

01 - Büro der Oberbürgermeisterin
Herr Norbistrath

Datum:
07.04.2025

Anfrage

Beschließendes Gremium:

Anfrage "Leerstandsentwicklung in der Lüneburger Innenstadt (Anfrage der FDP-Fraktion vom 05.04.2025, eingegangen am 05.04.2025)

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	07.05.2025	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Die Verwaltung beantwortet die Anfrage der FDP-Fraktion zur Leerstandsentwicklung in der Lüneburger Innenstadt wie folgt:

1. Strategische Maßnahmen

Welche kurz- und mittelfristigen Maßnahmen plant die Verwaltung, um den akuten Leerstand in der Innenstadt aktiv zu reduzieren?

Wir verweisen an dieser Stelle auf die ausführliche Darstellung im Ausschuss für Wirtschaft, städtische Beteiligungen und Digitalisierung am 11.12.2024 unter der VO/11618/24 vom 13.11.2024 zur einer vergleichbaren Anfrage.

2. Standortförderung

Gibt es Überlegungen, gezielt neue Nutzungen wie Pop-Up-Stores, Zwischennutzungen oder Gründerkonzepte zu fördern, etwa durch Mietzuschüsse oder Unterstützungsprogramme für Einzelhandels-Startups?

Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Stadt und Landkreis Lüneburg unterstützt mit ihren Instrumenten Gründungsvorhaben im gesamten Landkreis - ein Ansatz, der auch Potenzial für die Belebung innerstädtischer Lagen bietet.

Hierzu gehören neben den Beratungs- und Informationsangeboten des Gründungsnetzwerks, das sich vorrangig an Existenzgründer:innen (Dienstleistungen, Gastronomie, Einzelhandel etc.) richtet, auch die spezifischen Startup-Förderinstrumente Elevator (Startup-Accelerator), Catalyst (Wachstumsfinanzierung, BANSON (Business Angel Netzwerk) sowie das e.novum Gründungs- und Innovationszentrum, an dem die Wirtschaftsförderung beteiligt ist.

Gründungen im Einzelhandel werden in Lüneburg im Gründungsnetzwerk vorrangig von der IHK Lüneburg-Wolfsburg betreut.

Im Bereich der Startups, der Definition nach im engeren Sinne wachstumsorientierte und innovative Jungunternehmen, ergibt sich aus den Geschäftsmodellen in der Regel kein EH-Flächenbedarf in Innenstadtlage.

Bei Bedarf werden die Jungunternehmen jedoch direkt mit Flächenanbietern und dem städtischen Leerstandsmanagement in Kontakt gebracht.

Die Nutzung von Pop-Up-Flächen kann hier zum Beispiel zur Erprobung von B2C-Produkten sinnvoll sein, um die Skalierbarkeit des Geschäftsmodells einschätzen zu können und um Produkt und Geschäftsmodell aufgrund des Kund:innen-Feedbacks zu iterieren.

Zudem wird künftig der Wirtschaftslotse durch den Aufbau tragfähiger Netzwerke zwischen Verwaltung, Wirtschaft und weiteren Partner:innen die Standortentwicklung stärken – ein Impuls, von dem auch die Innenstadt als vielfältiger Wirtschaftsraum profitiert.

3. Kommunikation mit Eigentümer:innen

*Wie intensiv ist die Stadtverwaltung aktuell im Kontakt mit Eigentümer*innen leerstehender Gewerbeimmobilien, insbesondere bei Objekten mit längerem Leerstand (z. B. Rote Straße 4)?*

Die Stabsstelle 01N nimmt im Rahmen des Innenstadtmanagements regelmäßig und anlassbezogen Kontakt zu Eigentümer:innen, Makler:innen oder Verwalter:innen auf. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn bekannt wird, dass ein Geschäftsbetrieb eingestellt wird oder eine Fläche leerzufallen droht. Ziel dieser frühzeitigen Ansprache ist es, Unterstützung anzubieten, Rahmendaten zum Leerstand zu erfassen und Möglichkeiten wie eine Zwischennutzung oder eine gestalterische Aufwertung (z. B. durch Schaufensterbeklebung) zu besprechen.

