

CONCEPT LOCAL
D'ACTIVATION
POUR LA
REVITALISATION
COMMERCIALE
D'ESCH

MÄR SINN
DYNAMESCH



ESCH

claire

VERSION FRANÇAISE 

CONCEPT POUR UNE GESTION ACTIVE
DES LOCAUX VACANTS

DEUTSCHE VERSION 

KONZEPT FÜR EIN AKTIVES
LEERSTANDSMANAGEMENT

claire.esch.lu

SOMMAIRE

- 1• Qu'est-ce que CLAIRE ?
- 2• Vos interlocuteurs
- 3• Le site d'Esch-sur-Alzette
- 4• Comment le projet CLAIRE est né
- 5• Comment fonctionne CLAIRE?
- 6• Les solutions proposées par CLAIRE

Accompagnement du processus de gestion
des locaux vacants Esch-sur-Alzette par
WW+ architektur + management



1• QU'EST-CE QUE CLAIRE ?

CLAIRE est une initiative de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

Son objectif est de revitaliser le centre-ville en réduisant le nombre de locaux commerciaux vacants.

CLAIRE, c'est l'échange, le réseau et la médiation entre les différents acteurs : propriétaires de biens immobiliers, entrepreneurs, résidents et visiteurs.

L'abréviation provient du nom :

CONCEPT LOCAL
D'ACTIVATION POUR
LA REVITALISATION
COMMERCIALE D'ESCH.

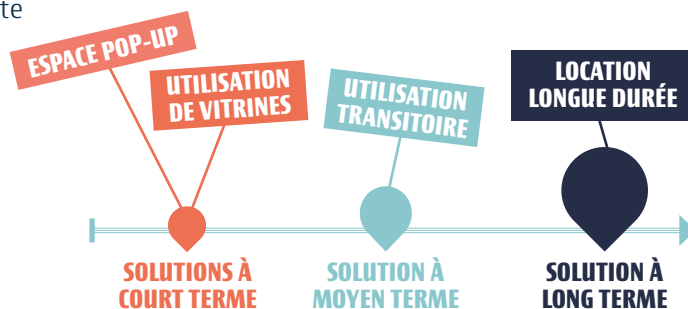
Les objectifs du projet CLAIRE sont les suivants :

- Redynamisation des rues commerçantes
- Mise à disposition des espaces vacants
 - Amélioration de la qualité de séjour et de la qualité de vie
- Revalorisation de l'offre commerciale
 - Compétitivité du commerce de détail du centre-ville
- Une diversité commerciale attrayante

L'initiative CLAIRE est un service gratuit de la Ville d'Esch.

Une équipe de la Ville d'Esch se charge, en tant qu'interlocuteurs CLAIRE, de mettre en relation les propriétaires de locaux commerciaux vacants au centre de la Ville d'Esch-sur-Alzette avec les utilisateurs intéressés.

CLAIRE propose des modèles à court, moyen et long terme pour l'utilisation des surfaces actuellement vacantes :



Le logo de CLAIRE évoque l'idée de la personnalisation et représente le rôle d'intermédiaire. Le design résolument jeune renvoie une image dynamique. Cela est souligné par le slogan « Mår sinn dynamesch », nous sommes dynamiques.



MÅR SINN
DYNAMESCH

ESCH

claire

Divers types d'utilisations sont possibles, comme le commerce, la gastronomie, les services, les industries créatives, les loisirs, le tourisme, la culture, le travail de quartier et le co-working. Cela conduit à une diversité de secteurs attrayante qui contribue à l'expérience individuelle d'achat et de séjour à Esch-sur-Alzette.

2• VOS INTERLOCUTEURS



CLAIRE est un concept qui repose sur les principes de la collaboration et du dialogue. Que vous soyez propriétaire, exploitant ou entrepreneur, la Ville d'Esch-sur-Alzette vous invite à prendre contact et à participer activement au projet.

L'initiative CLAIRE a été lancée par la Ville d'Esch-sur-Alzette et est soutenue par le Bourgmestre Georges Mischo et le Collège échevinal.

Les interlocuteurs de CLAIRE sont Andreja Wirtz et Christian Bettendorff, les collaborateurs chargés de la promotion et du développement économique de la Ville d'Esch.



CLAIRE a son point d'information au sein de l' «Escher Infofabrik» au 85, rue de l'Alzette.

Vous pourrez y obtenir de plus amples informations et prendre rendez-vous avec les responsables du projet.



✉ claire@villeesch.lu

Christian Bettendorff

☎ +352 2754 7721

Andreja Wirtz

☎ +352 2754 2430

3• LE SITE D'ESCH-SUR-ALZETTE

La plus longue zone piétonne du pays

Lorsque l'on visite la ville d'Esch-sur-Alzette, on se retrouve rapidement dans la rue de l'Alzette, la plus longue rue piétonne du Luxembourg, et ses rues adjacentes. Dans cet écrin architectural, environ 170 boutiques sont complétées par une large palette de services et d'offres gastronomiques. Le marché hebdomadaire, ainsi que de nombreux événements ponctuels comme le marché de Noël, le marché aux puces, les kermesses et les célébrations de la Fête nationale sont inscrits dans le calendrier de la ville. Ils rencontrent un franc succès et contribuent à animer le centre.

Un centre-ville orienté vers l'avenir

Pour améliorer l'expérience d'achat des visiteurs et des habitants, Esch-sur-Alzette a lancé un programme de revitalisation urbaine déjà partiellement mis en œuvre : des sièges colorés invitent à flâner à l'air libre, un nouveau concept d'éclairage crée une ambiance tout au long de la journée et de la nuit, un projet de création d'espaces verts a permis de faire entrer la nature dans la zone piétonne et la campagne de lutte contre les déchets dans les espaces publics contribue à la création d'un environnement propre.

Une situation au centre d'une région métropolitaine transfrontalière

Une infrastructure efficace garantit un accès facile à la ville aussi bien aux habitants en proche périphérie qu'aux visiteurs effectuant des trajets plus longs. Le centre-ville se situe à deux pas de la gare d'Esch-sur-Alzette. Le concept de mobilité de la ville englobe en outre un réseau structuré de bus ainsi que la possibilité de louer des vélos (électriques). Grâce aux quelques 800 places de stationnement couvertes à proximité immédiate de la zone piétonne, le centre-ville fait également la part belle à l'accès en voiture.

Disposant de deux gares ferroviaires et routières, située à la jonction des autoroutes A4 et A13 ainsi qu'à proximité des aéroports de Luxembourg et de la Lorraine, Esch peut en même temps offrir un accès rapide à la capitale luxembourgeoise ainsi qu'aux pays voisins du Luxembourg.

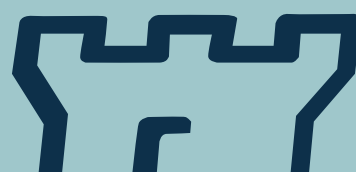
Esch-sur-Alzette, vivante et en pleine croissance

Avec plus de 36 000 habitants représentant plus de 120 nationalités, Esch-sur-Alzette est la deuxième ville du Luxembourg. Ville universitaire, Esch-sur-Alzette compte 6 000 étudiants et voit sa population presque doubler pendant la journée. Grâce à sa localisation à la frontière avec la France, elle dispose d'une zone de chalandise transfrontalière de quelque 200 000 personnes. Deuxième pôle d'emploi du Luxembourg après la capitale, elle constitue aujourd'hui l'une des plaques tournantes de la recherche, de l'innovation et des technologies de pointe du pays. Plus de 1 500 entreprises ont établi leur siège sur une surface de 14,35 km². Au vu du doublement du taux d'emploi entre 2005 et 2017 et d'une augmentation prévue de la population à 50 000 habitants d'ici 2030, Esch-sur-Alzette peut miser sur une poursuite de sa croissance.



Esch-sur-Alzette, capitale européenne de la culture 2022

Capitale européenne de la Culture en 2022, Esch montre une facette insolite et différente de ce que l'on associe habituellement avec le Luxembourg. La ville du sud est en effet le berceau des cultures alternatives et c'est ici que sont nés les premiers projets d'art urbain au Grand-Duché. Face à un public international, Esch-sur-Alzette s'offre la possibilité de laisser une impression durable en tant que ville ouverte et dynamique. Sous la devise de « Remix Culture », des projets culturels et artistiques susciteront l'intérêt d'un large public pour la Ville d'Esch, le sud du Luxembourg et la région française voisine.



4• COMMENT LE PROJET CLAIRE EST NÉ

Le contexte

CLAIRE est né en 2018 suite au processus participatif pour la revitalisation du centre-ville autour de la rue de l'Alzette. L'organisation, notamment de trois conférences d'avenir, de visites de quartiers de la ville, de nombreux ateliers avec les commerçants et d'un sondage dans la zone piétonne et en ligne, a permis de définir les besoins et les préoccupations des habitants, travailleurs et visiteurs concernant l'avenir du cœur de ville.

Les résultats du processus participatif ont rendu encore plus évidente la nécessité d'agir pour contrer le problème des locaux vides.

La création d'un magasin pop-up a été envisagée comme une mesure prioritaire. Cependant, comme l'occupation d'un seul magasin est bien insuffisante au vu des nombreux locaux vacants dans le centre-ville d'Esch, l'initiative pour la gestion active des locaux vides, en tant que mesure urbaine, a été anticipée dans le cadre de la stratégie de revitalisation développée.

Les surfaces commerciales vacantes du centre-ville mettent en évidence le besoin d'action.

Il faut distinguer les différentes catégories de locaux vides : des locaux vacants pendant une courte durée, en raison des fluctuations, ou des locaux vacants pendant une durée moyenne ou longue, laissant des vides au niveau de l'offre proposée et influençant négativement le développement et l'image de la ville.

La mise en œuvre

Au début de l'année 2019, un groupe de pilotage composé de représentants de l'administration communale, du Collège échevinal et de partenaires externes a été formé pour promouvoir la revitalisation du centre via plusieurs mesures ciblées. Des mesures immédiates ainsi que des mesures à moyen et long terme ont été définies. La planification et la mise en œuvre sont définies dans le cadre de réunions régulières de différents groupes de travail.

Afin de créer un échange d'expériences, des contacts ont été établis avec des villes ayant déjà mené à bien des projets de gestion de locaux vacants. Une excursion thématique a notamment été organisée à Wittlich en Allemagne.

Un schéma de développement commercial a été élaboré par la société allemande Gesellschaft für Markt und Absatzforschung (GMA) pour la Ville d'Esch-sur-Alzette et livre des informations importantes pour la stratégie de développement du projet CLAIRE.

Les perspectives

CLAIRE est un projet qui s'étendra sur plusieurs années. De nouveaux éléments sont en cours de développement pour l'année 2020 : un magasin pop-up ouvrira dans la rue de l'Alzette et permettra aux occupants de proposer leurs produits ou services pendant une durée limitée (plus d'informations à la page 8). Nous travaillons à la réalisation d'une plateforme en ligne pour l'offre et la recherche d'espaces commerciaux à Esch-sur-Alzette. Par ailleurs, un blog portant sur le développement économique de la ville, et donc sur les différentes étapes et réussites du projet CLAIRE, sera développé.

Des informations actualisées concernant ces étapes sont disponibles auprès de l'équipe CLAIRE.

5. COMMENT FONCTIONNE CLAIRE?

La première étape du projet CLAIRE consiste en la prise de contact avec les propriétaires de locaux vides dans le centre-ville et des exploitants potentiels. Les participants intéressés peuvent contacter l'équipe CLAIRE de leur propre initiative ou seront identifiés et contactés de manière proactive par l'équipe de projet.

Ensuite, le projet entre dans la phase de collecte d'informations. En accord avec le propriétaire, une visite commune du local est organisée en coopération avec un architecte, afin de dresser un état des lieux et obtenir des informations relatives à l'équipement du local et à son état général. Si le local n'est pas en état pour être utilisé dans l'immédiat, les investissements nécessaires sont évalués par l'architecte. Avec l'accord du propriétaire, le relevé établi est enregistré dans une base de données interne à la Ville.

Divers modèles d'activation des locaux vacants sont présentés aux propriétaires. Des options d'utilisation sur une durée limitée ou sur une longue durée sont possibles. L'objectif est de conclure autant de contrats d'utilisation à long terme que possible afin de générer un effet durable. Les détails des différentes options sont présentés dans le prochain chapitre « Les solutions proposées par CLAIRE ».



Le rayon de recherche d'entreprises participantes au projet CLAIRE inclut tout le Luxembourg et la Grande Région. Le dialogue avec les entreprises intéressées repose sur un guide d'entretien qui permet de classer et d'enregistrer les informations relatives au local souhaité.

L'assistance-conseil est un élément-phare du projet CLAIRE. L'équipe de projet accompagne le processus tant au niveau des propriétaires qu'au niveau des exploitants. En tant que collaborateurs de l'administration communale de la Ville d'Esch, ils connaissent l'environnement local et sont en mesure de fournir des renseignements. En cas de questions, ils transmettent les demandes aux autorités compétentes et aux points de contact.

La participation des propriétaires et des exploitants potentiels permet de créer un réseau dense permettant à l'équipe de projet de faciliter les contacts entre les intéressés et ainsi, de soutenir activement l'utilisation des locaux commerciaux.

6• LES SOLUTIONS PROPOSÉES PAR CLAIRE

A) SOLUTIONS TEMPORAIRES

a) SURFACE POP-UP



Un pop-up store (de l'anglais to pop up : « apparaître soudainement ») est un magasin ou une boutique temporaire ouvert/e pendant une durée définie pouvant aller de quelques jours à plusieurs semaines. Le caractère temporaire est au cœur de l'idée.

Utilisations possibles :

- boutique pop-up
- café pop-up
- exposition pop-up
- espace de travail pop-up

Pour les exploitants, l'avantage du système flexible est la possibilité de tester un site, un marché, un concept ou un produit, sans engagement à long terme. Cela rend les pop-ups particulièrement intéressants pour les offres saisonnières.

La durée de la location est fixée individuellement, avec un prix défini par semaine, charges incluses.

INFO / POP-UP ESCH

Le Pop-Up Esch sera exploité par la Ville. Le local met en location plusieurs espaces commerciaux à des entreprises qui y proposeront leurs produits ou leurs services. Il est possible de louer un espace dans le magasin pop-up d'Esch pour une durée de 1 à 12 semaines moyennant un loyer de 75€/semaine. Les surfaces à louer sont variables, grâce à un système modulable.

L'occupation simultanée par plusieurs entreprises de différents secteurs permet la naissance de synergies et de coopérations entre les occupants et offre aux clients la possibilité de découvrir de nouvelles offres à chaque passage.

Plus d'informations sur : pop-up.esch.lu

b) UTILISATION INTERMÉDIAIRE



Une utilisation intermédiaire est une solution limitée dans le temps pour des espaces vacants, en attendant qu'une solution à long terme soit trouvée.

Exemples :

- travail de quartier
- événements culturels
- ateliers
- espaces de co-working
- etc.

Une utilisation intermédiaire peut offrir un espace pour des actions spontanées, créatives ou informatives. La durée est à négocier individuellement entre le propriétaire et l'utilisateur

et peut aller de quelques semaines à plusieurs mois ou années. Le prix par semaine, charges incluses, est défini par le propriétaire. En général, la durée temporaire de l'utilisation est associée à un loyer réduit.

Les utilisations intermédiaires permettent aux propriétaires, qui se trouvent dans une phase de transition, d'obtenir un loyer tout en évitant la dégradation du bien immobilier. Ce modèle permet aux utilisateurs de mettre en œuvre un concept temporaire ou de tester une nouvelle idée. Ce modèle constitue donc une situation gagnant-gagnant pour l'entreprise et le propriétaire.

c) UTILISATION DES VITRINES



Masquage de vitrines

Le masquage de vitrines permet de cacher des locaux vides tout en contribuant à l'amélioration de l'image de la ville. Grâce à cette mesure peu onéreuse et rapide à mettre en œuvre, les interruptions de l'expérience du passant sont évitées. Une vitrophanie spécifique à CLAIRE a été développée et est installée sur les vitrines. Le collage sur la vitrine indique que le propriétaire du local participe au programme CLAIRE et permet d'instaurer un dialogue positif dans la ville.

Le collage doit être appliqué pour au moins un mois, jusqu'à ce qu'une nouvelle utilisation soit trouvée. Les coûts du masquage de vitrines sont couverts à 80 % par la Ville d'Esch.

Utilisation de vitrines comme espaces d'exposition

Une deuxième méthode pour valoriser visuellement les vitrines consiste à les utiliser comme espaces d'exposition. L'idée est de mettre à disposition les vitrines de locaux vides à d'autres magasins, entreprises ou artistes, qui peuvent les utiliser comme espaces d'exposition pour leurs propres besoins. Il peut s'agir de présentations de produits (de saison), d'informations, d'expositions d'œuvres d'art, etc. ; il n'y a pas de limite à la créativité. Cela profite à des acteurs qui n'ont pas de vitrine suffisamment grande ou pas de magasin en centre-ville.

Le coût et la durée d'utilisation de la vitrine sont à négocier individuellement entre les propriétaires et les intéressés.



B) SOLUTIONS À LONG TERME

a) La Ville en tant que promoteur intermédiaire au sein d'un réseau actif

CLAIRE vise à développer un réseau dense pour l'économie de marché et immobilière. La Ville d'Esch, en sa qualité d'interlocuteur pour le projet CLAIRE, agit comme trait d'union entre les différents acteurs : entreprises, propriétaires, institutions sociales, scène culturelle, associations et administration.

Le projet CLAIRE doit permettre aux entreprises souhaitant s'installer à Esch-sur-Alzette de trouver un local approprié à long terme. L'objectif est de créer un mélange de start-ups, petites entreprises, entreprises établies de grande taille ainsi qu'un mélange de différents secteurs d'activité.

Des modèles de location flexibles et des prix de location échelonnés permettront d'entamer plus facilement une relation à long terme avec les utilisateurs. Des réductions de loyer négociées créent des conditions attrayantes dans la phase de démarrage des succursales.

À titre d'exemple : réduction des frais de location au cours des premiers mois, suivie d'une augmentation du montant du loyer pour les mois suivants. Le montant des frais de location

réguliers n'est donc atteint qu'après une durée d'utilisation définie, compte tenu de la durée minimale du contrat.

b) La Ville en tant que promoteur pionnier

Dans le cadre de son rôle de promoteur pionnier, la Ville d'Esch instaure un dialogue ciblé avec un nombre limité d'entreprises « pionnières » pouvant engendrer une nouvelle dynamique, dans le but de les implanter à des endroits stratégiques du centre-ville. Les entreprises intéressées par le site sont soutenues et accompagnées dans leur installation.

Les concepts commerciaux de ces entreprises doivent répondre aux exigences urbanistiques afin d'augmenter le pouvoir d'achat et de diversifier l'offre commerciale existante, conformément aux préconisations du schéma de développement commercial réalisé par la Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA).

Les « pionniers » remplissent une fonction de fer de lance pour profiler et valoriser Esch en tant que ville commerciale pour les entreprises qui s'installeront à l'avenir.



Une gestion
réussie des locaux vacants
repose sur l'interaction
entre les propriétaires et les
entrepreneurs.

**Contactez-nous
et participez
au programme
CLAIRE.**

CONTACT

Administration Communale d'Esch-sur-Alzette
Hôtel de Ville
B.P. 145
L-4002 Esch-sur-Alzette

Andreja Wirtz
Tél. +352 2754 2430

Christian Bettendorff
Tél. +352 2754 7721

claire@villeesch.lu
claire.esch.lu

INHALTSVERZEICHNIS

- 1• Was ist CLAIRE?
- 2• Ihre Ansprechpartner
- 3• Der Standort Esch-sur-Alzette
- 4• So ist das Projekt CLAIRE entstanden
- 5• Wie funktioniert CLAIRE?
- 6• Diese Lösungen bietet CLAIRE

Prozessbegleitung Leerstandsmanagement
Esch-sur-Alzette durch
WW+ architektur + management



1• WAS IST CLAIRE?

CLAIRE ist eine Initiative der Stadt Esch-sur-Alzette.

Das Ziel ist die Revitalisierung des Stadtzentrums durch eine Verringerung der Leerstände.

CLAIRE ist Austausch, Netzwerk und Vermittlung zwischen unterschiedlichen Akteuren: Immobilieneigentümer, Unternehmer, Bürger und Besucher.

Der Name leitet sich vom Projekttitle ab:

CONCEPT LOCAL
D'ACTIVATION POUR
LA REVITALISATION
COMMERCIALE D'ESCH.

Die Ziele des Projekts CLAIRE sind:

- Belebung der Einkaufsstraßen
- Vermittlung von Leerständen
- Verbesserte Aufenthalts- und Lebensqualität
 - Aufwertung des kommerziellen Angebots
 - Wettbewerbsfähigkeit des Einzelhandels in der Innenstadt
- Ein attraktiver Branchenmix

Die Initiative CLAIRE ist ein kostenloser Service der Stadt Esch. Ein Team der Stadt übernimmt in der Funktion der Ansprechpartner die Aufgabe, Eigentümer von leerstehenden Gewerbeflächen im Zentrum von Esch-sur-Alzette mit interessierten Nutzern zusammenzubringen.

CLAIRE bietet kurz-, mittel- und langfristige Modelle zur Nutzung von derzeit leerstehenden Flächen an:



Das Logo von CLAIRE greift die Idee der Personifizierung auf und repräsentiert die Rolle des Vermittlers/der Vermittlerin. Das junge Design strahlt Dynamik aus. Dies wird unterstrichen durch den Slogan „Mär sinn dynamesch“.

Belegungen aus unterschiedlichen Bereichen sollen ermöglicht werden, wie Handel, Gastronomie, Dienstleistung, Kreativwirtschaft, Freizeit, Tourismus, Kultur, Stadtteilarbeit und Co-Working. Dies führt zu einem attraktiven Branchenmix, der zum individuellen Einkaufs- und Aufenthaltserlebnis in Esch-sur-Alzette beiträgt.



2• IHRE ANSPRECHPARTNER



i

CLAIRE ist ein Konzept, das auf Mitarbeit und Dialog ausgerichtet ist. Ob Eigentümer, Geschäftstreibende oder Unternehmer - die Stadt lädt Sie zur Kontaktaufnahme und zur aktiven Mitgestaltung ein.

Die Initiative CLAIRE wurde von der Stadt Esch-sur-Alzette ins Leben gerufen und wird von Bürgermeister Georges Mischo und dem Schöffenrat unterstützt.

Die Ansprechpartner bei CLAIRE sind Andreja Wirtz und Christian Bettendorff, Mitarbeiter für Stadtmarketing und Wirtschaftsförderung der Stadt Esch.

Die Anlaufstelle für CLAIRE ist „D'Escher Infofabrik“ in der Rue de l'Alzette 85, wo Informationen zum Projekt eingeholt werden und Termine für Gespräche mit den Ansprechpartnern stattfinden können.



✉ claire@villeesch.lu

Christian Bettendorff

☎ +352 2754 7721

Andreja Wirtz

☎ +352 2754 2430

3• DER STANDORT ESCH-SUR-ALZETTE

Die längste Fußgängerzone des Landes

Besucht man die Innenstadt von Esch-sur-Alzette, gelangt man schnell in die Rue de l'Alzette – die längste Einkaufsstraße Luxemburgs – und die daran angrenzenden Seitenstraßen. In architektonisch attraktivem Ambiente finden sich hier rund 170 Einzelhandelsgeschäfte, ergänzt durch ein vielfältiges Angebot an Dienstleistungen und abwechslungsreicher Gastronomie. Der Wochenmarkt und besondere Veranstaltungen wie der Weihnachtsmarkt, Floh- und Jahrmärkte sowie die Feier des Nationalfeiertages stellen feste Termine im Stadtkalender dar, die sich großer Beliebtheit erfreuen und das Zentrum animieren.

Eine Innenstadt mit Zukunft

Für das Einkaufserlebnis von Besuchern und Bewohnern hat Esch-sur-Alzette ein umfangreiches Stadtentwicklungsprogramm gestartet, das bereits in Teilen umgesetzt wurde. In der Stadtmöblierung laden nun farbige Sitzelemente zum Verweilen im Freien ein, ein neues Beleuchtungskonzept schafft Ambiente rund um die Uhr, dank eines Projekts zur Stadtbegrünung hat die Natur in der Fußgängerzone Einzug gehalten und die Anti-Littering-Kampagne unterstützt ein sauberes Umfeld.

Zentrale Lage in einem grenzüberschreitenden Ballungsraum

Eine gut funktionierende Infrastruktur sorgt dafür, dass sich die Anreise für Bewohner aus dem nahen Umfeld ebenso wie für Besucher mit längeren Anfahrtswegen einfach gestaltet. Die Innenstadt befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Esch-sur-Alzette. Das Mobilitätskonzept der Stadt beinhaltet zudem ein strukturiertes Busnetz und die Möglichkeit zur Miete von (Elektro-)Fahrrädern. Dank der rund 800 überdachten Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone erweist sich auch die Anfahrt mit dem PKW als problemlos. Mit zwei Zug- und Busbahnhöfen, der strategisch günstigen Lage am Autobahnkreuz A4 und A13 und der Nähe zu den Flughäfen Luxemburg und Lothringen bietet Esch eine schnelle Anbindung an die Stadt Luxemburg und Luxemburgs Nachbarländer.

