Die mit dem Innenstadtmanagement verbundenen Aufgaben werden mit den vorhandenen Personalressourcen der Stadtplanung, Wirtschaftsförderung und LTM wahrgenommen.
Maßnahmenumsetzung begonnen?	• Maßnahme ist begonnen. Das kooperative Innenstadtmanagement wird mit den oben genannten Akteuren sowie dem Fachbereich 4 (Kulturbüro) als „Team Innenstadt“ fortgesetzt.

Handlungsansatz 2 – Leerstände vermitteln, Ansiedlung steuern

Nr. 2	Einsatz einer digitalen Plattform zur Leerstandsaktivierung
Federführung	Wirtschaftsförderung Lübeck
Kooperationspartner:innen	- Hansestadt Lübeck, Bereiche Digitalisierung, Organisation und Strategie (DOS / Smart-City), Stadtplanung und Bauordnung sowie das Kulturbüro - Lübeck und Travemünde Marketing GmbH - Lübeck-Management e.V.
Zielgruppe der Maßnahme	- Interessante und ansiedlungsinteressierte Unternehmen mit Innenstadtbezug - Vermieter:innen und Eigentümer:innen von Gewerbeflächen in der Innenstadt - Haus- und Grundbesitzerverein Lübeck e.V. - Hansestadt Lübeck Bereiche Wirtschaft und Liegenschaften, Stadtplanung und Bauordnung - zwischennutzungsaffine Interessent:innen aus der Kunst- und Kulturszene - Start-ups, z.B. Gateway 49 (StartUp-Accelerator aus Schleswig-Holstein)
Benefits für die Innenstadtentwicklung	- Passgenaue Aktivierung von Leerständen - Verkürzung von Leerstandszeiten - frühzeitige Unterstützung bei Neu- und Anschlussvermietungen noch vor Auslaufen des Mietvertrages - Ansiedlung von Betrieben und Branchen, die in der Innenstadt nicht oder zu wenig vertreten sind - Schaffung von Arbeitsplätzen - Generierung von Gewerbesteuerereinnahmen - Schaffung von weiteren Besuchsanreizen der Innenstadt
Erforderliche Finanzmittel	25.000 Euro / Jahr Die Kosten fallen für das Matchning von Suchkonzepten und passenden Flächen durch die „Leerstandslotsen“ an. Kosten für die Anmietung von Flächen sind darin nicht kalkuliert. Erprobung des Tools im Rahmen der ZiZ-Förderung (Partner: SingularIT) sowie eigener KI-Basierter Suchprozesse.
Maßnahmenumsetzung begonnen?	Technisch wird eine Vermittlung über ein digitales Tool (LeAN-Match) seit Jahreswechsel 2025/2026 unterstützt. Die digitale Matching Plattform „Leerstandslotsen“¹ steht als Dienstleistung zur Ansiedlung von neuen Konzepten in innerstädtischen Freiflächen bis Ende 2026 testweise zur Verfügung Diese oder andere datenbasierte Maßnahmen erfordern zusätzliche Finanzmittel für Lizenzen in noch zu klärender Höhe.

Nr. 3	Persönliche Vermittlung von Leerständen
Federführung	Wirtschaftsförderung Lübeck
Kooperationspartner:innen	- Hansestadt Lübeck, Bereiche Stadtplanung und Bauordnung sowie das Kulturbüro - Lübeck und Travemünde Marketing GmbH

¹ [Leerstandslotsen – Ladenfläche trifft Nachmieter](http://www.llasm.de) (www.llasm.de)

