



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