

**Antrag**  
**auf Erlass einer Satzung zur Festlegung**  
**des Gebiets einer Immobilien- und**  
**Standortgemeinschaft Severinstraße,**  
**Köln**



Antragsteller:  
**Immobilien- und**  
**Standortgemeinschaft**  
**Severinstraße e. V\*.**  
Kartäuserhof 50  
50678 Köln

Vertretungsberechtigt:  
Dr. Thorsten Fröhlich  
Marion Poschen

Kontakt:  
Tel.: 0221 – 315138  
E-Mail: [info@isg-severinstrasse.de](mailto:info@isg-severinstrasse.de)

[www.isg-severinstrasse.de](http://www.isg-severinstrasse.de)

\* in Eintragung

Köln, den 11. November 2016

Dr. Thorsten Fröhlich

Marion Poschen

# Inhalt

1	Ausgangssituation	4
2	Ziele	5
3	ISG-Gebiet	7
4	Laufzeit der Immobilien- und Standortgemeinschaft Severinstraße	10
5	Maßnahmenkonzept	11
5.1	Maßnahmenkatalog im Überblick	11
5.2	Geschäftsfeld Veedelsentwicklung	12
5.2.1	Immobilienberatung	12
5.2.2	Eingangstore im Norden und Süden	12
5.2.3	Begrüntes Severinsviertel	13
5.2.4	Beleuchtung besonderer Gebäude	14
5.2.5	Erlebbarer Historie des Veedels	15
5.2.6	Sonderkonditionen für ISG-Mitglieder	15
5.2.7	Quartiershausmeister	16
5.3	Geschäftsfeld Veedelsmarketing	17
5.3.1	Marketingkampagne „Shoppern im Severinsviertel“	17
5.3.2	Bücher- oder Designflohmärkte an der Eiche	17
5.3.3	„Kaffee und Kooche“ am Karl-Berbuers Platz	18
5.3.4	Musikalischer Mittag auf dem Severinskirchplatz	19
5.3.5	Weihnachtsbeleuchtung	19
5.3.6	Werbe- und Öffentlichkeitsarbeit	20
6	Finanzierungskonzept	21
6.1	Ausgaben	21
6.2	Einnahmen	23
7	Organisation der Immobilien- und Standortgemeinschaft Severinstraße	24
8	Kontrolle und Berichtspflicht der Immobilien- und Standortgemeinschaft	26

# Abbildungen

Abb. 1: Markenkern Severinstraße: Herkunft – Kompetenz – Charakter	5
Abb. 2: 900 Meter kölsche Südstadt	6
Abb. 3: Gebietsabgrenzung ISG Severinstraße	9
Abb. 4: Maßnahmenkatalog der ISG Severinstraße	11
Abb. 5: Kosten- und Maßnahmenplan ISG Severinstraße	22

# 1 Ausgangssituation

Die Gewerbetreibenden des Kölner Severinsviertels sind schon seit vielen Jahren in der Interessengemeinschaft Severinsviertel e. V. (IGS e. V.) professionell aufgestellt. Der Verein organisiert, teilweise unterstützt durch externe Veranstalter, die verkaufsoffenen Sonntage, Straßenfeste (z. B. Dä längste Desch vun Kölle) oder auch die große Weiberfastnachtsparty auf dem Severinskirchplatz. Derzeit besteht der Verein aus rund 130 Mitgliedern (Stand Juni 2016) und wird seit Frühjahr 2016 von einem neuen 10-köpfigen Vorstand geführt.

Die Severinstraße ist seit jeher das städtebauliche und funktionale Rückgrat des Severinsviertel und tief verwurzelt in der Kölner Stadtgeschichte. Durch den seit 2004 erfolgten Bau der Nord-Süd-Stadtbahn und den damit einhergehenden Umbauarbeiten wurden die Anwohner und Gewerbetreibenden vor erhebliche Herausforderungen gestellt. Im März 2009 erreichte die Baumaßnahme ihren negativen Höhepunkt: das historische Archiv der Stadt Köln im Bereich Severinstraße/ Waidmarkt stürzte ein. Dadurch wurden die Bauarbeiten derart verzögert, dass die vollständige Inbetriebnahme des Stadtbahnabschnitts voraussichtlich noch bis 2023 dauert, statt – wie ursprünglich vorgesehen – ab 2011 den Norden der Stadt über Hauptbahnhof, Dom und Heumarkt mit dem Süden auf direktem Weg zu verbinden. Lediglich ein Teilstück der Strecke (Severinstraße bis Rodenkirchen) ist seit Ende 2015 in das KVB-Liniennetz aufgenommen; die wichtige Verbindung zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof fehlt jedoch noch.

Im Zuge dieser Umbaumaßnahme und Einschränkungen hat die IG Severinsviertel im Jahr 2009 von der Stadt Köln einen hauptamtlichen Veedelsmanager zur Seite gestellt bekommen, der bis März 2016 die Aktivitäten des Vereins und die Organisation der Veranstaltungen maßgeblich leitete.