	• Lübeck-Management e.V.
Zielgruppe der Maßnahme	• Interessante und ansiedlungsinteressierte Unternehmen mit Innenstadtbezug • Vermieter:innen und Eigentümer:innen von Gewerbeflächen in der Innenstadt • Haus- und Grundbesitzerverein Lübeck e.V. • Hansestadt Lübeck Bereiche Wirtschaft und Liegenschaften, Stadtplanung und Bauordnung • zwischennutzungsaffine Interessent:innen aus der Kunst- und Kulturszene • Start-ups, z.B. Gateway 49 (StartUp-Accelerator aus Schleswig-Holstein)
Benefits für die Innenstadtentwicklung	• Passgenaue Aktivierung von Leerständen • Verkürzung von Leerstandszeiten • frühzeitige Unterstützung bei Neu- und Anschlussvermietungen noch vor Auslaufen des Mietvertrages • Ansiedlung von Betrieben und Branchen, die in der Innenstadt nicht oder zu wenig vertreten sind • Schaffung von Arbeitsplätzen • Generierung von Gewerbesteuerereinnahmen • Schaffung von weiteren Besuchsanreizen der Innenstadt
Erforderliche Finanzmittel	Noch zu definieren
Maßnahmenumsetzung begonnen?	Eine persönliche Vermittlung wurde im Rahmen von ZiZ mit befristet beschäftigtem Personal begonnen. Im Anschluss an ZiZ ist die Vermittlung mit vorhandenen Personalressourcen (Projektleitung Innenstadtentwicklung) nur unzureichend leistbar. Eine umfassende bedarfsgerechte Vermittlung ist derzeit durch die Wirtschaftsförderung nicht abbildbar.

Handlungsansatz 3 – Immobilien umnutzen, Nutzungen dazugewinnen

Nr. 4	Weiterentwicklung des Projekts ÜBERGANGSRAUM
Federführung	Wirtschaftsförderung Lübeck
Kooperationspartner:innen	• Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen (Bereich Stadtplanung und Bauordnung) • Lübeck-Management e.V. • Haus- und Grundbesitzerverein Lübeck e.V.
Zielgruppe der Maßnahme	• Interessante und ansiedlungsinteressierte Unternehmen mit Innenstadtbezug • Vermieter:innen und Eigentümer:innen von Gewerbeflächen in der Innenstadt • Haus- und Grundbesitzerverein Lübeck e.V. • Hansestadt Lübeck Bereiche Wirtschaft und Liegenschaften, Stadtplanung und Bauordnung • zwischennutzungsaffine Interessent:innen aus der Kunst- und Kulturszene • Start-ups, z.B. Gateway 49 (StartUp-Accelerator aus Schleswig-Holstein)
Benefits für die Innenstadtentwicklung	• Passgenaue Aktivierung von Leerständen • Verkürzung von Leerstandszeiten

	• frühzeitige Unterstützung bei Neu- und Anschlussvermietungen noch vor Auslaufen des Mietvertrages • Ansiedlung von Betrieben und Branchen, die in der Innenstadt nicht oder zu wenig vertreten sind • Schaffung von Arbeitsplätzen • Generierung von Gewerbesteuerereinnahmen • Schaffung von weiteren Besuchsanreizen der Innenstadt
Erforderliche Finanzmittel	Derzeit ist keine Umsetzung geplant und folglich sind auch keine Finanzmittel eingeplant.
Maßnahmenumsetzung begonnen?	Mehrere ÜBERGANGSRÄUME wurden im Zuge von ZiZ erprobt und etabliert. Aufgrund der ausgelaufenen Förderung werden derzeit keine neuen öffentlich subventionierten Gewerbeflächen angestrebt. Stattdessen liegt der Fokus auf o.g. Matching.

Nr. 5	Fortführung des Nutzungsangebots der Zwischennutzung ÜBERGANGSHAUS
Federführung	Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen
Kooperationspartner:innen	• Lübeck und Travemünde Marketing GmbH • Hansestadt Lübeck, Gebäudemanagement Lübeck (GMHL), Stadtplanung und Bereich Wirtschaft und Liegenschaften und Kulturbüro • Wirtschaftsförderung Lübeck • Digital Learning Campus (DLC) / Technische Hochschule Lübeck
Zielgruppe der Maßnahme	diverse Zielgruppen einer vielfältigen Stadtgesellschaft, darunter: • Kinder und Jugendliche • Studierende und junge Erwachsene • Senior:innen • Familien / Alleinerziehende • Menschen mit Migrations- oder Fluchterfahrung • Kreative, Kulturschaffende, Engagierte • Initiativen, Vereine, zivilgesellschaftliche Gruppen
Benefits für die Innenstadtentwicklung	• Steigerung der Besucher:innenfrequenz in der Innenstadt durch Schaffung von Besuchsanlässen • Lenkung von Besucher:innen in bestimmte Bereiche der Innenstadt • Positive Kommunikation und Empfehlungsmarketing • Steigerung der Wiederkehrbereitschaft und Aufenthaltsdauer • Erprobung von Raumgestaltungen (auch langfristige, bauliche) durch temporäre Erprobung und Intervention • Beitrag zur nachhaltigen (Innen-)Stadtentwicklung, insbesondere durch die Förderung der sozialen Interaktion, des Miteinanders von Menschen durch die Schaffung (neuer) Treffpunkte und Aufenthaltsräume (Dritte Orte)
Erforderliche Finanzmittel	Um das Nutzungsangebot des ÜBERGANGSHAUSES als „Dritten Ort“ langfristig zu sichern, bedarf es einer

	maßgeschneiderten Lösung, sowohl in Bezug auf eine geeignete Immobilie als auch auf ein tragfähiges inhaltliches Konzept. Angesichts potenziell hoher Mietkosten ist die finanzielle Unterstützung durch Dritte unerlässlich.
Maßnahmenumsetzung begonnen?	Aufgrund fehlender Mittel konnte kein adäquater Ersatz für das ÜBERGANGSHAUS realisiert werden. Die Eröffnung des Bildungshauses mit dem Konzeptansatz eines Dritten Ortes ist für 2028 geplant (siehe Maßnahme 6) Das DLC konnte Flächen im Haerder Center anmieten

Nr. 6	Umbau des ehemaligen Kaufhauses zum Bildungshaus
Federführung	Hansestadt Lübeck, Gebäudemanagement (GMHL)
Kooperationspartner:innen	• Hansestadt Lübeck, Fachbereiche Kultur und Bildung sowie Planen und Bauen • Lübeck und Travemünde Marketing GmbH • Innenstadtgymnasien • Musikhochschule Lübeck • Offener Kanal Lübeck
Zielgruppe der Maßnahme	• Schüler:innen der Innenstadtgymnasien • (zukünftige) Gäste und Bewohner:innen Lübecks • diverse Zielgruppen einer vielfältigen Stadtgesellschaft (s.o.) • Veranstalter:innen, u.a. von Kultur-, Bildungs- und Freizeitveranstaltungen
Benefits für die Innenstadtentwicklung	• Deckung des schulischen Raumbedarfs der Innenstadtgymnasien • Förderung innovativer Lern-/Lehr-/Bildungskonzepte und -formate • Förderung inner- und außerschulischer Kooperationen zwischen Bildung, Wirtschaft und Kultur sowie zwischen Generationen • Steigerung der Besucher:innenfrequenz durch Schaffung einer neuen Adresse in der Innenstadt • Positive Kommunikation und Empfehlungsmarketing • Steigerung der Wiederkehrbereitschaft und Aufenthaltsdauer • Beitrag zur nachhaltigen (Innen-)Stadtentwicklung, insbesondere durch die Förderung der sozialen Interaktion, des Miteinanders von Menschen durch die Schaffung (neuer) Treffpunkte und Aufenthaltsräume (Dritte Orte), dadurch Stärkung der Stadtgesellschaft und Demokratie • Förderung zukunftsorientierter Bildungskonzepte und -angebote • Beispielgebende konzeptionelle und architektonische (Umbau-)Gestaltung und Nutzung von innerstädtischen Großimmobilien als Blaupause für andere Standorte
Erforderliche Finanzmittel	bauliche Herrichtung des Bildungshauses: ca. 48 Millionen Euro zzgl. eines Risikobudgets inkl. Fahrradparkhaus
Maßnahmenumsetzung begonnen?	Ja, die Projektfreigabe erfolgte durch den Hauptausschuss am 9.12.2025. Die Eröffnung ist für das 2. Halbjahr in 2028 geplant.

Handlungsansatz 4 – Möglichkeitsräume schaffen, Vielfalt fördern: Bildung und Wissenschaft, Kultur- und Kreativwirtschaft

Nr. 7	Stärkung der Kultur- und Kreativwirtschaft in der Innenstadt
Federführung	Wirtschaftsförderung Lübeck
Kooperationspartner:innen	- Hansestadt Lübeck, Kulturbüro (Kulturentwicklungsplanung) - Lübeck und Travemünde Marketing GmbH - Lübeck Management e.V. - Industrie und Handelskammer zu Lübeck (IHK)
Zielgruppe der Maßnahme	Akteur:innen aus der Kultur- und Kreativwirtschaftsbranche, z.B. Musik, Film, (darstellende) Kunst, Design, Literatur.
Benefits für die Innenstadtentwicklung	- Ansiedlung neuartiger Formate mit Unterstützung von KI - Neuausrichtung der innerstädtischen Nutzungen im Sinne von zeitgemäßen Mixed-Use-Ansätzen - Stärkung der Kultur- und Kreativwirtschaftsbranche - kooperatives Clustermanagement gemeinsam mit IHK-Aktivitäten - Synergieeffekte mit der Kulturentwicklungsplanung (KEP)
Erforderliche Finanzmittel	Die Umsetzung erfolgt mit dem bestehenden Personalbestand.
Maßnahmenumsetzung begonnen?	Die Zusammenarbeit der Wirtschaftsförderung mit dem Kulturbüro hat begonnen und ist vorgesehen zu intensivieren.

Nr. 8	Schaffung von Produktionsräumen
Federführung	Wirtschaftsförderung Lübeck, Digital Learning Campus (DLC) / Technische Hochschule Lübeck
Kooperationspartner:innen	Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, privatwirtschaftliche Akteur:innen
Zielgruppe der Maßnahme	- Akteur:innen der Kultur- und Kreativwirtschaft (s.o.) - Akteur:innen aus Wissenschaft und Forschung
Benefits für die Innenstadtentwicklung	- Aktivierung von Leerständen - Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft - Belebung der Innenstadt durch Förderung von Nutzungsvielfalt in der Innenstadt - Stärkung der o.g. Branchen durch Erhöhung der Sichtbarkeit in der Innenstadt
Erforderliche Finanzmittel	Die Höhe der Kosten bemisst sich entsprechend dem konkret zu bestimmenden Flächenbedarf. Die Kosten werden durch Dritte getragen.
Maßnahmenumsetzung begonnen?	Ja, das DLC hat eine Fläche für eine Folgenutzung gefunden.

Handlungsansatz 5 – Handel weiterentwickeln, Resilienz stärken

Nr. 9	Förderung innovativer Handelskonzepte
Federführung	Wirtschaftsförderung Lübeck
Kooperationspartner:innen	• Industrie und Handelskammer zu Lübeck (IHK) • Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen • Lübeck-Management e.V. • Lübecker Hochschulen
Zielgruppe der Maßnahme	• Interessante und ansiedlungsinteressierte Unternehmen mit Innenstadtbezug • Vermieter:innen und Eigentümer:innen von Gewerbeflächen in der Innenstadt • Haus- und Grundbesitzerverein Lübeck e.V. • Hansestadt Lübeck Bereiche Wirtschaft und Liegenschaften, Stadtplanung und Bauordnung
Benefits für die Innenstadtentwicklung	• Ansiedlung von Betrieben und Sortimenten aus der Einzelhandelsbranche, die in der Innenstadt nicht oder zu wenig vertreten sind • funktionale Belebung der Innenstadt durch Förderung von Nutzungsvielfalt und Mixed-Use-Konzepten • Förderung der Wettbewerbsfähigkeit des stationären Handels und der lokalen Wertschöpfung • Stärkung der Resilienz vor dem Hintergrund der Herausforderungen des Strukturwandels • Ansprache neuer Zielgruppen
Erforderliche Finanzmittel	Noch zu definieren
Maßnahmenumsetzung begonnen?	Grundsätzlich werden innovative Konzepte unterstützt und im Dialog mit Immobilienbesitzer:innen platziert.

Nr. 10	Realisierung eines Lübeck Concept-Stores " Feines aus Lübeck "
Federführung	Wirtschaftsförderung Lübeck
Kooperationspartner:innen	• Lübeck-Management e.V. • Manufakturen aus dem realisierten ZIZ-Starterprojekt „Feines aus Lübeck“ • weitere Manufakturen aus Lübeck und Umgebung
Zielgruppe der Maßnahme	Manufakturen aus Lübeck
Benefits für die Innenstadtentwicklung	• Fortsetzung des Starterprojektes mit dem Ziel einer dauerhaften Etablierung in attraktiver Erdgeschossfläche mit hoher Passant:innenfrequenz auf rein privatwirtschaftlicher Basis analog zum Bremer Referenzprojekt („Made in Bremen“) • Belebung und Aktivierung von Leerständen • Stärkung der lokalen Wirtschaft und regionalen Identität • Etablierung innovativer und resilienter Nutzungskonzepte • Schaffung von weiteren Anreizen zum Innenstadtbesuch
Erforderliche Finanzmittel	Bereits erste Realisierung als Zwischennutzung (ÜBERGANGSRAUM) im Zuge von ZIZ erfolgt. Die Fortführung der jeweiligen Nutzungen erfolgt ohne Subventionierung durch öffentliche Mittel.
Maßnahmenumsetzung begonnen?	Ja, die Maßnahme wurde noch unter ZIZ umgesetzt. Ab 2026 wurde eine ähnliche Folgenutzung in der gleichen Immobilie umgesetzt, die bis Ende Oktober 2026 vertraglich gesichert ist. Unter dem Namen „Breite 93“ präsentieren sich

	die drei Konzepte BlingBlingBikes, Holz und Meer Surfboards sowie Zweiter Frühling Second Hand Mode. Sie bieten neben dem Verkauf von Produkten auch Workshops an. Der Aufbau eines neuen Concept-Stores durch die Wirtschaftsförderung ist mit bestehenden Ressourcen nicht abbildbar.
--	---

Nr. 11	Ausweitung des Innenstadtmonitorings
Federführung	Wirtschaftsförderung Lübeck, Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Kooperationspartner:innen	• Lübeck und Travemünde Marketing GmbH • Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen • Lübeck-Management e.V • Deutscher Hotel- und Gaststättenverband
Zielgruppe der Maßnahme	• Vermieter:innen und Eigentümer:innen von Gewerbeflächen in der Innenstadt • Haus- und Grundbesitzerverein Lübeck e.V. • Hansestadt Lübeck, Bereiche Wirtschaft und Liegenschaften sowie Stadtplanung und Bauordnung
Benefits für die Innenstadtentwicklung	• Konkretiere Erfassung und Darstellung der Transformationsprozesse durch Begehung und Datenbankerfassung (siehe Maßnahme Nr. 3) • frühzeitige Erkennung von Trends und strukturellen Veränderungen • gezielte und bedarfsgerechte Steuerung von Maßnahmen • transparente Messbarkeit und Evaluation der Wirkung von Projekten und Maßnahmen • feinräumiges Monitoring von Branchenvielfalt und Nutzungsmix • Identifikation von Mikrostandorten mit besonderem Handlungsbedarf • Verbesserung der Lernfähigkeit der Innenstadtentwicklung
Erforderliche Finanzmittel	Umsetzung erfolgt mit dem bestehenden Personalbestand
Maßnahmenumsetzung begonnen?	Eine Fortführung des Innenstadtmonitorings ist für 2027 vorgesehen.