Esch-sur-Alzette, lebendig und wachsend

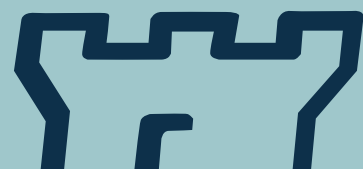
Esch-sur-Alzette ist die zweitgrößte Stadt Luxemburgs mit über 36 000 Einwohnern aus mehr als 120 Nationen. Sie ist Universitätsstadt mit 6 000 Studenten, deren Bevölkerung sich tagsüber nahezu verdoppelt. Durch die Lage der Stadt Esch an der Grenze zu Frankreich verfügt sie über ein grenzüberschreitendes Einzugsgebiet von rund 200 000 Personen.

Als zweitgrößtes Beschäftigungszentrum nach der Hauptstadt stellt Esch-sur-Alzette eine der führenden Drehscheiben des Landes für Wissenschaft, Innovation und Technologie dar. Insgesamt zählt sie mehr als 1 500 Firmensitze auf einer Fläche von 14,35 km². Angesichts der Verdopplung der Beschäftigungsquote zwischen 2005 und 2017 und einem erwarteten Anstieg der Bevölkerungszahl auf 50 000 Einwohner bis 2030, kann Esch-sur-Alzette weiter auf Wachstum setzen.



Esch-sur-Alzette, Kulturhauptstadt 2022

Als Kulturhauptstadt Europas 2022 will Esch eine neue, kreative Facette von Luxemburg zeigen, die man noch nicht mit dem Land verbindet. Die Stadt im Süden stellt die Wiege der Alternativkulturen dar und brachte die ersten Projekte urbaner Kunst des Großherzogtums hervor. Vor internationalem Publikum bietet sich Esch-sur-Alzette die Chance, als offene und dynamische Stadt bleibenden Eindruck zu hinterlassen. Unter dem Motto „Remix Culture“, werden kulturelle und künstlerische Projekte das Interesse eines großen Publikums auf die Stadt Esch, den Süden Luxemburgs und die französische Nachbarregion richten.



4• SO IST DAS PROJEKT CLAIRE ENTSTANDEN

Der Anlass

CLAIRE entwickelte sich im Anschluss an das breit angelegte Beteiligungsverfahren zur Revitalisierung des Stadtzentrums rund um die Rue de l'Alzette im Jahr 2018. In drei Zukunftskonferenzen, Stadtteilspaziergängen, zahlreichen Workshops, u.a. mit den Gewerbetreibenden der Stadt, sowie einer Umfrage in der Fußgängerzone und online wurden die Bedürfnisse und Anliegen zur Zukunft des Stadtkerns von Einwohnern, Arbeitnehmern und Besuchern der Stadt ermittelt.

In den Ergebnissen des Bürgerbeteiligungsprozesses wurde der Handlungsbedarf, der Leerstandsproblematik entgegenzuwirken, noch deutlicher.

Die Einrichtung eines Pop-Up Stores wurde als prioritäre Maßnahme geplant. Da die Belegung eines einzelnen Geschäftes angesichts der vielen leerstehenden Flächen in der Escher Innenstadt jedoch zu kurz greift, wurde die Initiative für ein aktives Leerstandsmanagement im Rahmen der entwickelten Revitalisierungsstrategie als städtische Maßnahme zeitlich vorgezogen.

Der Handlungsbedarf zeigt sich durch leerstehende Gewerbeflächen im Zentrum der Stadt offensichtlich. Dabei liegen verschiedene Arten von ungenutzten Geschäftslokalen vor: Von kurzfristigen Leerständen, die durch Fluktuation bedingt sind, bis hin zu mittel- und langfristigen Leerständen, welche Angebotslücken für Passanten in der Fußgängerzone zur Folge haben und sich negativ auf Stadtentwicklung und Image auswirken.

Die Erarbeitung

Zu Beginn des Jahres 2019 wurde eine Lenkungsgruppe, bestehend aus Vertretern der Escher Stadtverwaltung, des Schöffenrats und externen Projektpartnern gebildet, um die Revitalisierung des Zentrums durch die Entwicklung mehrerer gezielter Maßnahmen voranzutreiben. Sofortige, mittel- und langfristige Maßnahmen wurden aufgestellt. Die Erarbeitung der Planung und Umsetzung erfolgt durch das regelmäßige Treffen in Arbeitsgruppen.

Zum Erfahrungsaustausch wurden Kontakte zu Städten, die bereits erfolgreich Projekte zum Leerstandsmanagement realisieren, geknüpft. In diesem Rahmen fand auch eine Themenexkursion in die deutsche Stadt Wittlich statt.

Ein aktuelles Einzelhandelskonzept für die Stadt Esch-sur-Alzette wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) erarbeitet, welches wertvolle Ergebnisse für die Entwicklungsstrategie von CLAIRE liefert.

Der Ausblick

CLAIRE ist ein Projekt, das in seiner Umsetzung über mehrere Jahre ausgelegt ist.

Für das Jahr 2020 sind zur Zeit weitere Elemente in Arbeit:

Ein Pop-Up Store wird in der Rue de l'Alzette eröffnet, wo Anbieter ihre Waren oder Dienstleistungen für eine begrenzte Zeitspanne verkaufen können (mehr dazu auf Seite 8).

Eine Online-Gewerbeflächenbörse für die Stadt Esch ist in Umsetzung. Zudem wird es einen Blog geben, der über die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt, und somit auch über Meilensteine und Erfolge im Projekt CLAIRE berichtet. Aktuelle Informationen zu diesen Bausteinen können beim CLAIRE Team eingeholt werden.

5• WIE FUNKTIONIERT CLAIRE ?

Der erste Schritt bei CLAIRE ist die Kontaktaufnahme zu den Eigentümern leerstehender Ladenlokale in der Innenstadt und den potenziell geeigneten Unternehmen. Die Beteiligten sind dazu eingeladen, entweder selbst Kontakt zu CLAIRE aufzunehmen, oder werden proaktiv vom Projektteam identifiziert und angesprochen.

Anschließend erfolgt das Einholen von Informationen. Nach Vereinbarung mit den Ladenbesitzern findet eine gemeinsame Begehung der leerstehenden Immobilie in Begleitung eines Architekten zur Bestandsaufnahme statt. In diesem Rahmen werden Informationen zum Objekt, dessen Ausstattung und dem baulichen Zustand festgehalten. Sofern das Lokal noch nicht als bezugsfertig gilt, wird der Investitionsaufwand zur Wiedernutzung durch den Architekten eingeschätzt. Die Projektleiter erstellen dabei ein Protokoll, das nach Einverständnis der Beteiligten in einer stadtinternen Datenbank festgehalten wird.

Im Rahmen der Beratung werden den Eigentümern verschiedene Modelle des Leerstandsmanagements vorgestellt. Dabei gibt es Optionen zur zeitlich begrenzten und zur langfristigen Nutzung. Das nachhaltige Ziel ist es, möglichst viele Immobilien auf lange Sicht zu vermitteln. Details zu den Modellen von CLAIRE werden im nächsten Kapitel „Diese Lösungen bietet CLAIRE“ beschrieben.



Der geografische Suchradius für geeignete Unternehmen zur Teilnahme am Projekt CLAIRE erstreckt sich über ganz Luxemburg und die Großregion. Der Dialog zu Interessenten für Geschäftsflächen in Esch erfolgt mittels eines Gesprächsleitfadens, mit dem Ziel, Informationen zur gewünschten Immobilie aufzuzeichnen und zu klassifizieren.

Die Beratung stellt bei CLAIRE ein zentrales Element dar. Die Ansprechpartner begleiten den Prozess für Eigentümer und Unternehmer. Als Mitarbeiter der städtischen Verwaltung kennen sie das lokale Umfeld und stehen für Auskünfte zur Verfügung. Bei Fragen vermitteln sie zu den verantwortlichen Behörden und Anlaufstellen weiter.

Durch die Beteiligung von Eigentümern und potenziellen Nutzern entsteht ein dichtes Netzwerk, welches dem Projektteam erlaubt, zwischen den Interessenten zu vermitteln und so die Weiternutzung von Ladenlokalen aktiv zu unterstützen.

6• DIESE LÖSUNGEN BIETET CLAIRE

A) TEMPORÄRE LÖSUNGEN

a) POP-UP FLÄCHE



Ein Pop-Up-Store (aus dem Englischen „to pop up“: „plötzlich auftauchen“) ist ein kurzfristiges Einzelhandelsgeschäft oder Ladenlokal, das über einen festgesetzten Zeitraum von wenigen Tagen bis Wochen betrieben wird. Die zeitliche Begrenztheit ist dabei Bestandteil der Idee.

Beispiele hierfür sind:

- Pop-Up Laden
- Pop-Up Café
- Pop-Up Ausstellung
- Pop-Up Working Space

Die Vorteile dieses flexiblen Systems liegen für die Betreiber darin, einen Standort, einen Markt, neue Konzepte oder Produkte testen zu können – und das ohne langfristige Verpflichtungen. Das macht die Pop-Up Fläche auch für saisonale Angebote besonders interessant.

Die Mietdauer wird nach Absprache mit dem Eigentümer zu einem Festpreis, inkl. Nebenkosten, pro Woche fixiert.

INFO / POP-UP ESCH

Der Escher Pop-Up wird von der Stadt selbst betrieben werden. Dieses Lokal bietet mehrere Geschäftsflächen für Unternehmen zur Vermietung, um Waren und Dienstleistungen anzubieten. Zum Preis von 75€/Woche kann für die Dauer von 1-12 Wochen eine Fläche im Escher Pop-Up-Store belegt werden. Die Größen der Mietflächen sind variabel und können durch verschiedene Kombinationsmöglichkeiten erweitert werden.

Die gleichzeitige Belegung durch mehrere Unternehmen aus verschiedenen Branchen erlaubt es, Synergien und Kooperationen zwischen den Anbietern entstehen zu lassen, und bietet den Kunden des Ladens jedes Mal aufs Neue ein einzigartiges Einkaufserlebnis.

Mehr Informationen unter: pop-up.esch.lu

b) ZWISCHEN- NUTZUNG



Unter einer Zwischennutzung versteht man eine vorübergehende Lösung für leerstehende Flächen, bis eine langfristige Belegung gefunden wird.

Beispiele:

- Räume für Stadtteilarbeit
- Kulturelle Events
- Ateliers
- Co-Working Space
- usw.

Eine Zwischennutzung kann spontanen, kreativen und informativen Aktionen Raum geben. Die Dauer ist dabei individuell zwischen Eigentümer und

Nutzer abzustimmen und kann sich von wenigen Wochen bis hin zu mehreren Monaten oder Jahren erstrecken. Der Preis pro Woche, inkl. Nebenkosten, wird vom Eigentümer festgelegt. Im Regelfall geht die vorübergehende Dauer der Nutzung mit einem reduzierten Mietpreis einher.

Zwischennutzungen ermöglichen Eigentümern, in Übergangssituationen einen Mietbetrag zu erhalten und gleichzeitig der Verschlechterung des Zustands der Immobilie vorzubeugen. Den Nutzern erlaubt dieses Modell, ein zeitlich begrenztes Konzept zu realisieren oder eine neue Geschäftsidee zu testen. So stellt dieses Modell eine Win-Win-Situation für Unternehmer und Eigentümer dar.

c) SCHAUFENSTER- NUTZUNG



Bekleben von Schaufenstern

Das Bekleben von Schaufenstern kaschiert Leerstände und trägt zu einer Aufwertung des Stadtbildes bei. Durch diese kostengünstige und schnell umsetzbare Maßnahme wird Erlebnislücken für Passanten vorgebeugt. Ein spezielles CLAIRE Schaufensterdesign wurde gestaltet, um an den Vitrinen angebracht zu werden. Durch die Schaufensterbeklebung wird sichtbar, dass ein Ladenlokal Bestandteil des Programms CLAIRE ist, was den positiven Dialog in der Stadt fördert.

Die Beklebung soll für die Dauer von mindestens einem Monat angebracht werden, bis eine neue Vermietung stattfindet. Die Kosten für die Schaufensterbeklebung werden zu 80% von der Stadt Esch übernommen.

Schaufenster als Ausstellungsraum

Eine zweite Methode, Schaufenster optisch aufzuwerten, ist ihre Verwendung als Ausstellungsfläche. Die Idee ist es, Schaufenster von leerstehenden Lokalen anderen Geschäften, Unternehmen oder Künstlern als Auslage für deren Zwecke zur Verfügung zu stellen. Es kann sich dabei um (saisonale) Produktpräsentation, Information, Ausstellung von Kunstobjekten, usw. handeln; der Kreativität sind keine Grenzen gesetzt. Dies kommt Akteuren zugute, die selbst nicht über ausreichend Schaufensterfläche verfügen, oder etwa kein Geschäft in Innenstadtlage besitzen.

Die Kosten und die Nutzungsdauer werden dabei zwischen Eigentümern und Interessenten individuell abgestimmt.



B) LANGFRISTIGE LÖSUNGEN

a) Die Stadt als Vermittler im aktiven Netzwerk

CLAIRE strebt den Aufbau eines dichten markt- und immobilienwirtschaftlichen Netzwerks an. Die Stadt Esch in der Rolle des Ansprechpartners für CLAIRE fungiert dabei als Bindeglied zwischen relevanten Akteuren: Unternehmer, Eigentümer, soziale Einrichtungen, Kulturszene, Verbände und Verwaltung.

Das Projekt CLAIRE soll es schaffen, den Unternehmen, die sich für den Standort Esch-sur-Alzette entscheiden, auf langfristige Sicht einen für sie geeigneten Leerstand zu vermitteln. Dabei wird eine Mischung aus Start-ups, kleinen Betrieben, großen und etablierten Unternehmen sowie der Mix verschiedener Branchen angestrebt.

Flexible Mietmodelle und gestaffelte Mietpreise sollen den Einstieg in ein langfristiges Nutzungsverhältnis erleichtern. Durch ausgehandelte Mietpreissenkungen schafft man attraktive Konditionen in der Startphase von Niederlassungen.

Als Beispiel: reduzierte Mietkosten während der ersten Monate, anschließend ansteigender Mietbetrag für die Folgemonate. Die Höhe

der regulären Mietkosten wird erst nach einer definierten Nutzungsdauer erreicht, unter Berücksichtigung der Mindestvertragslaufzeit.

b) Die Stadt als Pionierförderer

In ihrer Rolle als Pionierförderer stellt die Stadt Esch den gezielten Austausch mit einer limitierten Anzahl von impulsgebenden „Pionier“-Unternehmen für eine Ansiedelung an strategischen Standpunkten im Zentrum her. Falls diese Unternehmen Interesse zeigen, sich am Standort niederzulassen, werden sie bei ihrer Ansiedelung unterstützt und begleitet.

Diese Unternehmen müssen im Hinblick auf die Qualität ihres Konzeptes und das Potenzial zur Kaufkraftsteigerung den Anforderungen an die Stadtentwicklung gerecht werden und den Branchenmix in der Innenstadt nach Maßgabe der Ergebnisse der Marktanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) zweckvoll ergänzen.

Die „Pioniere“ haben Vorreiterfunktion inne, um das Standortprofil für die bestehenden und die sich künftig neu ansiedelnden Unternehmen weiter aufzuwerten.

Ein funktionierendes
Leerstandsmanagement
basiert auf der Mitwirkung von
Eigentümern und Unternehmern.

**Nehmen Sie Kontakt
zu uns auf und machen
Sie mit beim Programm
CLAIRE.**

KONTAKT

Administration Communale d'Esch-sur-Alzette
Hôtel de Ville
B.P. 145
L-4002 Esch-sur-Alzette

Andreja Wirtz
Tél. +352 2754 2430

Christian Bettendorff
Tél. +352 2754 7721

claire@villeesch.lu
claire.esch.lu