



► Nr. VO/2024/13609-01
öffentlich

Lübeck, 23.06.2025

Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Cornelia Neumann (E-Mail: cornelia.neumann@luebeck.de Telefon: 122-6121)

Städtebauliche Gesamtmaßnahme Altstadt - Sachstand und Maßnahmenpriorisierung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.07.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.07.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
22.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
24.07.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Hiermit wird der im Zuge der Berichterstattung zum „Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept - Aktueller Stand zur Planung und Umsetzung“ (VO/2024/13609) angekündigte gesonderte Bericht zum Sachstand der Städtebaulichen Gesamtmaßnahme Altstadt vorgelegt.

Bericht:

Hintergrund

Mit der Zielsetzung, vorhandene bauliche und städtebauliche Missstände zu reduzieren bzw. zu beheben, wurden auf der Altstadtinsel in den vergangenen knapp fünf Jahrzehnten insgesamt 25 Sanierungsgebiete festgelegt. Die Finanzierung der Sanierung erfolgte unter Einsatz von Städtebauförderungsmitteln aus dem Programm „Sanierung und Entwicklung“. Die letzten Maßnahmen wurden 2020 abgeschlossen. Die Ergebnisse sind im Abschlussbericht zur städtebaulichen Gesamtmaßnahme ALTSTADT dokumentiert (Fachbereich Planen und Bauen, Lübeck plant und baut, Heft 116 | Dezember 2020; <https://www.luebeck.de/de/stadtentwicklung/stadtplanung/staedtebaufoerderung/programm-sanierung-und-entwicklung.html>).

Das Vorgehen hinsichtlich der Vorbereitung und Durchführung einer sogenannten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist bundeseinheitlich im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Die Anwendung dieser formalen Instrumente bildet die Voraussetzung für die Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm und ermöglicht damit den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln. Weitergehende Regelungen insbesondere zur Finanzierung, Vorbereitung und Durchführung konkreter Einzelmaßnahmen werden auf Landesebene in den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR SH 2015) getroffen.

Parallel zur Umsetzung der letzten, mit Mitteln aus dem o. g. auslaufenden „alten“ Programm, geförderten Maßnahmen hat die Bürgerschaft mit Beschluss vom 29.01.2015

(VO/2014/02153) die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB für ein weiteres „neues“ Sanierungsgebiet in der südöstlichen Altstadt eingeleitet und am 26.09.2019 mit Beschluss der VU sowie des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (IEK) als Basis für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme (GM) Altstadt abgeschlossen (VO/2019/08079).

Im Juli 2020 hat das dafür zuständige Ministerium des Landes Schleswig-Holstein der mit der Beschlussfassung (VO/2020/08602) der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ gemäß § 142 BauGB vorgenommenen räumlichen Abgrenzung des Sanierungsgebiets zugestimmt und das IEK als wesentliche Grundlage für Entscheidungen über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln des „neuen“ Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz (SDS)“ anerkannt.

Das Sanierungsgebiet Altstadt umfasst eine Teilfläche der Innenstadt. Einige der im Sanierungsgebiet liegenden Maßnahmen finden sich auch im zeitnah erarbeiteten „Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept“ (VO/2019/07798) und sind dort mit dem Hinweis, dass im Zuge der Umsetzung ggf. Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden könnten, versehen.

Der städtebauliche Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument, mit dem die Entwicklungspotentiale der Innenstadt ausgelotet und Perspektiven für dessen zukünftige Nutzung in groben Zügen dargestellt werden. Der räumliche Umgriff eines Sanierungsgebiets ist in der Regel kleiner und gemäß BauGB so festzulegen, dass sich die geplanten Maßnahmen zweckmäßig und zügig durchführen lassen.

Maßnahmen

Innerhalb des Sanierungsgebiets Altstadt sind unterschiedliche städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB identifiziert worden, die mit den im IEK erarbeiteten Maßnahmen behoben bzw. reduziert werden sollen. In der nachfolgenden Tabelle sind die zur Behebung der festgestellten Missstände im Sanierungsgebiet vorgeschlagenen baulichen Maßnahmen entsprechend der im IEK Altstadt erfolgten Nummerierung (Spalte 1) thematisch zusammengefasst und mit Bemerkungen zum Bearbeitungsstand versehen. Ebenfalls aufgeführt ist die zur Erreichung der Ziele des Rahmenplans Innenstadt mit Mobilitätskonzept vorgenommene Priorisierung (Spalte 2).

Nr.	Beschreibung/räumlicher Umgriff der Maßnahme	Bemerkungen
	Grundstückserwerb/ Freilegung	
6	Ankauf Grundstück Dr.-Julius-Leber-Str. 52 - Bunker	Der Ankauf des Grundstücks mit Hochbunker ist abgeschlossen.
7	Freilegung Dr.-Julius-Leber-Str. 52 - Bunker	Die Maßnahme „Abriss des Hochbunkers“ steht als Ordnungsmaßnahme im Kontext mit der Sanierung und Erweiterung des Verwaltungsstandortes Dr.-Julius-Leber-Straße 46-50 (Zwischenbericht Raumplanung IV - VO/2025/14014) und wird demnach voraussichtlich ab 2027 erfolgen. Das Abbruchkonzept wurde zwischenzeitlich zusammen mit dem Sanierungsträger TRAVE erstellt.
	Plätze und Freiflächen - Erneuerung/Umgestaltung	
8	Kirchenumfeld St. Marien (Marienkirchhof/obere Mengstr./Schüsselbuden/Fünfhausen) (Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept: Schlüssel-	Die Planung und Umsetzung der Neugestaltung des Kirchenumfeldes St. Marien sollen in Zusammenarbeit mit der Kirchengemeinde als weiterer Grundstückseigentümerin der westlich und nördlich des Kirchengebäudes liegenden Flächen erfolgen. Erste Gespräche fanden statt und sollen 2025 mit dem

	<i>projekt, Umsetzungsstufe 1)</i>	Ziel, die Auslobung eines freiraumplanerischen Wettbewerbs vorzubereiten, vertieft werden. Die Umsetzung steht räumlich in Abhängigkeit von den Baumaßnahmen im Gründungsviertel, in der Mengstraße sowie im Buddenbrookhaus. Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln zur Planung und Umgestaltung der öffentlichen (städtischen) Flächen ist grundsätzlich möglich, nicht jedoch für die im kirchlichen Eigentum befindlichen Flächen. Die Mitarbeit der Kirchengemeinde ist insofern Voraussetzung für die anteilige Finanzierung des Wettbewerbs sowie die Kosten für dessen Umsetzung. Für die Kirchengemeinde hatten bisher die Planungen der Innenraumsanierung von St. Marien Vorrang (VO/2025/13960).
12	Grün-/Freifläche zw. An der Mauer und Krähenteich	Eine unmittelbar an der Kreuzung Rehderbrücke/An der Mauer liegende Teilfläche wurde ohne den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln umgestaltet und aufgewertet. Die Durchführung weiterer bzw. umfänglicher Maßnahmen steht in Abhängigkeit von der Umsetzung der Standortoptimierung der Baubetriebshöfe (VO/2016/04066) sowie ggf. dem Erwerb in privatem Eigentum befindlicher Flächen.
23	Kirchenumfeld St. Aegidien (Kirchenvorplatz/Grünfläche) <i>(Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept: Umsetzungsstufe 3)</i>	Das Grundstück befindet sich in privater Hand (Kirchengemeinde). Die Planung und Umsetzung der Maßnahme kann nur durch diese erfolgen. Eine Finanzierung mit Städtebauförderungsmitteln ist nicht möglich.
	Erschließungsanlagen - Erneuerung/Umgestaltung	
9	Krähenstraße/Eingangs-bereich An der Mauer, Rehderbrücke <i>(Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept: Schlüsselprojekt, Umsetzungsstufe 2)</i>	Die Planung und Umsetzung steht in Abhängigkeit von der Fertigstellung anderer Baumaßnahmen (östliche Beckergrube und Mühlentorbrücke) auf der Altstadtinsel, der Führung des Busverkehrs (ein Teil des Busverkehrs wird aktuell im Zuge einer Umleitung zusätzlich über die Rehderbrücke-Wahmstraße-Krähenstraße geführt) und von vorbereitenden Baumaßnahmen am Kanalnetz. Eine Umsetzung im Zuge der Sanierung der Rehderbrücke wird geprüft.
10	Dr.-Julius-Leber-Straße (von Nr. 1 - Nr. 52) <i>(Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept: Projekt Rippenstraßen/Anwohnerstraßen, Umsetzungsstufe 2)</i>	Die Planung und Umsetzung der Neugestaltung der Dr.-Julius-Leber-Straße soll im Anschluss an die Freilegung des Grundstücks Dr. Julius-Leber-Straße 52 (M 7 „Abriss des Hochbunkers“) sowie der entsprechenden Baulückenschließung (M 27 Verwaltungsneubau) erfolgen.
11	Pergamentmachergang <i>(Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept: Umsetzungsstufe 3)</i>	Die Maßnahme ist derzeit nicht priorisiert und ruht aktuell.
13	An der Mauer (von Nr. 23 - Nr. 160)	siehe: Bemerkung zu Ziffer 15
14	Wahmstraße (von Nr. 23 - Nr. 62) <i>(Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept)</i>	Der Entwurf des Gestaltungskanons, mit dem Grundsätze und Prinzipien für die künftige Gestaltung der Straßenräume in der Altstadt festgelegt werden, soll 2025 vorgestellt werden. Nach dessen Beschlussfassung, der Durchführung

		ggf. notwendiger vorbereitender Maßnahmen seitens EBL und der Stadtwerke (Fernwärmeversorgung) sowie in Abhängigkeit von personellen Ressourcen kann die Neugestaltung des Straßenraums geplant und umgesetzt werden. Die Umgestaltung steht zudem in Abhängigkeit von der Führung des Busverkehrs (siehe: Nr. 9).
15	Stavenstraße mit Behrends Hof und Tanks Gang	Der Entwurf des Gestaltungskanons, mit dem Grundsätze und Prinzipien für die künftige Gestaltung der Straßenräume in der Altstadt festgelegt werden, soll 2025 vorgestellt werden. Nach dessen Beschlussfassung, der Durchführung ggf. notwendiger vorbereitender Maßnahmen seitens EBL und der Stadtwerke (Fernwärmeversorgung) sowie in Abhängigkeit von personellen Ressourcen kann die Neugestaltung des Straßenraums geplant und umgesetzt werden.
16	Aegidienstraße (von Nr. 17 - Nr. 77) (<i>Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept</i>)	siehe: Bemerkung zu Nr. 15
17	St.-Annen-Straße (Teil der Fahrradstraße) (<i>Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept: Projekt Fahrradstraße, Umsetzungsstufe 1</i>)	Im Zuge einer Bestandsaufnahme der Innenstadtstraßen wurden die unterschiedlichen Abschnitte der Fahrradstraße in Steckbriefen erfasst. Mit der Entwicklung von Gestaltungsgrundsätzen und der Erarbeitung des Eckpunktepapiers Parken ist eine erste Diskussionsgrundlage für die Sanierung und Umgestaltung sowie die Neusortierung des Verkehrs in der Fahrradstraße geschaffen worden. Erste Fachgesprächen ergaben, dass seitens EBL maßnahmenvorbereitend ist seitens der EBL eine Prüfung des Kanalnetzes zur Erfassung des baulichen Zustandes und ggf. Planung potentieller baulicher Maßnahmen notwendig. Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für die Neugestaltung der Fahrradstraße ist nur für den im Sanierungsgebiet liegenden Teilabschnitt möglich. Städtebauförderungsmittel sind zudem grundsätzlich nachrangig einzusetzen. Eine Prüfung anderer Fördermöglichkeiten, die zur Finanzierung der kompletten Fahrradstraße eingesetzt werden können, erfolgt.
18	Düvekenstraße	siehe: Bemerkung zu Nr. 15
19	Balauerfohr (von Nr. 18 - Nr. 37) (Teil der Fahrradstraße) (<i>Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept: Projekt Fahrradstraße, Umsetzungsstufe 1</i>)	siehe: Bemerkung zu Nr. 17
20	Schildstraße* und Weberstraße (* <i>Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept</i>)	siehe: Bemerkung zu Nr. 15
Blockinnenbereiche		
21	Blockinnenbereich 25 (nördl. Krähenstraße)	Die Maßnahme ist derzeit nicht priorisiert und ruht aktuell.
22	Blockinnenbereich 29 (nördl.	Die Maßnahme ist derzeit nicht priorisiert und ruht

	Aegidienstraße)	aktuell.
	Neubau	
25	Schrangen (Errichtung einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung (GBF))	Im Kontext mit dem Mixed-Use-Konzept Haus B wird das unter dem Schranken liegende Haus C zukünftig zu einer Fahrradparkgarage umgebaut werden, deren Zugang über den Schranken erfolgt (VO/2024/13351, VO/2025/13987). Von der im IEK dargestellten Zielsetzung „Hochbau einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung“ auf dem Schranken wird zugunsten einer Platzgestaltung inklusive eines, die Fahrradrampe schützend, umgebenden Bauwerks Abstand genommen. Um die Grundlage für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln zur Finanzierung der vorgenannten Erschließungsanlagen zu schaffen, erfolgt 2025 die Fortschreibung des IEK Altstadt.
27	Verwaltungsgebäude Dr.-Julius-Leber-Straße 46-50 (Erweiterung)	Die Maßnahme steht im Kontext mit der Erweiterung des Verwaltungsstandortes Dr.-Julius-Leber-Straße 46-50 (Zwischenbericht Raumplanung IV - VO/2025/14014) und kann erst nach Abschluss von M 7 („Abriß des Hochbunkers“) erfolgen.
	Sanierung denkmalgeschützter öffentlicher Gebäude	
24	Rathaus	Teile des Gebäudes wurden als sog. vorgezogene Maßnahme bereits saniert. Die Fortsetzung weiterer Maßnahmen wird vorbereitet.
26	Buddenbrookhaus	Die Förderung der Planung und Umsetzung erfolgt im Zuge des Landesprogramms Wirtschaft (LPW) 2021 – 2027.
28	Museumsquartier St.-Annen	Die Maßnahme ist derzeit hinsichtlich des Einsatzes von Städtebauförderungsmitteln nicht priorisiert. Die Museumsstiftung sowie GMHL sind jedoch mit den notwendigen Sanierungsplanungen befasst.
29	Volkshochschule (Hüxstraße 118-120)	Im Zuge der technischen Sanierung werden seitens des Sanierungsträgers TRAVE aktuell die für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln notwendigen Unterlagen erarbeitet.
	Sanierung privat genutzter Gebäude	
30 31	Sanierung von Gebäuden mit mittleren/hohem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	Die Ansprache mit der Eigentümer:innen ist erfolgt. Die Höhe des Einsatzes von Städtebauförderungsmitteln für die Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter wurde beschlossen (VO/2022/11577). Konkrete Vorhaben haben sich bisher nicht ergeben.

Zuwendungen/Miteileinsatz

Zur Umsetzung sämtlicher im IEK aufgeführten Maßnahmen wurden Kosten in Höhe von gut 110 Mio. EUR geschätzt.

Für die Vorbereitung und Durchführung der GM Altstadt im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz wurden insgesamt vier zweckgebundene Zuwendungsbewilligungen erteilt. Ein Teil der bereitgestellten Mittel wurde zur Sanierung des Rathauses, der Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen nebst IEK sowie zur Vorbereitung der Freilegung Dr.-Julius-Leber-Straße 52 verwendet. Zum 30.04.2025 wies das Treuhandkonto ein Guthaben von gut 8,1 Mio. EUR auf.

Prioritäten/Finanzierung

Im Zuge der fortlaufenden Umsetzung der GM Altstadt sind bislang folgende Maßnahmen priorisiert:

1. Priorität	Beschreibung	Kosten in EUR geschätzt
M 7	Freilegung (Abriss des Hochbunkers) Dr.-Julius-Leber-Str. 52	2,5* Mio.
M 8	Erneuerung/Umgestaltung Kirchengrund St. Marien (im Rahmenplan Innenstadt: Schlüsselprojekt, Umsetzungsstufe 1)	3,25 Mio.
M 24	Erneuerung/Umgestaltung Rathaus	21,3* Mio.
M 25	Schranken	1,0* Mio.
M 27	Erweiterung des Verwaltungsgebäudes Dr.-Julius-Leber-Str. 46-50	8,0 Mio.
M 29	Erneuerung/Umgestaltung VHS-Huxstraße	3,0* Mio.
M 30 M 31	Aktivierung der Eigentümer:innen privat genutzter Gebäude	42,0 Mio.
2. Priorität		
M 9	Krähenstraße (im Rahmenplan Innenstadt: Schlüsselprojekt, Umsetzungsstufe 2)	9,4 Mio.
3. Priorität		
M 28	Museumsquartier St.-Annen	29,0* Mio.

Allein die im Rahmen des IEK Altstadt 2019 geschätzten, zwischenzeitlich teilweise aktualisierten (*) Kosten für die der 1. Priorität zugeordneten Maßnahmen belaufen sich auf mindestens 81,05 Mio. EUR.

Zwecks Haushaltskonsolidierung stand im Zusammenhang mit den Haushaltsberatungen des Landes Schleswig-Holstein für 2025 die Streichung der jährlich für die Städtebauförderung bereitgestellten Landesmittel zur Diskussion. Eine Streichung ist nicht erfolgt, der im Vergleich zu 2024 in seiner Höhe unveränderte Landesanteil wird - jedoch als Vorwegabzug im Zuge des Kommunalen Finanzausgleichs (FAG) - auch 2025 bereitgestellt. Dieses Vorgehen führt de facto zu einer Mehrbelastung aller Kommunen und Kreise in Schleswig-Holstein.

Dem unveränderten Programmvolumen der letzten Jahre steht landesweit allerdings ein steigendes Antragsvolumen gegenüber (Programmvolumen: 2023/2024 jeweils rd. 66 Mio. EUR; Antragsvolumen: 2023 gut 137,9 Mio. EUR; 2024 rd. 241,4 Mio. EUR). Dies mindert die Höhe der für eine Gesamtmaßnahme potentiellen Zuwendung.

Auf Zuwendungen im Zuge der Städtebauförderung besteht von jeher grundsätzlich kein Anspruch, auch steht deren Gewährung unter dem Vorbehalt tatsächlich verfügbarer Haushaltsmittel. In den vergangenen Jahren bestand jedoch eine gewisse „Förderkontinuität“. Diese „Verlässlichkeit“ ist insbesondere durch die Überzeichnung dieses Förderinstruments nicht mehr gegeben.

Um die Finanzierung einzelner Maßnahmen der Gesamtmaßnahme Altstadt in der Praxis sicherzustellen, muss hinsichtlich der vorgenannten Entwicklungen eine weitergehende Priorisierung erfolgen. Es wird vorgeschlagen, die Maßnahmen der 1. Priorität fortzuführen, die folgende Kriterien erfüllen:

- Die Finanzierung mit den vorhandenen Mitteln kann gänzlich sichergestellt werden.
- Der Planungsstand ermöglicht eine zeitnahe Umsetzung.
- Es können gravierende städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB behoben werden.
- Es kann ein größtmöglicher Nutzen im Sinne von Begegnung und Austausch für eine breite Öffentlichkeit erzielt werden.

Daraus ergibt sich die Priorisierung folgender Maßnahmen:

M 7 Freilegung des Grundstücks Dr.-Julius-Leber-Straße (Abriss des Hochbunkers) (Kostenschätzung: ca. 2,5 Mio. EUR)

In der ansonsten durch eine geschlossene Bauweise geprägten Dr.-Julius Leber Straße stellt der freistehende, aus der Bauflucht in das Blockinnere gerückte Hochbunker auch hinsichtlich seiner Kubatur und Fassadengestaltung einen Fremdkörper dar.

Dieser wurde 2013 aus der Zivilschutzbindung entlassen und wurde 2022 von der Stadt mit der Zielsetzung des Rückbaus erworben. Im Zuge der Neubebauung soll eine maßstäblich adäquate Schließung des Blockrandes erfolgen; der Neubau kann der Erweiterung des Verwaltungsstandortes Dr.-Julius-Leber-Straße 46-50 dienen.

Eine Finanzierung der Freilegung mit anderen als Städtebauförderungsmitteln wird als ausgeschlossen erachtet.

M 25 Gestaltung des Schragen (Kostenschätzung: ca. 1 Mio. EUR)

Als Zielsetzung für den unteren, östlichen Schragen wurde das Ergebnis der Perspektivenwerkstatt „Mitten in Lübeck“ (2007) - die Errichtung eines Gebäudes - in das IEK übernommen und mit geschätzten Kosten in Höhe von 2,7 Mio. EUR unterlegt.

2013 wurde als Interimslösung, die bis heute erhaltene Gestaltung baulich hergestellt (mündlicher Bericht in der 78. Sitzung des Bauausschusses am 14.01.2013; TOP Ö 4.2.3). Die Finanzierung erfolgte im Kontext mit der Neugestaltung der Achse Schragen-Klingenberg unter Einsatz von Mitteln (rd. 190.000 EUR) aus dem Zukunftsprogramm Wirtschaft; die Zweckbindung für das hergestellte Bauwerk läuft bis zum 31.12.2028. Infolge der Baumaßnahmen am Mixed-Use-Haus B wird zwecks Baustelleneinrichtung ein vorzeitiger Eingriff in die Fläche erfolgen müssen. Die Klärung der Modalitäten einer vorzeitigen Entlassung aus der Zweckbindung läuft.

Im Kontext mit dem Übergangshaus wurde der Schragen in den vergangenen Jahren in den Sommermonaten temporär begrünt; dies stieß auf positive Resonanz und unterstreicht die Bedeutung des Schragen als innerstädtische Freifläche. Diese Bedeutung wird infolge der öffentlichen Nutzung des Mixed-Use-Hauses mit hoher Besucherfrequenz, einer neuen Nutzung des Hauses A sowie der Einrichtung der unter dem Schragen liegenden Fahrradparkgarage zunehmen.

Um die Grundlage für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln zur Finanzierung der neuen Platzgestaltung zu schaffen, wird das IEK Altstadt 2025 fortgeschrieben und im Anschluss daran ein Realisierungswettbewerb zur Neugestaltung des unteren Schragen sowie der Gestaltung der Überdachung, der in die Fahrradparkgarage führenden Rampe ausgebaut. Die bauliche Umsetzung kann erst nach Abschluss der Hochbauarbeiten einschließlich der Fahrradparkgarage und Räumung der für die Baueinrichtung genutzten Flächen erfolgen. Dies wird frühestens Ende 2028 sein.

M 29 Huxstraße 118-120 (Kostenschätzung: ca. 3,0 Mio EUR)

Das denkmalgeschützte „Luise-Klinsmann-Haus“ wurde 1963-65 als **Volkshochschule** errichtet und 2020 als „bauliche Anlage“ in die Liste der Kulturdenkmale aufgenommen. Über den architektur-, baugeschichtlichen und städtebaulichen Wert hinaus, kommt dem Gebäude in seiner Funktion als Bildungseinrichtung für eine breite Öffentlichkeit ein hoher gesellschaftlicher Stellenwert, nicht zuletzt auch im Zuge der Integration, zu.

Laut GMHL weist das Gebäude erhebliche bauliche Mängel insbesondere der technischen Ausstattung (u. a. Brandschutz, Elektrik, Trinkwasserversorgung, Heizung, Sanitäranlagen) auf, die bereits zu Nutzungseinschränkungen (z. B. Sperrung der WC-Anlage) geführt haben. Zudem ist keine barrierefreie Nutzung möglich.

Mit den Planungen zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen wurde begonnen. Die bau- fachliche Prüfung sowie die im Zuge der Städtebauförderung noch notwendige Einzelzu- stimmung zum Mitteleinsatz sollen zeitnah erfolgen bzw. beantragt werden.

Eine vollumfängliche Finanzierung weiterer (z. B. M 8 Kirchengrund St. Marien, M 24 Rat- haus), als der drei oben aufgeführten Maßnahmen der ersten Priorität oder von Maßnahmen anderer Prioritäten (z. B. M 28 Museumsquartier St.-Annen) bildet sich mit den aktuell zur Verfügung stehenden Städtebauförderungsmitteln derzeit nicht ab.

Die Durchführung von Gesamtmaßnahmen ist auf einen mittelfristigen Zeithorizont ausge- richtet. Zur Finanzierung weiterer Einzelmaßnahmen mit dem Ziel einer weitest gehenden Umsetzung der Gesamtmaßnahme werden weitere Förderanträge gestellt werden. Die Be- antragung von Zuwendungen ist in einem jährlichen Turnus möglich. Ob, wann und in wel- cher Höhe die Finanzhilfen gewährt werden, kann nicht abgeschätzt werden (s. u.).

Sollte die Notwendigkeit bestehen, weitere Maßnahmen kurzfristig umsetzen zu wollen, so sind hierzu Mittel im städtischen Haushalt bereitzustellen oder andere Fördermöglichkeiten zu erschließen.

Zwischenfinanzierung der GM Moisling

Neben der städtebaulichen GM Altstadt werden innerhalb Lübecks auch die städtebaulichen GM Moisling und Nordwest mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützt.