Um die nun entstandene personelle Vakanz auszugleichen, die erfolgreichen Projekte der vergangenen Jahre weiter voranzutreiben und auch die Hauseigentümer mit in die Veedelsentwicklung einzubeziehen, hat sich aus dem bestehenden Verein heraus eine Projektgruppe gebildet, die die Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) für die Severinstraße verfolgt. Mit dem in Kraft treten des Immobilien- und Standortgemeinschaftsgesetzes (ISGG NRW) im Juni 2008 bestehen die rechtlichen Voraussetzungen, aus dem freiwilligen Verbund der lokalen Akteure eine an dem Vorbild der amerikanischen Business Improvement Districts angelehnte Vereinigung der Haus- und Grundstückseigentümer zu schaffen.

Die CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, wurde daraufhin von der IG Severinsviertel e. V. im Sommer 2015 mit der organisatorischen Begleitung und der Konzeptentwicklung zur Bildung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft Severinstraße beauftragt; die Stadt Köln unterstützt dieses Vorhaben organisatorisch und finanziell.

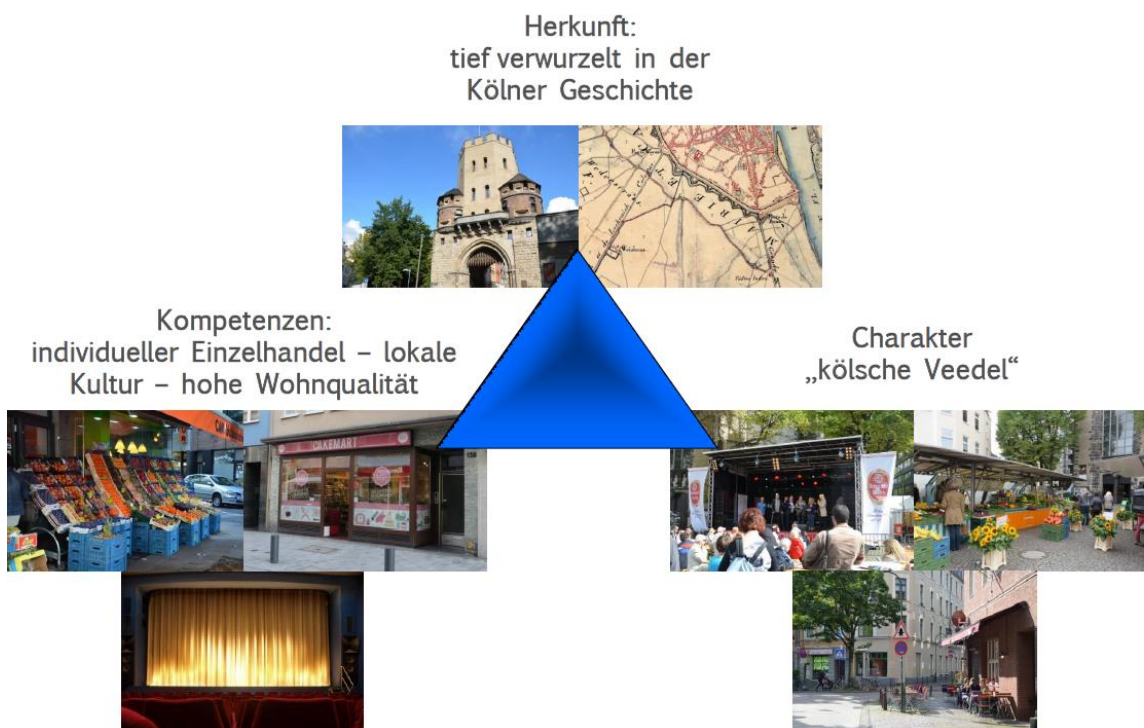
Die Projektgruppe, bestehend aus dem Vorstand der IGS e. V. und der cima, hat ein Standortmarketingkonzept für das Severinsviertel erarbeitet. Hier sind die lokalen Erfahrungen und Kenntnisse der lokalen Akteure in Form von Gewerbetreibenden und Anwohnern aus dem Viertel sowie das know-how der cima aus vergleichbaren Projekten eingeflossen. In zwei größeren öffentlichen Veranstaltungen, in vier kleineren Eigentümergesprächsrunden sowie zahlreichen Einzelgesprächen fand das Konzept breite Zustimmung und bestätigt die Initiatoren in ihrem Ansatz zur Bildung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft.

## 2 Ziele

Die Attraktivitätssteigerung der Severinstraße als Einkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomiestandort ist das übergeordnete Ziel. Die Südstadt im Allgemeinen aber gerade auch das Severinsviertel ist bei Neu-Kölnern wie auch bei Alteingesessenen als Wohnstandort beliebt. Sowohl Studenten als auch Familien, Rentner und gut verdienende sogenannte „Best-Ager“ fühlen sich am südlichen Rand der Kölner Innenstadt, zwischen Volksgarten, Ringen und Rhein zuhause. Für sie, aber auch für alle Kölner und Gäste von außerhalb der Stadt, soll die Severinstraße wieder beliebter Mittelpunkt eines urbanen Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität, individuellen Einkaufsmöglichkeiten und außergewöhnlichen kulturellen Highlights werden.

Ziel ist es, zwischen Karl-Berbuer-Platz und Severinstorburg **900 Meter kölsche Südstadt** mit allen Besonderheiten zu präsentieren und den Mittelpunkt der südlichen Innenstadt mit Leben zu füllen. Denn weder die angrenzende Bonner Straße noch die Merowinger Straße, die beide in jüngerer Vergangenheit beachtliche Entwicklungen erfahren haben, haben eine mit der Severinstraße vergleichbare Tradition in der Kölner Geschichte und stehen nicht stellvertretend für das ganze Veedel.

Abb. 1: Markenkern Severinstraße: Herkunft – Kompetenz – Charakter



Quelle: cima (2016)

Abb. 2: 900 Meter kölsche Südstadt



Quelle: cima (2016)

Die Severinstraße ist von ihrer städtebaulichen Struktur und mit ihrer langen Tradition als Handelsstraße unverwechselbar. Viele Zeugnisse der Kölner Geschichte sind hier zu finden. Gleichzeitig stellt sie mit dem umfangreichen Einzelhandelsangebot sowie mit dem sie umgebenden Veedel, einem beliebten innenstadtnahen Wohnstandort mit der Nähe zum Rhein und dem Volksgarten, einen lebendigen, weltoffenen Teil Kölns dar.

Bereits frühzeitig haben sich in den Sitzungen der Projektgruppe zwei Arbeitsschwerpunkte („Geschäftsfelder“) der beabsichtigten Immobilien- und Standortgemeinschaft Severinstraße herausgebildet: die **Veedelsentwicklung** sowie das **Veedelsmarketing**.

In beiden Geschäftsfeldern eröffnet die Einrichtung einer ISG die Möglichkeit, durch die Kooperation und das gemeinsame Handeln der privaten Akteure einzelunternehmerische Initiativen und laufende Maßnahmen der Händlervereinigung Interessengemeinschaft Severinsviertel e. V. und der Stadt Köln zu unterstützen und gezielt zu ergänzen.

Unter **Veedelsentwicklung** werden sämtliche Projekte verstanden, die

- auf städtebaulicher Ebene oder im Bereich von Einzelimmobilien Akzente setzen,
- zur Aufwertung und somit Werterhaltung und –steigerung der Immobilien beitragen,
- Information und Beratung der Hauseigentümer zur Immobilienentwicklung bieten.

In den Bereich **Veedelsmarketing** werden Projekte gezählt, die

- das Image des Veedels fördern,
- die Besonderheiten des Quartiers betonen,
- die zum Verweilen im öffentlichen Raum einladen,
- die vorhandenen, außergewöhnlichen Angebote in das Bewusstsein der Bewohner und Gäste rücken.



### 3 ISG-Gebiet

Das Gebiet der ISG Severinstraße umfasst ein städtebaulich und funktional homogenes Gebiet, das sich überwiegend linear entlang der Severinstraße zwischen der Severinstorburg im Süden und der Brücke über die B 55 an der Haltestelle Severinstraße und der Kirche St. Johann Baptist im Norden erstreckt. Abweichend vom rein linearen Verlauf werden der Karl-Berbuer-Platz, der Severinskirchplatz, das Hirschgässchen und der angrenzende Platz An der Eiche in das ISG-Gebiet aufgenommen. Hierfür spricht, dass v. a. am Hirschgässchen und am Severinskirchplatz der Geschäftsbesatz aus der Severinstraße fortgesetzt wird. Der Karl-Berbuer-Platz und der Platz An der Eiche sind neben dem Severinskirchplatz die einzigen Plätze im Quartier, die sich zur Durchführung kleinerer Veranstaltungen (z. B. Flohmarkt) eignen.

Das ISG-Gebiet entspricht damit weitestgehend dem nördlichen Teil des im Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Köln dargestellten Zentralen Versorgungsbereich „Bezirksteilzentrum Südliche Innenstadt Severinstraße/ Bonner Straße“.

Die Gebietsabgrenzung erfolgte nach folgenden Kriterien:

Im Norden lässt sich das ISG-Gebiet durch die Brücke über die B 55 (H Severinstraße) räumlich und funktional eindeutig abgrenzen, denn hier endet die geschlossene Bebauung und bis zum Waidmarkt folgen u. a. mit einem Hotel, einer Schule und dem ehemaligen Archivareal deutlich abweichend strukturierte Bereiche. Im Süden ist die stadtbildprägende Severinstorburg das letzte Gebäude des vorgesehenen ISG-Gebiets; diese ist als deutliche städtebauliche Zäsur zwischen Severinstraße und Bonner Straße bzw. Chlodwigplatz wahrnehmbar.

