

alwin eine
Gemeinschafts-
initiative
unserer
Stadt

alwin aktives
Leerstandsmanagement
Wittlicher Innenstadt

alwin

gemeinsam deine
Idee
beflügeln

alwin 



Inhaltsverzeichnis

Organisation & Verantwortung

Kurz erklärt
die Geschichte
die Bausteine
die Regeln
die Kosten
sich bewerben
der Gewinn
die Checkliste

Referenzbeispiele



Or ga nisa tion & Verant wor tung

Stadtverwaltung Wittlich

**FB III Wirtschaftsförderung und
Stadtmarketing**

Schloßstraße 11 I 54516 Wittlich

Telefon: (06571) 17-1310

Mobil: (+49) 162 29 17 230

E-Mail: stadtmarketing@stadt.wittlich.de

www.facebook.com/startalwin/



Kurz er klärt:

so
funktio-
niert
alwin

Gemeinschaftsinitiative für Gründer & Expansionswillige in der Altstadt gestartet

alwin

(aktives Leerstandsmanagement **Wittlicher Innenstadt**) ist eine Gemeinschaftsinitiative zur Reduzierung der innerstädtischen Leerstände und zur Förderung von Neuansiedlungen nachhaltiger, innovativer Geschäfte aus den Bereich Handel, Handwerk, Kreativwirtschaft und Gastronomie in der Altstadt Wittlichs. Beispiele hierfür können Konzepte sein, die: Onlinehandel und stationären Handel intelligent miteinander verknüpfen, verschiedene Branchen miteinander verbinden, nachhaltige Materialien im Umbau bzw. Verkauf verwenden, von besonderer Qualität sind etc.



Hintergrund des Projektes sind die, seit Etablierung des Onlinehandels und den Entwicklungen auf der sogenannten ‚grünen Wiese‘, geringen Anreize für potentielle Nutzer, innerstädtische Ladenflächen zu belegen. Mittels eines Bausteinsystems sollen die potentiellen Ladennutzer unterstützt und dadurch in ihrer Motivation zur Ansiedlung bestärkt werden.



alwin startet am 04. Oktober 2016 und wird über die Homepage der Stadt Wittlich:

<https://www.wittlich.de/de/wirtschaft-und-finanzen/wirtschaftsfoerderung/projekt-alwin/>



zur Projekthomepage

und über Facebook (www.facebook.com/startalwin) sowie Presseberichte beworben.



Das Projekt **alwin** wird durch den FB III Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing der Stadtverwaltung Wittlich betreut, der gleichzeitig die Öffentlichkeitsarbeit übernimmt und für die Vernetzung zuständig ist. Der FB III wird unterstützt von den Leerstandslotsen, die das Projekt gemeinsam entwickelt haben.





die Ge- schich- te!

so enstand alwin

Die Idee zum Projekt entstand im November 2015 auf einer der Sitzungen des Vereins Stadtmarketing-Wittlich e.V., an denen auch die Stadtverwaltung regelmäßig teilnimmt. Einige Mitglieder wünschten sich, beim Thema Leerstände einen besseren Einblick zu bekommen. Die Verwaltung organisierte ein Treffen mit den interessierten Mitgliedern. Daraus entwickelte sich ein regelmäßiger Termin. Es fanden zunächst gemeinsame Treffen in etwa sechs-Wochen-Abständen statt; durch die Kommunikation wurde der Informationsaustausch untereinander bzgl. der Leerstandssituation und -entwicklung gestärkt. Die Gruppe gab sich den Namen ‚Leerstandslot- sen‘, in Anlehnung an das Konzept der Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz (siehe Referenzbeispiele).

Schnell wurde klar, dass der Informationsaustausch der Gruppe nicht ausreichte. Man begann mit den Überlegungen für ein konkretes Projekt. Dies kam der Idee des FB III entgegen, das Leerstandsmanagement zu überarbeiten und strategischer aufzustellen. In den Gesprächen der Leerstandsloten kristallisierte sich die Idee heraus, ein Projekt zu erarbeiten, das zusätzliche Geschäfte in die Innenstadt bringen sollte.

Eines der oberen Ziele hieß, mehrere Leerstände in ein Projekt aufzunehmen, um einen Effekt in der gesamten Innenstadt zu erzeugen. Die Leerstandsloten begannen mit Gesprächen mit den Eigentümern bzgl. Möglichkeiten, potenziellen Nutzern den Einstieg in den stationären Handel zu erleichtern. Es erklärten sich Eigentümer von zu Beginn fünf Flächen bereit, ihre Ladenfläche zu besonderen Konditionen zur Verfügung zu stellen. Man gewann die Vereinigte Volksbank Raiffeisenbank und die Sparkasse Eifel Mosel Hunsrück zur Unterstützung hinzu. Zusätzlich unterstützte die IHK Trier mit einer Studie über Leerstände in verschiedenen Kommunen in Rheinland-Pfalz, die half, die Leerstandssituation von Wittlich einzuordnen. Innerhalb etwa eines Jahres entwickelte sich das Projekt stetig weiter.

Ein studentischer Praktikant des FB III hatte den entscheidenden Einfall zum Projektnamen **alwin** (=aktives Leerstandsmanagement Wittlicher Innenstadt), der unter den Leerstandsloten sofort Anklang fand. **alwin** hat nun ein Logo bekommen. Der Vogel steht für Kreativität, Entwicklung und Auftrieb. Gemeinsam möchten wir deine Idee beflügeln, indem wir dich auf verschiedene Weise unterstützen werden. Wittlich soll dafür ein Ort sein, wo man wachsen und gleichzeitig den Überblick behalten kann.



die Bausteine!

so hilft dir alwin

alwin wird durch zunächst drei Bausteine dein Ladenkonzept unterstützen: **alwin-genial**, **alwin-direkt** und **alwin-experte**. Der Grundgedanke der Bausteine ist die Förderung von innovativen und nachhaltigen Ladenkonzepten aus den Bereichen Handel, Handwerk, Kreativwirtschaft und Gastronomie.



Dies könnten zum Beispiel Konzepte sein, die: Onlinehandel und stationären Handel intelligent miteinander verknüpfen, verschiedene Branchen miteinander verbinden, nachhaltige Materialien im Umbau bzw. Verkauf verwenden, von besonderer Qualität sind etc.

alwin genial

Und so funktioniert's:




1. Zunächst trittst du mit der Projektleitung bzw. den Experten (**alwin-experte**) in Kontakt, und vereinbarst einen Termin. Beim Termin erzählst du uns das Wesentliche über deine Idee. Dabei kannst du dir auch anschauen, welche Läden bei **alwin-genial** dabei sind.

2 Wenn du uns neugierig gemacht hast und du nach wie vor ernsthaftes Interesse an der Nutzung einer Ladenfläche hast, schickst du uns eine Bewerbung mit Details zu deinem Ladenkonzept zu.

3 Wenn das Konzept Eigentümer und Experten überzeugt, bekommst du einen der Läden zu den folgenden Konditionen zur Verfügung gestellt und kannst loslegen:

- **sechs Monate lang Erlass der Mietzahlung durch den Eigentümer (Nebenkosten und Haftung für den Laden übernimmst du)**
- **darauf folgen sechs Monate Staffelmiete (die Höhe wird vorher individuell mit dir vereinbart, abhängig von Ladenzustand und -konzept)**
- **in den ersten beiden Halbjahren gibt es je einen Termin mit den Experten (wenn du Fragen hast, kannst du die Experten darüber hinaus jederzeit ansprechen:**

Wichtig zu wissen: Die Geschäfte, die bei **alwin-genial** dabei sind, sind größtenteils keine grundsanierten Flächen oder standen womöglich schon ein paar Jahre leer (es gibt natürlich Grundanforderungen an einen Laden, die von Seiten des Eigentümers bereitgestellt werden.) Daher suchen wir kreative Bewerber mit Ideen- Wie kannst du einem Laden mit deinem Konzept wieder Leben einhauchen und zu deinem Laden machen? 



die 3 al stei ne!

alwin direkt

Einige Ladenflächen stehen aufgrund des guten Zustandes oder aber, weil sie problemlos kurzfristig zu vermieten sind, nicht zu Sonderkonditionen zur Verfügung. Sie gehören jedoch Eigentümern, die die Miete nach Vereinbarung festsetzen können, d.h. flexibel sind. Wenn du also schon Erfahrung hast und genau weißt, worauf du dich bei der Eröffnung eines Ladens einlässt, dann ist **alwin-direkt** das Richtige für dich.

Melde dich bei uns, wir leiten den Kontakt gern weiter und können dich zusätzlich mit unserem Know-How unterstützen.

Bist du Eigentümer oder verwaltest eine Fläche für einen Eigentümer und hast Lust, bei **alwin-direkt** mitzumachen? Dann melde dich einfach bei uns, wir unterstützen dich gern!



alwin experte

Wir, die **alwin-experten** unterstützen dich auf deinem Weg, beraten bei der Bewerberauswahl und stehen dir als Experten unserer jeweiligen Branche oder unseres Fachgebietes (Einzelhandel, Dienstleistungen, Immobilien, Verwaltung, Finanzen etc.) gern zur Verfügung. Wir können auch als eine Art Pate ein fester Ansprechpartner für dich werden.





die Re- geln!

darauf solltest du bei alwin achten

prinzipiell...

- wir fördern keine Umsiedlung bereits bestehender Geschäfte in Wittlich.
- Hauptziel ist eine Ansiedlung von Geschäften mit innovativen und nachhaltigen Konzept aus den Bereichen Handel, Handwerk, Gastronomie oder Kreativwirtschaft.



- für **alwin-genial** und **alwin-direkt** gilt:

es kann nur unterstützt werden, wenn das infrage kommende Ladenkonzept auch Öffnungszeiten hat, darunter sollte der Samstag fallen (ein fixer Wochenplan kann individuell festgelegt und besprochen werden)



vor Vertragsabschluss...

- du solltest uns eine Betriebshaftpflicht- und Krankenversicherung vorlegen BEVOR wir dir eine Zusage zur Projektumsetzung geben können(denn du haftest für deinen Laden selbst)
- du triffst mit **alwin** eine Vereinbarung über den jeweiligen, von dir genutzten Baustein und die zugewiesene Fläche, der der Eigentümer zustimmen muss. Mit dem Eigentümer wird dazu wie üblich ein Mietvertrag über die Geschäftsfläche geschlossen, unter den im entsprechenden Baustein festgehaltenen Konditionen.
- bei **alwin-genial** gehst du einen Vertrag über mindestens 1,5 Jahre ein (es sei denn der Eigentümer bestimmt anders)



nach der Geschäftseröffnung...

- nur bei **alwin-genial**: im ersten halben Jahr sowie im zweiten halben Jahr organisieren die Experten je ein Treffen mit dir, um über dein Ladenkonzept zu sprechen, Feedback zu bekommen / zu geben, ggf. Tipps u. Anregungen zu geben
- darüber hinaus würden wir uns natürlich einen regelmäßigen Austausch mit dir wünschen, um dir jederzeit auf die Sprünge helfen zu können, wenn es mal hackt.
- wir können auch eine Patenfunktion übernehmen, sodass einer von uns ein fester, regelmäßiger Ansprechpartner für dich wird
- Werbung obliegt dir selbst, du kannst die alwin-Facebookseite gern zur Bewerbung deines Konzeptes bzw. Geschäftes nutzen, wir können deine Posts daraufhin weiter nach vorn bringen.





die
Kosten
sind zu
erwarten!

diese
Kosten
sind zu
erwarten:

Die Teilnahme bei alwin ist kostenlos.

Darunter fällt:

- gesamte Projektorganisation
- die Beratung durch die Projektleitung & die Experten

Kosten entstehen:

- je nach Inanspruchnahme der Bausteine

alwin-popup

- Du möchtest dein Ladenkonzept erst einmal ausprobieren, bevor du einen dauerhaften Mietvertrag eingehst? Melde Dich bei uns! Wir sind offen für neue Ideen!
 - Was du im Laden verändern darfst: erlaubt ist, was den Laden nicht dauerhaft verändert oder abgesprochen ist!

alwin-genial: du schließt einen Mietvertrag mit dem Eigentümer über mindestens 1,5 Jahre (es sei denn der Eigentümer bestimmt anders), bei dem im ersten halben Jahr lediglich die Nebenkosten von dir zu tragen sind, sowie eine zuvor mit dir besprochene Staffelmiete ab dem 7. Monat zu leisten ist.