Darüber hinaus werden konkrete Anfragen zu gewerblichen Flächen, gezielt an die jeweils zuständigen Eigentümer oder die beauftragten Makler:innen weitergeleitet. Dies betrifft aktuell u. a. Objekte in der Roten Straße, „An der Münze“ oder die Liegenschaft ehemals Görtz.

Mit der Eigentümergemeinschaft „um ehemals Görtz“ besteht ein regelmäßiger, enger Austausch. Auch mit dem Eigentümer des Objekts Rote Straße 4 ist die Verwaltung in kontinuierlichen und konstruktiven Gesprächen. Bei weiteren Flächen, wie z. B. den ehemaligen Filialen von Depot, Butlers oder Bonita, fanden punktuell Abstimmungen zur gestalterischen Aufwertung leerstehender Schaufenster statt.

4. Erreichbarkeit und Infrastruktur

Inwieweit bewertet die Verwaltung die Bedeutung der Erreichbarkeit (Parken, ÖPNV, Baustellenkoordination) für den zunehmenden Leerstand, und welche konkreten Maßnahmen zur Verbesserung dieser Rahmenbedingungen werden derzeit geprüft oder umgesetzt?

Aus Sicht der Verwaltung sind weder eine mangelnde Attraktivität der Innenstadt noch eine eingeschränkte Erreichbarkeit ursächlich für die bestehenden Leerstände oder die Herausforderungen, mit denen sich der innerstädtische Einzelhandel aktuell konfrontiert sieht. Die Schließung von Geschäften ist in der Regel auf strukturelle Entwicklungen zurückzuführen, insbesondere auf stark gestiegene Betriebskosten (wie Energie, Mieten, Wareneinsatz und Personal), den anhaltenden Fachkräftemangel sowie ein verändertes Konsumverhalten der Bevölkerung hin zum Onlinehandel.

Die Innenstadt von Lüneburg ist weiterhin für alle Verkehrsteilnehmer:innen gut erreichbar und wird dies auch in Zukunft bleiben, wie u. a. im Artikel der LZ vom 14.11.2024 bestätigt wurde.

Zudem zeigen aktuelle Analysen, wie die im März 2024 veröffentlichte Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu), dass die vielfach geäußerte Sorge, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen würden Kundschaft abschrecken und zu Umsatzrückgängen führen, nicht durch belastbare Daten gestützt wird. Vielmehr deuten die untersuchten Praxisbeispiele darauf hin, dass eine gesteigerte Aufenthaltsqualität und höhere Besucherfrequenz, wie sie durch gezielte Verkehrsberuhigung erreicht werden können, tendenziell eine stabilisierende oder sogar positive Wirkung auf die Umsätze des Einzelhandels haben.

Die Leerstandsentwicklungen in Lüneburg sind vor dem Hintergrund eines umfassenden Strukturwandels im Einzelhandel zu betrachten: Seit 2010 ist die Zahl der Ladengeschäfte in Deutschland um mehr als zehn Prozent zurückgegangen. Dies ist ein bundesweiter Trend, der auch vor mittelgroßen Städten wie Lüneburg nicht haltmacht. Aus diesem Grund wird sich die diesjährige Stadtkonferenz am 10. Mai u.a. damit intensiv befassen.

5. Monitoring und Transparenz

Ist geplant, die Leerstandsdaten regelmäßig öffentlich und detaillierter bereitzustellen (z. B. mit Laufzeit, Nutzungskategorie, Nachnutzungsperspektive), um eine bessere Grundlage für politische Entscheidungen und Investoren zu schaffen?