Mit Ausnahme der o. g. Seitenstraßen und Plätze werden östlich und westlich lediglich die jeweiligen Eckgrundstücke in das ISG-Gebiet aufgenommen. Im Bereich des Mutterhauses der Augustinerinnen bzw. des Klosters der Cellitinnen (Hausnummer 71-75) und des angrenzenden Krankenhauses der Augustinerinnen („Severinsklösterchen“) wird darauf verzichtet, alle direkt an der Severinstraße liegenden Flurstücke in das Projektgebiet einzubeziehen; gleiches gilt für die namensbildende und viertelsprägende Pfarrkirche St. Severin. Bei den kirchlichen Einrichtungen und dem Krankenhaus handelt es sich um Nutzungen, die ausschließlich dem Gemeinbedarf dienen und mit denen primär keine kommerziellen Zwecke verfolgt werden.<sup>1</sup> Die Mehrzahl der vorgesehenen Maßnahmen sind außerdem auf kirchliche und öffentliche Einrichtungen nicht anzuwenden (Immobilienberatung, Quartiershausmeister, gemeinsame Online-Vermarktung etc.); die zur Abgrenzung des ISG-Gebietes geforderte homogene Struktur des Gebietes wäre nicht gewährleistet.<sup>2</sup>

Der Orden bzw. die Kirche sind im Besitz weiterer Immobilien an der Severinstraße, mit denen Mieteinnahmen aus Wohn- und Gewerbeeinheiten erzielt werden; diese Objekte sind ausnahmslos in das ISG-Gebiet aufgenommen worden. Darüber hinaus ist beabsichtigt, dass die Einrichtungen freiwillige, fördernde Mitglieder in der ISG werden. Sie würden sich dann mit einem entsprechenden Mitgliedsbeitrag an der Finanzierung von Projekten der Immobilien- und Standortgemeinschaft und der Aufwertung des Veedels beteiligen.

<sup>1</sup> s. auch § 4 Abs. 4 des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) vom 10. Juni 2008.

<sup>2</sup> siehe z.B. Geer, A., Keller, S. und Postert, S. (2008, S. 31): ISG-Leitfaden. Dresden: „Für das Abstecken der Grenzen einer Immobilien- und Standortgemeinschaft ist nicht die absolute Zahl der möglichen Mitglieder, sondern vielmehr die Einheitlichkeit im Sinne gemeinsamer Interessen entscheidend. Dazu ist es erforderlich, das Gebiet auf eine möglichst homogene Struktur zu begrenzen.“

Am Platz An der Eiche und Karl-Berbuer-Platz wurden diejenigen Immobilien bzw. Häuserblöcke in das vorgesehene ISG-Gebiet aufgenommen, deren Erdgeschosse vornehmlich gewerbliche Nutzungen aufweisen.

Für den Platz an der Eiche bedeutet dies konkret, dass die Häuser mit den Anschriften An der Eiche 1, 3, 3a, 5, 7, 7a und 9 sowie das ebenfalls am Platz gelegene Eckhaus Achterstraße 2 im vorgesehenen ISG-Gebiet liegen. Dies sind die Immobilien, die die geschlossene Bebauung im Norden, Westen und Süden um den Platz darstellen; an der Ostseite befinden sich keine Immobilien, sondern eine Grünfläche bzw. ein Kinderspielplatz. Die weiteren Eckhäuser (Buschgasse 1, Dreikönigenstraße 1a, Im Ferkulum 37) sind städtebaulich und funktional in Richtung der jeweils anderen Straße zugeordnet und daher nicht Bestandteil des ISG-Gebiets.

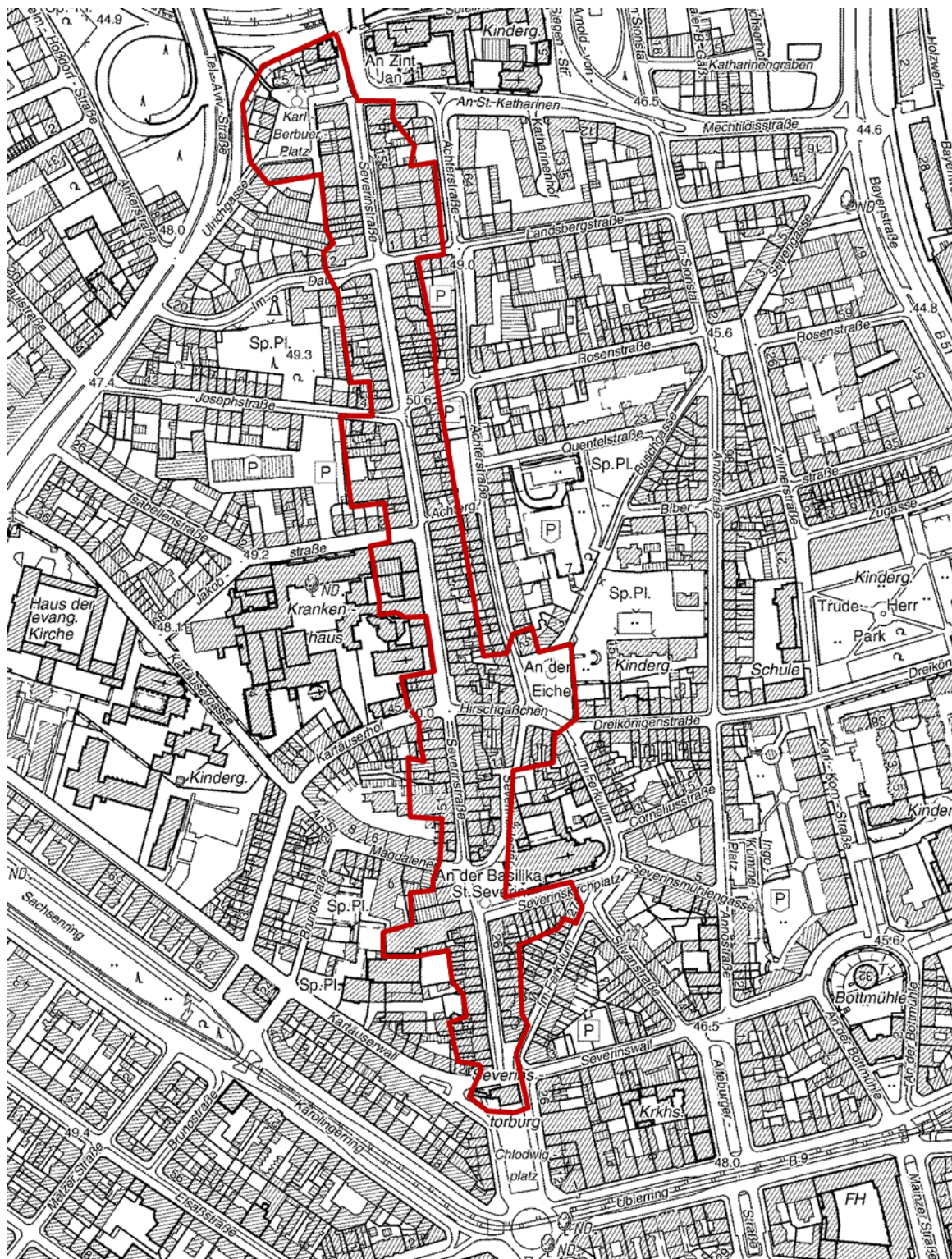
Am Karl-Berbuer-Platz sind die Häuserblöcke im Norden, Süden und Westen des Platzes (Hausnummern 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9) sowie die Platzfläche selber für das Projektgebiet vorgesehen. In den westlichen und nördlichen Häuserzeilen befinden sich Gastronomieeinheiten, die den Platz auch für ihre Außenbestuhlung nutzen und in die vorgesehenen Veranstaltungen der ISG einbezogen werden können. Die Ostseite wird durch die Gebäuderückseiten der Severinstraße begrenzt.

Der abgegrenzte Bereich der Immobilien- und Standortgemeinschaft umfasst insgesamt ca. 330 wirtschaftliche Einheiten (Eigentumswohnungen oder Häuser).

Das vorgeschlagene ISG-Gebiet wurde während des zweiten Forums am 24.05.2016 öffentlich zur Diskussion gestellt und von den Teilnehmern bestätigt.



Abb. 3: Gebietsabgrenzung ISG Severinstraße



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Köln, Bearbeitung cima (2016)

## 4 Laufzeit der Immobilien- und Standortgemeinschaft Severinstraße

Das ISGG NRW sieht für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft nach § 5, Abs. 1 eine maximale Laufzeit von fünf Jahren vor. Nach Ablauf der Dauer ist eine Fortsetzung der Quartiersaktivitäten in Form eines zweiten ISG-Projekts unter den gleichen formalen Voraussetzungen wie bei einer erstmaligen Durchführung möglich (§ 5, Abs. 2 ISGG NRW).

Die Immobilien- und Standortgemeinschaft Severinstraße soll zunächst für die Dauer von drei Jahren eingerichtet werden. Damit wird dem Wunsch der Projektgruppe entsprochen, in einem überschaubaren Zeitraum Erfahrungen mit dem Instrument der Immobilien- und Standortgemeinschaft zu sammeln. Andererseits ist auch anzunehmen, dass drei Jahre ein angemessener Zeitraum sind, um durch das vorgesehene Maßnahmenprogramm Wirkungen zu erzielen, die sich im Quartier widerspiegeln.



# 5 Maßnahmenkonzept

## 5.1 Maßnahmenkatalog im Überblick

Nach § 1 ISGG NRW führt die Immobilien- und Standortgemeinschaft standortbezogene Maßnahmen durch, „die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstadt oder der Stadtteilzentren dienen“.<sup>3</sup>

Aufbauend auf der o. g. Zielsetzung, auf der Severinstraße „900 Meter typisch kölsche Südstadt“ zu präsentieren und sich für Bewohner und Gäste als attraktive Entwicklungsachse und Mittelpunkt des Severinsviertels zu positionieren, wurde das vorliegende Maßnahmenkonzept entwickelt.

Marketingaktivitäten werden kombiniert mit einer koordinierten Quartiersentwicklung, über die neue Angebote und damit neue Anreize für Eigentümer, Anwohner und Besucher geschaffen werden.

Die Maßnahmen dienen sowohl der Förderung der Severinstraße als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Freizeitstandort als auch dem gesamten Veedel als Wohnstandort. Das Konzept steht im Einklang mit den formulierten städtebaulichen Zielen der Stadt Köln, die beispielsweise im Einzelhandels- und Zentrenkonzept dokumentiert sind. Sämtliche städtebaulichen Projekte werden mit der Stadt Köln, den Ver- und Entsorgungsunternehmen abgestimmt und sind mit dem Gestaltungshandbuch sowie dem Beleuchtungskonzept Innenstadt in Einklang zu bringen.

Alle Maßnahmen wurden zunächst von der Projektgruppe erarbeitet und dann in öffentlichen Veranstaltungen sowie in kleineren Gesprächsrunden mit Hauseigentümern zur Diskussion gestellt. Hieraus entstanden weitere Projektvorschläge, die in den Maßnahmenkatalog aufgenommen wurden. In der abschließenden Hauseigentümerversammlung am 24.05.2016 fanden die Projekte große Zustimmung.

Abb. 4: Maßnahmenkatalog der ISG Severinstraße



Quelle: cima (2016)

<sup>3</sup> § 1 Abs. 1 des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) vom 10. Juni 2008.

## 5.2 Geschäftsfeld Veedelsentwicklung

### 5.2.1 Immobilienberatung

Bei einigen Wohn- und Geschäftshäusern in der Severinstraße besteht Investitionsbedarf; gerade bei Neuvermietungen beklagen viele Eigentümer einen Trading-down-Prozess. Einige Ladenlokale stehen über einen längeren Zeitraum leer, weil der Sanierungszustand für potenzielle Neumieter nicht zufriedenstellend ist. Mit einer qualifizierten Erstberatung durch Fachleute werden den betroffenen Hauseigentümern wichtige Hinweise für den Werterhalt ihrer Immobilie gegeben. Die ISG baut hierfür einen Beraterpool aus Architekten und Immobilienfachleuten auf, die für eine kostenfreie Erstberatung der Eigentümer im Bereich Umbaumöglichkeiten, marktübliche Mietpreise oder Fördermittel zur Verfügung stehen.

Ein regelmäßig erscheinender Immobilienreport der ISG mit einem lokalen Mietpreisspiegel und aktuellen Standortinformationen unterrichtet die Eigentümer über die Gesamtlage im Quartier. Zugleich stellt er auch ein gutes Standortmarketinginstrument bei Maklern, Projektentwicklern etc. dar. Der Report trägt mit zur Verbesserung des Branchenmixes bei und führt langfristig zum Abbau von Leerständen.

#### Ziele

- Mit einem festen, von der ISG zusammengestellten Beraterpool, wird sichergestellt, dass es sich um Experten auf dem jeweiligen Fachgebiet handelt, die darüber hinaus den Standort Severinstraße bestens kennen.
- Von großen Immobilien- und Projektentwicklungsunternehmen werden Immobilienreports i.d.R. auf gesamtstädtischer Ebene oder für die 1a-Lagen der Innenstadt entwickelt; der Immobilienreport Severinstraße ist kleinräumig auf das Quartier zugeschnitten.

Auf diese Weise soll die Geschäftslage aktiv vermarktet und z. B. Unternehmen, die in anderen Kölner Geschäftslagen aktiv sind, für eine Filialgründung im Severinsviertel begeistert werden.

#### Die ISG

- baut einen Beraterpool aus Architekten und Immobilienfachleuten auf, die für eine kostenfreie Erstberatung der Eigentümer zur Verfügung stehen,
- erstellt einen jährlichen „Immobilienreport Severinstraße“ mit Mietspiegel, Branchenanalyse etc. für Hauseigentümer, Makler und ansiedlungsinteressierte Unternehmen,
- würdigt beispielhafte Sanierungsmaßnahmen im Quartier.

### 5.2.2 Eingangstore im Norden und Süden

Das Leitbild der ISG Severinstraße lautet „900 Meter kölsche Südstadt“. Im Süden ist das ISG-Gebiet durch die Torburg klar begrenzt; im Norden hingegen fehlt ein optisch wahrnehmbarer Eingang. Die Torburg wirkt vor allem in den Abend- und Nachstunden mit ihrem dunklen Durchgang wenig anziehend und wird von einigen Passanten durchaus als Angstraum wahrgenommen. Auch auf Gäste der Veranstaltungen, die regelmäßig in der Torburg stattfinden (z. B. Hochzeiten, Firmenfeiern), wirkt das Umfeld des historischen Gebäudes wenig einladend.

Im Zuge des Umbaus des Chlodwigplatzes durch die Stadt Köln ist beabsichtigt, die Südfassade der Torburg künftig mittels Licht zu inszenieren; auch für den Durchgang liegen Planungen seitens der RheinEnergie vor. Dieses Konzept wird durch die ISG für die Nordfassade aufgegriffen und unter Berücksichtigung des städtischen Beleuchtungskonzepts zu einem schlüssigen Gesamtkonzept für die ganze Straße (Verbindung zu Projekt Veedelsentwicklung 04) ausgearbeitet. In diesem Zuge erhält und auch das nördliche Ende des ISG-Gebiets eine geeignete stadtgestalterische Eingangstorsituation, die z. B. aus Richtung Waidmarkt kommend weithin sichtbar ist und das Interesse auf die Severinstraße zieht.

#### Ziele:

- Mithilfe der Lichtinstallation soll der südliche Eingang vom stark frequentierten ÖPNV-Haltepunkt Chlodwigplatz ansprechend gestaltet werden; gleichzeitig verschwinden mögliche Angsträume.
- Die Startpunkte des Haupteinkaufsbereichs des Veedels werden gekennzeichnet.
- Die Straße soll zwar eine geschlossene Einheit bilden, trotzdem nach außen einladend und offen wirken.

#### Die ISG

- Entwickelt in enger Zusammenarbeit mit Stadt und RheinEnergie abgestimmt auf die Planungen für die Südfassade für die Torburg eine Möglichkeit, dass diese als einladender Durchgang und nicht als optische Barriere wahrgenommen wird,
- definiert das nördliche Ende des Haupteinkaufsbereichs und platziert dort einen einladenden, gut sichtbaren Veedelseingang,
- akquiriert zusätzliche Sponsoren für die Finanzierung der Beleuchtung.

### 5.2.3 Begrüntes Severinsviertel

Die erst jüngst abgeschlossene Neugestaltung der Straße mit ihrer klaren linearen städtebaulichen Ausrichtung und der enge Straßenquerschnitt schränken die Möglichkeiten für eine Begrünung des öffentlichen Raums deutlich ein. Auch die Tatsache, dass der Kölner Rosenmontagszug traditionell durch die enge Severinstraße führt und daher ausreichend Platz für Zugwagen und Publikum sein muss, führt dazu, dass es auf der Straße keine Baumscheiben gibt. Das Straßenbild wirkt für viele Betrachter steril und wenig freundlich.

Eine pflegeleichte, vertikale Begrünung lockert das Straßenbild auf und sorgt vor allem in den Sommermonaten für eine deutliche Verschönerung. Ein Pflanzkonzept, die Modellauswahl der Pflanzgefäße und die Auswahl geeigneter Straßenabschnitte erfolgt nach Rückkopplung mit den zuständigen städtischen Stellen und unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Gestaltungshandbuch der Stadt Köln. Die Pflege und Bewässerung der Pflanzen wird auch von Bewohnern und Geschäftsinhabern übernommen und durch den Quartiershausmeister (Projekt Veedelsentwicklung 07) koordiniert.

Bei einem entsprechenden Interesse der Anwohner kann im Rahmen des Projektes zusätzlich nach Potenzialflächen für ein Urban Gardening-Projekt gesucht werden. Es wird so den Bewohnern die Möglichkeit des urbanen Gärtnerns geboten. Hier können sowohl reine Blühpflanzen zur optischen Aufwertung als auch pflegeleichte Nutzpflanzen gezogen werden.

**Ziele:**

- Die moderne und funktionale Straßengestaltung der Severinstraße soll durch vertikale Begrünung in den Sommermonaten aufgewertet werden.
- Vielen Bewohnern von Mietwohnungen steht kein Balkon oder Garten zur Verfügung, um wenigstens in begrenztem Umfang gärtnerisch aktiv zu werden. Bei einem entsprechenden Interesse werden die Bewohner des Quartiers nach dem Vorbild des Urban Gardenings an einem geeigneten Ort im Quartier zum gemeinsamen Gärtnern eingeladen.

**Die ISG**

- entwickelt ein auf das Gestaltungshandbuch abgestimmtes Pflanzkonzept für eine vertikale Begrünung,
- schafft Pflanzgefäße an und koordiniert die Pflege bzw. Wässerung,
- informiert die Bewohner über Möglichkeiten des Urban Gardenings und findet gemeinsam mit der Stadt eine Lösung zur Umsetzung des Projekts.