Wie im Bericht vom 13.02.2025 (VO/2025/13983) zur GM Moisling dargestellt, wurde 2024 zwecks Fortführung der dortigen Maßnahme ein Förderantrag in Höhe von 8,0 Mio. EUR gestellt und mit einer Zuwendung von 1,1 Mio. EUR beschieden. Die Höhe der Zuwendung ist zur Finanzierung der bereits angestoßenen Maßnahmen nicht hinreichend und wird zu- dem erst ab 2027 ausgezahlt. Ein weiterer Antrag auf Zuwendungen wurde 2025 fristgerecht eingereicht. Wie dieser beschieden wird, wird dem üblicherweise im Herbst erteilten Zuwen- dungsbescheid zu entnehmen sein.

Gemäß der Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR SH 2015) besteht die Möglichkeit, einen Liquiditätsengpass durch den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln einer anderen Ge- samtmaßnahme zu überbrücken. Hiervon soll - sofern erforderlich - Gebrauch gemacht wer- den: Dem Sonderkonto der GM Altstadt werden für zwei Jahre Mittel in Höhe von max. 5,0 Mio. EUR entnommen und zur Fortsetzung der GM Moisling eingesetzt werden.

Die Umsetzung der vorgenannten priorisierten Einzelmaßnahmen der GM Altstadt wird durch dieses Vorgehen nicht beeinträchtigt. Die Maßnahmen befinden sich erst in der planerischen Vorbereitung; die damit verbundenen Kosten können durch die auf dem Sonderkonto ver- bleibenden Mittel gedeckt werden.

Der Einsatz der vorhandenen Mittel der GM Altstadt zur potentielle Zwischenfinanzierung der GM Moisling ist für den Fortgang der dort eingeleiteten, im Umsetzungsprozess befindlichen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen zwecks Realisierung der „Neuen Mitte“ Moisling existenziell. Es bestehen komplexe kausale Abhängigkeiten zwischen den verschiedenen Einzelmaßnahmen. Dabei werden neben städtischen Vorhaben auch konkrete Projekte Drit- ter im Wohnungsbau und in der Daseinsvorsorge berührt.

Eine entsprechende Abhängigkeit verschiedener, einander bedingender bzw. voneinander abhängiger Maßnahmen besteht hinsichtlich der aufgeführten Einzelmaßnahmen der GM

Altstadt nicht. Sie sind als Vorhaben der Städtebauförderung singulär zu betrachten und tragen unabhängig voneinander jede für sich zur Aufwertung des Sanierungsgebiets bei.

Zwecks Rückzahlung der entliehenen Mittel bzw. Umsetzung weiterer geplanter Einzelmaßnahmen werden auch in den folgenden Jahren Förderanträge sowohl für die GM Moisling, als auch für die GM Altstadt gestellt werden. Zielsetzung ist die vollumfängliche Umsetzung beider Gesamtmaßnahmen.

Ausblick

Aktuell wird die Novellierung der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein vorbereitet (neu: StBauFR SH 2026).

Das Ministerium nennt als übergeordnete Ziele die Weiterentwicklung der Städtebauförderung, eine Verfahrensvereinfachung sowie die Stärkung der Eigenverantwortung der Gemeinden.

Wesentliche Änderungen bestehen in der Begrenzung der Förderdauer sowie der Einführung von Förderobergrenzen bzw. Förderpauschalen für die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von privaten und öffentlichen Gebäuden, für die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie für potentielle Mehrkosten baulicher Maßnahmen.

Nach Prüfung des vorliegenden Entwurfes der künftigen Städtebauförderungsrichtlinien zeichnet sich ab, dass vor allem die geplante Neuregelung von Fördertatbeständen sowie die Reduzierung von Förderquoten künftig zu finanziellen Mehrbelastungen der Kommunen führen werden.

Die Hansestadt Lübeck hat im Rahmen der formellen Anhörung deutlich auf die negativen Konsequenzen hingewiesen, die sich für die hiesigen Gesamtmaßnahmen ergeben und die Wirksamkeit des Förderinstruments weiter schwächen werden.

Aufgrund der vorgenannten geplanten Änderungen wird mit Inkrafttreten der neuen Richtlinien zum 01.01.2026 in jedem Fall eine weitere Auseinandersetzung insbesondere zur weiteren Finanzierung der Gesamtmaßnahmen notwendig werden.

Anlagen:

- Anlage 1 IEK mit priorisierten Maßnahmen
- Anlage 2 Umsetzung priorisierter Maßnahmen

Senatorin Joanna Hagen