Mögliche Provisionszahlungen an den Makler entfallen. Die weiteren Kosten sind abhängig von deinen Eigenleistungen, die bei der Umsetzung deines Ladenkonzeptes entstehen (inkl. Versicherung, Möbel etc.).



alwin-direkt: hier schließt du direkt einen Mietvertrag mit dem Eigentümer über eine untereinander vereinbarte Mietzahlung inkl. Nebenkosten und ggf. Provision. Die Experten können jederzeit beratend hinzugezogen werden. Die weiteren Kosten sind abhängig von deinen Eigenleistungen, die bei der Umsetzung deines Ladenkonzeptes entstehen (inkl. Versicherung, Möbel etc.)





sich be wer ben!

Wer bist du?

**Was machst du?
(gib einen anschaulichen Einblick!)**

**Wie und warum passt dein
Ladenprojekt zu dir?**

Was bietest du den Leuten?

Wer ist deine Zielgruppe?

Wie stellst du dir deinen Laden vor?

Öffnungszeiten, Ablauf, Mobiliar, Dekoration, Verkaufsstrategie,
Zielgruppe, Mitarbeiter, Preise

**Wann bist du im Laden und was
machst du, wenn du da bist?**

**Ziel deines Konzeptes, wo willst du
hin?**

Die Bewerbung schickst du an **info@stadt.wittlich.de** mit dem
Betreff ‚Bewerbung alwin‘. Die Projektleitung nimmt dann Kon-
takt mit dir auf.



Wichtig:

der erste Schritt ist immer die Kontaktaufnahme mit der
Projektleitung von alwin. Je nachdem, welcher alwin-Bau-
stein für dich in Frage kommt, entscheidet sich, ob eine Bewer-
bung nötig ist. Bei **alwin-direkt** wird lediglich der Kontakt zu einem
Eigentümer hergestellt, wenn gewünscht kommt es zur
Beratung.




Daher wird für **alwin-direkt** KEINE Bewerbung von dir benötigt.
Für **alwin-genial** ist dagegen eine Bewerbung nach der ersten
Kontaktaufnahme erforderlich. Diese sollte in etwa folgende
Punkte enthalten, damit sich alwin ein genaueres Bild von dein-
em Konzept machen kann:




der Gewinn!

Warum in Wittlich ein Geschäft eröffnen?


die Wittlicher Altstadt entwickelt sich rasant

- seit 2011 hat sich durch stetige Entwicklung der Innenstadt die Einwohnerzahl im Zentrum um über 50% erhöht. Es sind bereits weitere Sanierungen und der Ausbau von Wohnungen geplant, sodass sich die Zahl der Bewohner und der Bedarf nach tollen Angeboten in der Altstadt noch steigern werden.
- in den letzten Jahren ist ebenso die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt gestiegen, neue Bänke, verbesserte Beschilderung und die Gestaltung von großen Plätzen und repräsentativen Gebäuden tragen zur Entwicklung Wittlichs bei. 


die Wittlicher sind zahlungskräftig

- Wittlich und sein Umland haben eine hohe Kaufkraftquote 


Wittlich bietet eine hohe Lebensqualität

- kurze Wege von der Arbeit, nach Hause und in die Innenstadt: in den Industriegebieten Wittlichs haben sich eine Menge namhafte Unternehmen angesiedelt, z.B. Dr. Oetker und Benninghoven, die viele Arbeitsplätze bieten- in 10min von der Arbeit nach Hause lässt viel freie Zeit, um noch mal einen Rundgang durchs Städtchen zu machen 


Wittlich ist modern

- öffentliches WLAN und Glasfaser in der Innenstadt soll weiter ausgebaut werden. Momentan ist es schon in großer Bandbreite auf den öffentlichen Plätzen verfügbar.
- die Wittlicher Unternehmen sind sowohl traditionell als auch innovativ.
- E-Bike Ladestationen und das neue RadHaus bieten ausreichend Platz für Fahrräder und machen die Innenstadt ‚grüner‘. Dazu läuft der Maare-Mosel-Radweg direkt vor der Tür vorbei. 


von Wittlich nach Europa

- die sternförmige Anbindung der Stadt in Rheinland-Pfalz trägt zum starken Wirtschaftsfaktor bei- der Ausbau der B50 neu wird diese Situation um ein weiteres verbessern
- die Nähe zu Frankreich, Luxemburg, den Niederlanden und Belgien bietet zukünftig sicher noch viel Potenzial für interessante Kooperationen. 

Wittlich bietet Qualität

- stark ausgebauter Außenraum, kleinteilige Qualität in der Mitte, so sieht sich die Stadt zwischen Mosel und Eifel- hier hast du noch alle Möglichkeiten, denn die Akteure sind offen für Neues, dass dieser Qualität gerecht wird. 

Standortvorteile gegenüber den Großen

- während die Mieten in den großen Zentren in die Höhe schießen, kommen wir dir entgegen & schaffen Möglichkeiten. 



die die rherk liste! liste



**das solltest
du bei einer
Geschäfts -
eröffnung
in Wittlich
beachten:**

Damit du überhaupt eröffnen darfst, brauchst du...



Eine Gewerbeanmeldung

**Stadtverwaltung Wittlich
(Tel. 06571 / 171146)**

**Eine Registrierung bei deiner
Interessenvertretung**

Bei der IHK Trier oder HWK Trier

Wenn du Lebensmittel anbieten willst...



**Eine Lebensmittelüberwachung von
Gewerbebetrieben u. einen
Hygienepass**

**Gesundheitsamt
der Kreisverwaltung BKS-WIL**

Tel.: 06571 / 14-2445

<http://www.bernkastel-wittlich.de/lebens- mittel.html>

Für Dinge, die du draußen am Geschäft anbringen willst...



**Gib's die Werbesatzung für
Werbeanlagen am Gebäude**

**Bauamt der Stadtverwaltung
Wittlich Tel. 06571 / 17-1210**

• ggf. Bauanfrage stellen

**Bauamt der Stadtverwaltung
Wittlich Tel.: 06571 / 17-1210**



danach ggf. Bauantrag: für kleinere oder größere
bauliche Veränderungen (von Markise/Sonnen-
schutz bis zu Stellplätzen) beim Bauamt der
Stadtverwaltung Wittlich

bei großen baulichen Veränderungen:

Genehmigung über Kreisverwaltung BKS-WIL
notwendig (z.B. Bau von behindertengerechten
Toiletten, Brandschutz etc.)-> hier muss ggf. ein
Architekt hinzugezogen werden.



die check liste

**Für Dinge, die du vor
deinem Geschäft auf-
stellen willst...**



gibt's die Sondernutzungssatzung

(z.B. Freisitz, Kundenstopper etc.)

WO?

**Ordnungsamt
der Stadtverwaltung Wittlich**
Tel. 06571 / 17 11 00

ordnungsamt@stadt.wittlich.de

**Falls du ein Geschäft in
eine Gastronomie oder
in ein Büro umwandeln
möchtest...**



einen Umnutzungsantrag
(Auslösen von Parkplätzen etc.)

Bauamt

der Stadtverwaltung Wittlich
Tel. 06571 / 17-1210



Referenzen



Regional:

Deutschlands kleinstes Erlebniskaufhaus der Welt- das „Bernkast'ler Fenster“: 

http://www.entwicklungsagentur-bks.de/cms/front_content.php?id-cat=9&lang=1

Rheinland-Pfalz:

Das Projekt ‚Kommunale ehrenamtliche Leerstandslotsen‘:




<http://www.ea.rlp.de/index.php?id=42>

Bayern:

Laden auf Zeit in Pfaffenhofen a.d.Ilm: 

<http://studio-laden.de/>

Sachsen:

Leerstandskonzept mit verschiedenen Wächter-Bausteinen in Leipzig: 

<http://www.haushalten.org/>