Handlungsansatz 6 – Adressen schaffen, neue Partnerschaften fördern

Nr. 12	Förderung von Partnerschaften
Federführung	Projektbüro Innenstadt
Kooperationspartner:innen	• Straßengemeinschaften • weitere innenstadtrelevante Initiativen und Vereine / Verbände, wie die IHK
Zielgruppe der Maßnahme	Eigentümer:innen sowie Mieter:innen von Innenstadtf lächen
Benefits für die Innenstadtentwicklung	• Förderung und Stärkung bestehender Straßengemeinschaften durch die Entwicklung und Umsetzung raumbezogener Projekte und Profilierung von Straßenzügen/Quartieren • Etablierung verbindlicher Kooperationsstrukturen • Bündelung von Kompetenzen und Ressourcen • Erhöhung der Wirkung öffentlicher Mittel: Ko-Finanzierung durch Akquise von privaten Mitteln für die Aktivierung der Innenstadt • Nachfragesteigerungen durch qualitative Standortentwicklung und Imagesteigerung Innenstadt • Schaffung von Synergien und Effizienzgewinnen durch gebündelte Planung und abgestimmte Umsetzung • Stärkung der Außenwahrnehmung durch sichtbaren Kooperationsstrukturen als positives Signal für Eigeninitiative und Zusammenhalt
Erforderliche Finanzmittel	Kosten können nicht pauschal beziffert werden und sind projektbezogen zu kalkulieren. Je nach Ansatz über PACT, Privat und/oder Drittmittel abdeckbar.
Maßnahmenumsetzung begonnen?	Anteilig ist eine Umsetzung erfolgt, indem Straßengemeinschaften in den ÜBERGANGSWEISE-Prozess eingebunden und gefördert worden sind. Eine Etablierung von PACT wird angestrebt. Dazu soll im ersten Schritt ein Konzept zur Umsetzung von PACT in Lübeck erstellt werden, das die Organisationsstruktur, mögliche Gebiete und Maßnahmenoptionen aufzeigt.

Handlungsansatz 7 – Freiräume inszenieren, Begegnung ermöglichen, Zusammenhalt sichern

Nr. 13	Fortführung der ÜBERGANGSORTE und dadurch aktive Nutzung des Place Brandings als Instrument der nachhaltigen Stadtentwicklung
Federführung	Lübeck und Travemünde Marketing GmbH
Kooperationspartner:innen	• Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung (ggf. weitere wie z.B. Stadtgrün) • Stiftungen • Anlieger:innen an den spezifischen Orten
Zielgruppe der Maßnahme	Einheimische und Gäste
Benefits für die Innenstadtentwicklung	• Steigung der Besucher:innenfrequenz durch Schaffung von Besuchsanlässen • Lenkung von Besucher:innen in bestimmte (Innenstadt-)Bereiche • Positive Kommunikation und Empfehlungsmarketing

	• Steigerung der Wiederkehrbereitschaft und Aufenthaltsdauer • Erkenntnisse von Raumgestaltungen (auch langfristige, bauliche) durch temporäre Erprobung und Intervention • Beitrag zur nachhaltigen (Innen-)Stadtentwicklung, insbesondere durch die Förderung der sozialen Interaktion, des Miteinanders von Menschen durch die Schaffung (neuer) Treffpunkte und Aufenthaltsräume (Dritte Orte)
Erforderliche Finanzmittel	Sach- / Projektmittel: 120.000 Euro / Jahr (netto) zur Inszenierung der Räume und Kommunikation / PR
Maßnahmenumsetzung begonnen?	Ja, es wird angestrebt die Maßnahme an unterschiedlichen Orten mit Partner:innen (Private und Stiftungen) fortzuführen: LÜBECKER SOMMERGARTEN auf dem Koberg wird 2026 umgesetzt (Drittmittelfinanzierung)