Die Stadtverwaltung erhebt in regelmäßigen Abständen, derzeit quartalsweise, gewerbliche Leerstandsdaten in der Innenstadt. Die Erhebung erfolgt im Rahmen von Vor-Ort-Rundgängen und basiert auf einer freiwilligen Datensammlung, weshalb sie in ihrer Aussagekraft bewusst als Momentaufnahme und nicht als vollumfängliches Marktmonitoring zu verstehen ist. Die Erfassung differenziert zwischen Bestand, Leerstand und Nachnutzung und wird zusätzlich in weitere Nutzungskategorien unterteilt, um zumindest eine grobe Strukturierung zu ermöglichen.

Eine detaillierte öffentliche Bereitstellung der Leerstandsdaten - etwa unter Angabe von Laufzeiten, konkreten Nutzungsarten oder potenziellen Nachnutzungsperspektiven - ist derzeit nicht vorgesehen. Dies liegt zum einen an datenschutz- und wettbewerbsrechtlichen Aspekten, insbesondere im Hinblick auf bestehende Maklertätigkeiten und gewerbliche Eigentümerinteressen und zum anderen an den methodischen Grenzen der aktuellen, aufwendigen Erhebungsform.

Gleichwohl steht die Verwaltung zu Transparenz und Information auf Nachfrage, bspw. von politischen Gremien, lokale Medien oder interessierten Investoren, für Auskünfte zur Verfügung. Ziel ist es, Entscheidungsprozesse im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten bestmöglich zu unterstützen.

Langfristig wird geprüft, inwiefern eine strukturierte und datengestützte Erhebung gemeinsam mit Partnern aus Wirtschaft, Immobilienbranche und ggf. Hochschuleinrichtungen (z. B. in Form eines Innenstadt-Monitorings) aufgesetzt werden kann, um sowohl der politischen Entscheidungsfindung als auch potenziellen Investoren eine belastbarere Grundlage zu bieten.

6. Wirtschaftsförderung

Gibt es bereits Erkenntnisse aus Gesprächen mit Unternehmen, die sich gegen einen Standort in der Innenstadt entschieden haben oder abgewandert sind? Wenn ja, welche Hauptgründe werden genannt?

Bei Gesprächen der Wirtschaftsförderung mit Unternehmen und Investoren werden verschiedene Aspekte genannt, die auch Innenstadtlagen betreffen.

Hierzu gehören beispielsweise langwierige Genehmigungsverfahren und Auflagen des Brandschutzes, die gerade in (denkmalgeschützten) Bestandgebäuden mit kostenintensiven Maßnahmen verbunden sind.

An die Wirtschaftsförderung gestellte Ansiedlungsanfragen von Filialisten betreffen in der Regel nicht die Innenstadt, sondern Flächen in Fachmarktzentren oder an Hauptverkehrsstraßen.

Hierbei steht teilweise die Sortimentsbeschränkung durch die „Lüneburger Liste“ des Einzelhandelskonzeptes der Eröffnung von Niederlassungen außerhalb der Innenstadt im Wege.

Noch ein Hinweis außerhalb der beiden Punkte: Die WLG ist seit einigen Jahren auf der Immobilienmesse Real Estate Arena in Hannover vertreten, im letzten Jahr unter Beteiligung des Leerstandsmanagement und der LMG. Dies hat zu Gesprächen und Anfragen (Leads) von Standortscouts geführt, die im Nachgang systematisch nachverfolgt werden konnten.

Auch in diesem Jahr ist eine Teilnahme an der Messe geplant.

Folgenabschätzung:

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)		
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)		
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)		
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)		
Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.			

B) Klimaauswirkungen

a) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

- ☐ Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen
 - ☐ Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr
- und/oder
- ☐ Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

- ☐ Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/ _____ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

- ☐ Die Vorgaben wurden eingehalten.
 - ☐ Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.
- oder
- ☐ Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 192,00 €
 - aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen:
- c) an Folgekosten:
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
 - Ja
 - Nein
 - Teilhaushalt / Kostenstelle:
 - Produkt / Kostenträger:
 - Haushaltsjahr:
- e) mögliche Einnahmen:

Anlagen:

Anfrage „Leerstandsentwicklung in der Lüneburger Innenstadt“ vom 05.04.2025

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:
