

ÜBERGANGSRAUM: Öffentlicher Aufruf an Immobilienbesitzer:innen und Bevollmächtigte

Stand: 07.06.2023

Erläuterungen

Lübeck wird, will und muss sich verändern. Dies zeigt sich insbesondere in der Innenstadt, in der der Strukturwandel im Einzelhandel, der Wunsch nach einer stadtverträglichen Abwicklung der Mobilitätsbedürfnisse und baukulturelle Ansprüche die Frage aufwerfen, welche Funktionen eine lebendige Innenstadt in Zukunft haben muss. Die immerwährende Herausforderung ist, der Verantwortung für das baukulturelle Erbe Rechnung zu tragen und gleichzeitig die Innenstadt als lebendigen, vielfältigen, urbanen und identitätsstiftenden Stadtteil sowie Wirtschafts- und Tourismusstandort zu erhalten und weiter zu entwickeln. Dieser Verantwortung stellt sich die Hansestadt Lübeck mit dem Prozess ÜBERGANGSWEISE. Denn auch die innerstädtischen Geschäftshäuser befinden sich in einer großen Umbruchphase, die mit veränderten Mieten und Laufzeiten, aber auch mit anderen Nutzungen in den Erdgeschosslagen einhergeht. Die Zeit ist reif, neue Konzepte zu erproben und experimentell den Boden für nachhaltige zukunftsfähige Modelle aus Einzelhandel, Gastronomie, Handwerk, Kultur und Bildung zu bereiten.

Mehr Infos finden Sie unter <https://uebermorgen.luebeck.de/projekte/uebergangsweise>

Die Wirtschaftsförderung ist verantwortlich für das Teilprojekt, in dem es um die Anmietung von Leerstandimmobilien geht. Der Leerstand soll belebt werden und die Chance zur Verknüpfung von regionaler, innenstadtaffiner Manufaktur, Kreativität, Kultur und Handel leisten und das Erlebnis genutzt werden. Bei der Anmietung von Leerstandsimmobilien in der Innenstadt mit Vermietungshemmnissen sollten diese vergünstigt an Mieter:innen zur Verfügung und durchgereicht werden, um somit Inkubator für das gesamte Quartier zu sein. Ziel dieser Maßnahme ist die Stärkung der lokalen Ökonomie und die Förderung des gesellschaftlichen Lebens in der Lübecker Innenstadt im Dialog mit Eigentümer:innen und potentiellen Nutzer:innen. Akute Problemlagen können offensiv mit neuen Konzepten und angegangen werden. Im Fokus stehen dabei größere Erdgeschossflächen, die mittels modularem Ladenbau unterteilt und in kleineren Einheiten an Nutzer:innen mit geringerem Flächenbedarf temporär abgegeben werden sollen.

Die Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH, Falkenstraße 11, 23564 Lübeck (nachfolgend „Wifö“) ruft als Veranstalterin des im Förderantrag INNOVATONSKONTOR.LÜBECK (auch bekannt als der Prozess ÜBERGANGSWEISE) beschriebenen Wettbewerbs für das Projekt ÜBERGANGSRAUM Immobilienbesitzer:innen und/oder deren Bevollmächtigte (nachfolgend „Bewerber:innen“) dazu auf, freie Einzelhandelsflächen oder Mischformen (z.B. Einzelhandel und Gastronomie) der Wifö zur befristeten Anmietung anzubieten.

Der Fördermittelgeber erwartet einen Mietrabatt während der auf maximal zwei Jahre befristeten Mietphase. Dieser Rabatt muss sich auf die letzte regulär gezahlte Miete beziehen. Die Bewertung und Auswahl der eingereichten Immobilienangebote erfolgt durch die Wirtschaftsförderung Lübeck (Wifö) anhand von **Kriterien**, in einem Punktesystem (von 0 = nicht erfüllt bis 4 = besonders gut erfüllt), die wie folgt lauten:

1. **Baulichkeit:**

Lage und Schnitt der Fläche, Ausstattung und Qualität: Liegt die angebotene Fläche im Erdgeschoss und bietet die Möglichkeit der Teilung mittels modularem Ladenbau? Wie sind Ausstattung und Qualität? Gibt es Mängel an der Immobilie, die einer sofortigen Zwischennutzung durch die Wifö im Wege stehen?

2. **Miethöhe:**

Gibt es die Bereitschaft des Vermieters, auch deutlich unter der vom Fördermittelgeber (Bund) verlangten Absenkung auf 85 % der letzten Miete zu gehen? (Bepunktung orientiert sich an der Absenkung, d.h. 85 – 70 – 50 – unter 50 % der vorherigen Miete)

3. **Lage der Fläche:**

Ist bei der angebotenen Fläche von einer hohen Kundenfrequenz auszugehen? Gibt es eine gute Lagegunst (Fußgängerzone, Parkplätze, Busanbindung, Verbindung von Laufwegen) die dafür spricht?

4. **Nutzungsvielfalt:**

Ist der Eigentümer/Bevollmächtigte bereit, alle Branchen bzw. Nutzungsarten für Untervermietungen aufzunehmen oder bestehen Vorbehalte gegen bestimmte Nutzungen (gastronomisch, akustisch usw., interkulturelle Akteure)? Gibt es die Bereitschaft, im Mietvertrag eine flexible zeitliche Nutzung aufzunehmen (Öffnungszeiten abends und am Wochenende)? (*Abstimmung mit Bauaufsicht wg. Nutzungsgenehmigungen gesondert erforderlich*).

5. **Alleinstellungsmerkmal:**

Was macht die Fläche/Immobilie besonders und hebt sie von den bestehenden Angeboten auf der Altstadtinsel ab? Gibt es einen besonderen Beitrag zur Aufwertung des Areals durch eine Anmietung durch die Wifö?

6. **Wirtschaftliche Nachhaltigkeit:**

Wird die Miethöhe auch über die Untermietzeit hinaus marktgerecht angepasst oder ist zu erwarten, dass sich der Leerstand fortsetzt? Bestehen realistische Chancen auf gewerbliche Vermietung und damit einer dauerhaften Beseitigung des Leerstands? Gibt es die Bereitschaft zur Investition in die Immobilie? Ist eine Weiternutzung über die Laufzeit der Anmietung durch die Wifö hinaus durch einen Neuabschluss eines Mietvertrages mit dem Betreiber oder der Betreiberin, also der bisherigen Untermieter bei der Wifö, gewünscht?

7. **Aktivierung von zusätzlichen eigenen Flächen:**

Gibt es die Bereitschaft, in der Immobilie auch zusätzliche Flächen, die nicht von der Wifö angemietet werden, auf eigene Rechnung, z.B. in darüber liegenden

Geschossen oder angrenzenden Flächen, parallel zur Wifö und der Projektlaufzeit zu vermieten?

Kontakt bei Rückfragen:

Stefan Krappa

Projektleitung Innenstadtentwicklung & Leerstandsmanagement

Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH

T: 0451/70655-362, M: 0173/898 43 40


krappa@luebeck.org

www.luebeck.org

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Zukunftsfähige 
Innenstädte und Zentren

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages