



# ERFOLGREICH GEGEN LEERSTAND IN WITTLICH

Gemeinschaftsinitiative alwin belebt Innenstadt



Foto: Rainer Wener

Um die Innenstadt in Wittlich stand es vor einigen Jahren nicht besonders gut: Immer mehr Gebäude standen leer, die Straßen verödeten, der Einzelhandel litt erheblich. Nur noch wenige der rund 20.000 Einwohnerinnen und Einwohner zog es regelmäßig ins Zentrum. Eine Initiative von verschiedenen Akteuren der Stadt brachte neues Leben in die Innenstadt.

---

**Rainer Wener**  
ist Leiter des Fachbereichs Wirtschaftsförderung bei der Stadtverwaltung Wittlich sowie Mitautor des für die Stadt Wittlich erarbeiteten Innenstadtentwicklungskonzeptes.  
[rainer.wener@stadt.wittlich.de](mailto:rainer.wener@stadt.wittlich.de)

Leerstände und Funktionsverlust in der Innenstadt – dieses Szenario macht sich mittlerweile in sehr vielen Städten breit. Auch das Mittelzentrum Wittlich, eine Stadt mit 20.000 Einwohnerinnen und Einwohnern, ist davon betroffen. Die Stadt liegt landschaftlich eingebettet zwischen Mosel und Eifel sowie zwischen den Oberzentren Trier und Koblenz. Trotz der Nähe zur Natur ist die Stadt wirtschaftlich geprägt und bietet über 21.000 Arbeitsplätze. Da die Zahl der Menschen, die sich in Wittlich wohnen möchten, stetig steigt, sollten sich

die Probleme des Einzelhandels eigentlich von selbst erledigen – eigentlich! Bevor sich der großflächige Einzelhandel und die Onlineangebote des Internets durchsetzten, war in Wittlich noch alles beim Besten: Bis Anfang der 1990er-Jahre blühte der Einzelhandel mit überwiegend inhabergeführten Geschäften. Doch dann mussten alteingesessene Geschäfte plötzlich aufgeben, die Nachfolge war nicht geregelt, die Fluktuation in den Geschäftsflächen nahm zu, die Qualität der Angebote in der Altstadt hingegen ab.

## Zeit für ein neues Projekt

Angesichts dieser Lage musste die Stadt neue Wege beschreiten und individuelle Lösungen für das Zentrum finden. Mit einem selbst erarbeiteten integrierten Innenstadtentwicklungskonzept begann ein Prozess, der die Probleme des Funktionsverlusts in der Altstadt bekämpft. Zunächst flossen über das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadtzentren“ attraktive Zuschüsse zur Sanierung der Bestandsgebäude an die Eigentümerinnen und Eigentümer. Das führte dazu, dass viele leerstehende Wohnungen in den Obergeschossen der Fußgängerzone sowie in deren unmittelbarer Peripherie in moderne und marktgängige Wohnungen umgewandelt wurden. Die Einwohnerzahl der Altstadt verdoppelte sich dadurch innerhalb von 10 Jahren.

Daraufhin ging es darum, die Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen zu verbessern. Unter anderem integrierte die Stadt die Lieser – einen Fluss zweiter Ordnung, der mitten durch die Altstadt läuft. Statt hoher Mauern finden sich rund um den Flusslauf nun Stufen, die zum Verweilen einladen. Plätze wurden neu gestaltet, möbliert und mit kostenlosem WLAN ausgestattet.

## Was ist alwin?

alwin (aktives Leerstandsmanagement Wittlicher Innenstadt) ist eine Gemeinschaftsinitiative, die die innerstädtischen Leerstände reduzieren und Neuansiedlungen nachhaltiger, innovativer Geschäfte aus den Bereichen Handel, Handwerk, Kreativwirtschaft und Gastronomie in der Altstadt Wittlichs fördern soll. Beispielhaft hierfür stehen Konzepte für Läden, die verschiedene Branchen miteinander verbinden, nachhaltige Materialien im Umbau und Verkauf

Im nächsten Schritt widmete sich die Stadt speziell dem Einzelhandel. Zwar gab es bereits ein Leerflächenkataster, die Vermittlung zwischen Eigentümerin oder Eigentümer und Ladeninteressentin oder -interessent ließ sich jedoch hinsichtlich der Kommunikation zwischen den Akteuren als ausbaufähig bewerten. Viele der Eigentümerinnen und Eigentümer pochten zunächst auf die hohen Mieten, die gezahlt wurden, als der Einzelhandel noch blühte. Für einzelne Interessierte war die Verhandlungsposition schwierig. Daher waren viele Gespräche zwischen den Eigentümerinnen und Eigentümern und der Stadtverwaltung notwendig, um die Gesamtsituation und die Stadtentwicklungsplanung zu erläutern. Die Ladenmieten können nur dann stabilisiert werden, wenn sich der Einzelhandel langfristig in der Innenstadt etablieren kann.

Darüber hinaus war das Ziel, besonders innovative und nachhaltige Geschäfte aus den Bereichen Handel, Handwerk, Kreativwirtschaft und Gastronomie in die Altstadt zu locken. Geschäfte, die diese Anforderungen nicht erfüllen, können sich selbstverständlich in der Innenstadt ansiedeln. Das Projekt fördert sie aber nicht weiter.

verwenden oder solche von besonderer Qualität. Letzteres basiert auf den Erfahrungen der Projektverantwortlichen, dass sich hochwertige Angebote im stationären Handel deutlich besser halten als Sortiment im Niedrigpreisniveau. Hier ist der Informationsbedarf bezüglich Optik und Haptik bei den Kunden in der Regel höher. Daher liegt die besondere Aufmerksamkeit bei der Suche nach Interessentinnen und Interessenten auf entsprechend höherwertigen Angeboten.



Quelle: Stadt Wittlich

Auch den Onlinehandel und den stationären Handel sollen Geschäfte in Wittlichs Innenstadt künftig intelligent miteinander verknüpfen. An Ideen dazu arbeitet die Initiative noch.

Hintergrund des Projekts sind die – seit Etablierung des Onlinehandels und den Entwicklungen des großflächigen Handels in der städtischen Peripherie – geringen Anreize für potenzielle Nutzerinnen und Nutzer, innerstädtische Ladenflächen zu belegen. Ein Bausteinsystem soll die Interessentinnen und Interessenten unterstützen und dadurch in ihrer Motivation zur Ansiedlung bestärken. alwin startete am 4. Oktober 2016 und wurde über die Homepage der Stadt Wittlich, über Facebook ([facebook.com/startalwin](https://facebook.com/startalwin)) sowie in Presseberichten beworben. Zusätzlich entstand in der Innenstadt in einem vorhandenen Leerstand ein Info-Studio. Hier können sich potenzielle Nutzerinnen und Nutzer, Eigentümerinnen und Eigentümer oder interessierte Personen direkt an die Projektleitung wenden.

Die Idee zum Projekt entstand im November 2015 auf einer der Sitzungen des Stadtmarketing-Wittlich e. V. Einige Mitglieder wünschten sich, beim Thema Leerstände einen besseren Einblick zu erhalten. Die Wirtschaftsförderung der Stadtverwaltung Wittlich organisierte ein Treffen mit interessierten Mitgliedern. Daraus entwickelte sich ein regelmäßiger Termin. Es fanden zunächst gemeinsame Treffen in etwa 6-Wochen-Abständen statt. Die Kommunikation stärkte den Informationsaustausch untereinander bezogen auf die Leerstandssituation und -entwicklung. Die Gruppe gab sich den Namen „Leerstandslotsen“, in Anlehnung an das Konzept der Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz.

Schnell wurde allen beteiligten Akteuren klar, dass der Informationsaustausch der Gruppe nicht ausreichte. Die Stadtverwaltung begann mit den Überlegungen für ein konkretes Projekt. Das kam der Idee der Wirtschaftsförderung entgegen, das Leerstandsmanagement zu überarbeiten und strategischer aufzustellen. In den Gesprächen der Leerstandslotsen kristallisierte sich die Idee heraus, ein Projekt

zu erarbeiten, das zusätzliche Geschäfte in die Innenstadt bringen sollte.

Eines der primären Ziele war, mehrere Leerstände in ein Projekt aufzunehmen, um einen Effekt in der gesamten Innenstadt zu erzeugen. Die Leerstandslotsen starteten Einzelgespräche mit den Eigentümerinnen und Eigentümern zu ihren konkreten Vorstellungen. Vermieterinnen und Vermieter von fünf Flächen erklärten sich dazu bereit, ihre Immobilien zu besonderen Konditionen zur Verfügung zu stellen. Die Vereinigte Volksbank Raiffeisenbank und die Sparkasse Eifel Mosel Hunsrück unterstützten das Vorhaben.

Die IHK Trier half mit einer Analyse über Leerstände (vgl. IHK Trier 2016), mit der sich die Leerstandssituation von Wittlich besser in die Gesamtsituation von Rheinland-Pfalz einordnen ließ. Im Ergebnis heißt es: „Aufgrund der unterschiedlichen Größen und Rahmenbedingungen der untersuchten Städte lässt sich kein Allheilmittel zur Bekämpfung der Leerstände nennen. Die Grundlage eines jeden Maßnahmenpakts sollte jedoch ein gezieltes Leerstandsmanagement sein, um die Zusammenarbeit der betroffenen Akteure zu vereinfachen und ein systematisches Leerstandsmonitoring zu gewährleisten. Die konkreten Maßnahmen sind dann individuell an die Gegebenheiten vor Ort anzupassen. Jedoch gilt ortsübergreifend: Es ist wichtig, aktiv zu werden – packen wir es an!“



Foto: Stadt Wittlich

Eine offizielle Pressekonferenz diente als öffentlichkeitswirksame Kick-off-Veranstaltung

Gemeinsam mit einer Wittlicher Werbeagentur entwickelte die Stadt ein Logo, das Layout und den Slogan „alwin beflügelt Ideen in Wittlich“, um das Interesse der Bürgerinnen und Bürger sowie potenzieller Ladennutzerinnen und -nutzer zu wecken. Es wurden Stelen mit Sitzgelegenheit in der Innenstadt aufgestellt, um auf die Initiative und die jeweilige Nutzung der temporär genutzten Ladenflächen hinzuweisen.

Ergänzend hierzu entstand ein Imagefilm (vgl. YouTube 2017). Viele Presseberichte über das neue Innenstadtprojekt in regionalen Zeitungen, ein mehrseitiger Bericht im Wirtschaftsmagazin brand eins im Juli 2017 (vgl. Goldman 2017) sowie ein Live-Podcast des Deutschlandfunks in-

dem Pop-up-Store (vgl. Deutschlandfunk 2018) führten zu erhöhter Aufmerksamkeit und weckten das Interesse vieler potenzieller Ladennutzerinnen und -nutzer.

Der Fachbereich „Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing“ der Stadtverwaltung Wittlich hat das Projekt alwin initiiert und federführend umgesetzt. Auch die Öffentlichkeitsarbeit und die Vernetzung der Akteure erfolgte durch den Fachbereich, der beim operativen Geschäft von den Leerstandslosen unterstützt wird. Weitere Partner der Gemeinschaftsinitiative sind die Sparkasse Eifel Mosel Hunsrück, die Vereinigte Volksbank Raiffeisenbank, die IHK Trier, die Handwerkskammer Trier, der Wirtschaftskreis Bernkastel-Wittlich e. V. und der Verein Stadtmarketing-Wittlich e. V.

## Die Bausteine von alwin

Die Initiative entwickelte verschiedene nutzerorientierte Bausteine:

### alwin direkt

Die meisten der zu Beginn des Projekts verfügbaren Leerstände waren in einem weitestgehend ordentlichen Zustand und ließen sich bei Interesse sehr schnell beziehen. Um diese Flächen für Ansiedlungswillige attraktiver zu machen, konnten im Vorfeld günstige Konditionen mit den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern ausgehandelt werden. Die Mediation übernahm die Stadtverwaltung. So konnte beispielsweise der Pizza-Abhol- und Lieferservice Giovannis Pizza in der Fußgängerzone etabliert werden. Mit einer eigens entwickelten App kann man sich Pizza nach Belieben zusammenstellen, online bezahlen und sogar online Trinkgeld geben. Die exakte Wartezeit wird bei der Bestellung angezeigt.

### alwin genial

Von diesem Baustein sind insbesondere Ladenflächen betroffen, die eine gründliche Sanierung benötigen und auf Anhieb nur eingeschränkt marktgängig sind. Hier lassen sich besonders günstige Staffelmieten vereinbaren. So konnten einige handwerklich begabte Interessentinnen und Interessenten ihren neuen Laden mit eigener Kraft auf Vordermann bringen. Im Gegenzug mussten sie im ersten halben Jahr lediglich die Nebenkosten tragen, im zweiten Halbjahr die halbe und erst daran anschließend die volle Miete zahlen. Das führte in fast allen Fällen dazu, dass sich

die neuen Angebote in der Innenstadt etablieren konnten, ohne dass hohe Mieten zu einer schnellen Aufgabe des Geschäfts führten.

### alwin pop-up

Immer wieder kamen junge Menschen auf die Stadtverwaltung zu, die selbst hergestellte Produkte am Markt testen wollten. Modedesign-Studentinnen wollten selbst kreierte Ledertaschen anbieten, kreative junge Handwerker Stehlampen aus im Wald gesammeltem Totholz. Allerdings waren



Foto: Stadt Wittlich

Die „Genussecke“ bietet hochwertige Gewürze, vielfältige Spirituosen zum Selbstabfüllen sowie regionale Weine. Sie war einer der ersten alwin-genial-Läden in Wittlich

sie nicht bereit, einen langfristigen Mietvertrag für eine Geschäftsfläche abzuschließen.

Der Eigentümer eines trotz guter Lage seit längerem leerstehenden Geschäfts erklärte sich bereit, gemeinsam mit der Stadtverwaltung Wittlich ein Experiment zu wagen. Er vermietete das Geschäft mit einer Gesamtgröße von etwa 100 Quadratmetern pauschal für 75 Euro in der Woche als Pop-up-Laden. Die Mietzeit wurde auf bis zu 12 Wochen beschränkt.

Den Start übernahm das familiengeführte und überregional bekannte Mode- und Einkaufszentrum Bungert. Es präsentierte aus seinem großen Portfolio in einem kleinen Laden exemplarisch, was es speziell für Männer im Angebot hat. Den Ausbau des Stores übernahm Bungert mit seinen angestellten Ladenbauern und Azubis, die in einem firmeninternen Projekt eine Ladenausstattung im Industrial Style schufen. Diese stand im Anschluss auch den nachfolgenden Nutzerinnen und Nutzern zur Verfügung.

Nachdem fünf verschiedene Formate den Pop-up-Store belegt hatten, hatte das Geschäft so viel Aufmerksamkeit erregt, dass sich ein langfristiger Mieter für die Fläche fand – übrigens mittels alwin genial. Aufgrund weiterer Nachfragen ließ sich so ein Nachfolge-Shop finden, der anschließend ebenfalls vermittelt wurde.

## alwin experte

Viele Freiwillige meldeten sich, um neue Geschäftsinhaberinnen und -inhaber bei der Umsetzung ihrer Ideen zu begleiten. Banken unterstützen beim Businessplan, ortsansässige Einzelhändler teilen ihre Erfahrungen und helfen dabei, die passende Immobilie für die jeweilige Idee zu finden. alwin experte kann separat oder additiv in Anspruch genommen werden. Die Gespräche fanden meist zwischen den neu angesiedelten Unternehmen und den Fachleuten statt, so dass die Stadtverwaltung selbst hier beispielsweise nicht direkt eingebunden war.

## Genussmarkt

Um die Frequenz in der Innenstadt am Samstag zu steigern, wurde ein neuer Versuchsballon gestartet: der Genussmarkt. Dieser findet von April bis Oktober auf dem Marktplatz statt und bietet hochwertige und regionale Produkte zum Genießen. Die Kundinnen und Kunden haben dabei die Möglichkeit, das Angebot vor dem Kauf zu probieren. Neben der reinen Belebung der Fußgängerzone soll der Genussmarkt den qualitätsbewussten Kunden als Zielgruppe in die Innenstadt locken, um auf das Angebot der alwin-Läden aufmerksam zu machen.



Foto: Stadt Wittlich

Der einheimische Künstler Ralf Pauly von „Casa Do Mundo Möbel Kunst Lifestyle“ nutzte den Pop-up-Store, um seine Werke und Upcycling-Produkte zu präsentieren. Das Besondere: Besucherinnen und Besucher konnten ihm – bei schönem Wetter auch draußen – bei seiner Kunst über die Schulter schauen

## Fazit

Handel ist Wandel und ein Ende nicht in Sicht. Geschäftsaufgaben, Fluktuation und Insolvenzen werden uns wohl immer begleiten. Daher ist das Leerflächenmanagement eine ständige Aufgabe. Die kontinuierliche Beobachtung und Weiterentwicklung des Projekts ist unabdingbar.

Als das alwin-Projekt im Oktober 2016 startete, verzeichnete die Stadt Wittlich bei insgesamt 225 Ladenflächen 29 Leerstände, was einer Quote von knapp 13 % entsprach. Bis heute wurden rund 100 Bewerbungen bei der Stadtverwaltung



Foto: Stadt Wittlich

Neue Stelen mit Sitzmöglichkeiten befinden sich überall in der Stadt und informieren über Märkte und sonstige Veranstaltungen in der Innenstadt

Wittlich eingereicht. Über die Bausteine genial und direkt wurden neun Gewerbeflächen vermittelt, von denen sich die meisten bis heute in der Innenstadt etabliert haben. Das Pop-up-Konzept wurde in zwei verschiedenen Läden insgesamt elf Mal in Anspruch genommen.

Im Februar 2022 standen in der Innenstadt von Wittlich 15 Läden leer. Davon befanden sich vier Flächen für eine neue Besetzung im Umbau, vier weitere Läden nach dem Hochwasser 2021, bei dem Teile der Innenstadt überschwemmt wurden, noch in der Sanierung. Dem Markt standen zu diesem Zeitpunkt noch sieben Läden zur Verfügung, was einer Leerstandsquote von 3 % entspricht. Das Projekt leistet demnach einen wertvollen und spürbaren Beitrag zur Belebung der Innenstadt.

alwin kann nicht alle Probleme lösen, denn ohne Kundenfrequenz können auch die besten Geschäfte nicht überleben. Daher hat sich die Stadt Wittlich erneut auf den Weg gemacht, um neue und ergänzende Lösungen zu finden. Der zentrale Versorgungsbereich im Kern der Altstadt sollte idealerweise eine hohe Nutzungsvielfalt haben. Auch eine Umnutzung für Wohnen oder Dienstleistungen wäre im Zweifel möglich, wird aber nicht priorisiert.

Ein Mobilitätskonzept soll dazu beitragen, optimale Lösungen für alle Verkehrsteilnehmer zu finden und die Erreichbarkeit der Innenstadt zu verbessern. Die Pläne dazu befinden sich noch am Anfang. Geplant sind aber mehrere Veranstaltungen für die Bevölkerung, zum Beispiel auch mit der externen Beratungsfirma.

Der bislang nicht unbedingt prioritär behandelte Tourismus rückt nun ebenfalls in den Fokus. Neben den schon vorhandenen Rad- und Wanderwegen sollen neue Hotspots entstehen, um das touristische Potenzial auszuschöpfen. Gerade Urlaubsgäste nehmen sich die Zeit für einen Einkaufsbummel in der Altstadt. Geplant sind demnach beispielsweise ein neues 4-Sterne-Hotel im Herzen der Stadt, ein moderner Wohnmobilstellplatz und eine Erweiterung mit sportlichen Nutzungsmöglichkeiten des Stadtparks, der sich direkt an der Altstadt und dem Parkplatz Zentrum befindet.

Die Pandemie hat dem innerstädtischen Einzelhandel sowie der Gastronomie erheblich zugesetzt, sie hat die Strukturen aber nicht zerstört. Das lässt darauf hoffen, dass alwin auch in Zukunft, wenn das öffentliche Leben ohne wesentliche Einschränkungen wieder möglich ist, einen wertvollen Beitrag zur Innenstadtbelebung leistet.

## Literatur

**Deutschlandfunk**, 2018: Erfolgreich gegen die Verödung. Wie Bürger und Politik neues Leben in die Innenstadt bringen. Zugriff: <https://www.deutschlandfunk.de/erfolgreich-gegen-die-veroedung-wie-buerger-und-politik-100.html> [abgerufen am 07.03.2022].

**Goldmann, L.**, 2017: Wittlich: Ihr Kaufleute, kommet! brand eins. Zugriff: <https://www.brandeins.de/magazine/brand-eins-wirtschaftsmagazin/2017/wettbewerb/ihr-kaufleute-kommet> [abgerufen am 07.03.2022].

**IHK Trier**, 2016: Ein Leerstand kommt selten allein – Analyse der Leerstandssituation in der Region Trier. Zugriff: [https://www.ihk-trier.de/p/Ein\\_Leerstand\\_kommt\\_selten\\_allein-13-17211.html](https://www.ihk-trier.de/p/Ein_Leerstand_kommt_selten_allein-13-17211.html) [abgerufen am 07.03.2022].

**Stadt Wittlich**, 2017: Wittlich: alwin – aktives Leerstandsmanagement Wittlicher Innenstadt. Zugriff: [https://unsere-stadtimpulse.de/project/wittlich\\_alwin\\_aktives\\_leerstandsmanagement\\_wittlicher\\_innenstadt](https://unsere-stadtimpulse.de/project/wittlich_alwin_aktives_leerstandsmanagement_wittlicher_innenstadt) [abgerufen am 28.02.2022].

**YouTube**, 2017: alwin - aktives Leerstandsmanagement Wittlicher Innenstadt. Zugriff: <https://www.youtube.com/watch?v=0h-1hn-6vKFI> [abgerufen am 07.03.2022].