Handlungsansatz 8 – ÜBERGANGSWEISE kommunizieren, zum Mitmachen anstiften

Nr. 14	Intensivierung der Kommunikations- und Kampagnenarbeit
Federführung	Lübeck und Travemünde Marketing GmbH
Kooperationspartner:innen	Team Innenstadt
Zielgruppe der Maßnahme	• Ausgestaltung der Kampagne: Stakeholder:innen insbesondere aus Wirtschaft / Tourismus / Kultur • Adressat:innen der Kampagne: Besucher:innen und Bürger:innen (der Innenstadt)
Benefits für die Innenstadtentwicklung	• Erhalt des positiven Absenders für das übergreifende Innenstadtmanagement ÜBERGANGSWEISE • Steigerung der Besucher:innenfrequenz durch Schaffung von Besuchsanlässen • Lenkung von Besucher:innen in bestimmte (Innenstadt-)Bereiche und an konkrete Orte / Adressen • Positive Kommunikation und Empfehlungsmarketing für den Standort und das jeweilige (eigene) Angebot • Beitrag zur nachhaltigen (Innen-)Stadtentwicklung, insbesondere durch die Förderung der sozialen Interaktion und der Kooperation von Stakeholder:innen • Förderung von (privat-)wirtschaftlichem Engagement für den Standort Innenstadt
Erforderliche Finanzmittel	Sach- / Projektmittel: 30.000 Euro Kampagnenmittel / Jahr
Maßnahmenumsetzung begonnen?	Projektbezogene PR wird umgesetzt (s. Lübecker Sommergarten), Kampagnenumsetzung erfolgt in Abhängigkeit der Mittelausstattung bei der LTM sowie der projektbezogenen Drittmittelakquisition im Innenstadtkontext.

Handlungsansatz 9 – Denkbar: Dialogformate weiterführen, Kooperationen anstoßen

Nr. 15	Erhalt und Weiterentwicklung der DENKBAR als offenes Planungs- und Prozessbüro sowie als Dialogformat
Federführung	TeamInnenstadt
Kooperationspartner:innen	• Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung • Wirtschaftsförderung Lübeck • Lübeck und Travemünde Marketing GmbH

	• Kulturbüro
Zielgruppe der Maßnahme	• Kompetenznetzwerk Innenstadt • Stakeholder:innen aus Wirtschaft, Tourismus, Kultur u.a., • Eigentümer:innen
Benefits für die Innenstadtentwicklung	• Förderung von (privat-)wirtschaftlichem Engagement für den Standort Innenstadt • Steigerung der Besucher:innenfrequenz durch Schaffung von Besuchsanlässen • Positive Kommunikation und Empfehlungsmarketing für den Standort • Beitrag zur nachhaltigen (Innen-)Stadtentwicklung, insbesondere durch die Förderung der sozialen Interaktion, der Kooperation von Stakeholder:innen
Erforderliche Finanzmittel	Sachmittel: 30.000 Euro / Jahr zur Anmietung einer Fläche zur Nutzung als DENKBAR stehen aktuell nicht zur Verfügung.
Maßnahmenumsetzung begonnen?	Ja, das Dialogformat „DENKBAR am Abend“ wird unter dem Titel „Innenstadtgeflüster“ bereits fortgesetzt. Das Einladungsmanagement erfolgt über die LTM/Citymarketing. Die Treffen finden an wechselnden Orten statt. Es wurden potenzielle Flächen in Augenschein genommen. Aufgrund einer fehlenden Finanzierung ist eine Umsetzung derzeit nicht möglich.

Handlungsansatz 10 – Veränderung bewegen, Umbaukultur vorantreiben

Nr. 16	Stärkung des Fachdiskurses Umbaukultur
Federführung	Politik, Projektbüro Innenstadt und Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen (Bereich Stadtplanung und Bauordnung)
Kooperationspartner:innen	Innenstadtmanagement / Kompetenznetzwerk
Zielgruppe der Maßnahme	Netzwerke auf lokaler, Landes- und Bundesebene; Politik
Benefits für die Innenstadtentwicklung	• Beeinflussung der Gesetzgebung • Kundmachung lokaler Probleme und Herausforderungen • Stärkung des Wissenstransfers und Kompetenzaufbaus • Stärkung des gesellschaftlichen Verständnisses für Transformation • Verankerung des Themas in kommunalen und überregionalen Strategien: Integration in Stadtentwicklungskonzepte, Förderlogiken und Planungsinstrumente • Förderung experimenteller Formate • ggf. Bewirkung von Fördermitteln
Erforderliche Finanzmittel	-
Maßnahmenumsetzung begonnen?	Ja, der Fachdiskurs wird fortgeführt. Teilnahme an unterschiedlichen Formaten wie z.B. Bundesvereinigung für Stadt- und Citymarketing (bscd e.V.), Netzwerke der Städtebauförderung (z.B. Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik), Städteverband Schleswig-Holstein, Immobiliengipfel, Architekturforum Lübeck...