## 5.2.4 Beleuchtung besonderer Gebäude

Die Severinstraße weist eine große Anzahl markanter Gebäude auf. Angefangen von der Pfarrkirche St. Severin und der Severinstorburg sind das Mutterhaus der Augustinerinnen, das Haus Balchem wie auch einige Wohn- und Geschäftshäuser von besonderer architektonischer und städtebaulicher Qualität. Für die Torburg ist im Rahmen der Neugestaltung des Chlodwigplatzes eine Beleuchtung der Südfassade vorgesehen, die im Projekt „Veedelsentwicklung 02“ aufgegriffen und um die Nordfassade erweitert wird.

Die Beleuchtung besonderer Gebäude und architektonisch hochwertiger Fassaden wird punktuell über die gesamte Straße fortgesetzt und greift damit auch das vorhandene, im Fußweg eingelassene Lichtband auf, das bereits jetzt für eine angenehme Illuminierung in den Abendstunden sorgt. Stilvoll beleuchtete Bereiche des öffentlichen Raums sorgen für eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität und des Sicherheitsgefühls.

**Ziele:**

- In einem Gesamtkonzept wird eine attraktive Beleuchtung der durch lineare Strukturen geprägten Severinstraße geschaffen (Integration des Projekts „Veedelsentwicklung 02“).
- Besondere Fassaden und Platzflächen werden hervorgehoben und inszeniert; gerade in bisher schlecht ausgeleuchteten Bereichen kann so das Sicherheitsgefühl erhöht werden.
- Die Straße soll zwar eine geschlossene Einheit bilden, trotzdem nach außen einladend und offen wirken und zum Verweilen einladen.

**Die ISG**

- entwickelt mit qualifizierten Planern und in Abstimmung mit der Stadt Köln, der Rhein-Energie unter Berücksichtigung des Beleuchtungskonzepts und des Gestaltungshandbuchs für die Projekte Veedelsentwicklung 02 und 04 sowie Veedelsmarketing 05 ein schlüssiges Gesamtkonzept für Fassaden, Plätze, Torburg und Nordeingang,
- wählt in Absprache mit den Hauseigentümern geeignete Fassaden aus, die illuminiert werden sollten,
- entwickelt einen Rundgang o. ä. zu den Standorten,



- leistet eine Anschubfinanzierung für die ausgewählten Immobilien, die dafür sorgt, dass in Zusammenarbeit von Lichtplaner und Hauseigentümer eine Detailplanung aufgestellt wird.

### 5.2.5 Erlebbarer Historie des Veedels

Seit der Römerzeit hat die Severinstraße eine bewegte Geschichte hinter sich und spielte in der Kölner Stadtentwicklung zu jeder Zeit eine wichtige Rolle. Als Heeres- und Ausfallstraße nach Bonn diente sie als Gräberstraße, sodass bei vielen Bauprojekten Gebeine und teilweise sogar Gräber mit reichen Beigaben gefunden wurden. Die zahlreichen Kirchen und Kapellen entlang der Straße spiegeln ebenfalls die historische Bedeutung wider. Seit dem 19. Jahrhundert war das Viertel außerdem wichtiger Gewerbestandort. Zwei der prominentesten Kölner Firmen, die nach ihrem Rückzug aus dem Veedel unübersehbare Spuren hinterlassen haben sind die Schokoladenfabrik Stollwerck und die Reissdorf-Brauerei.

#### Ziele:

- Die Geschichte und Tradition des Viertels wird herausgestellt. Für Einwohner und Gäste wird umfangreiches Informationsmaterial zusammengetragen, das online und auch als Printmedium bereitgestellt wird. Sie werden eingeladen, das Viertel zu entdecken und generieren zusätzliche Umsätze im Handel und der Gastronomie.
- Die Severinstraße wird abseits von Großveranstaltungen wie Dä längste Desch, dem Rosenmontagszug oder Weiberfastnacht als besondere Einkaufsstraße präsentiert, die ein umfangreiches Angebot liefert und voller Überraschungen und Geheimtipps steckt.
- Die zahlreichen kulturellen Angebote (z. B. Odeon-Kino, das Blaue Haus), architektonischen Highlight, Fundstätten und bereits bestehende Stadtführungen werden gebündelt.
- Das Engagement privater Sammler und Förderer wird auf diese Weise gewürdigt, erschlossen und erhalten.

#### Die ISG

- entwickelt und vermarktet gemeinsam mit Partnern individuelle, zielgruppenspezifische Veedels-Touren,
- führt zu ausgewählten Anlässen spezielle Veranstaltungen durch, mit denen die Historie und die Besonderheiten des Veedels erlebbar werden,
- platziert die veedeltypischen Besonderheiten auch online und bietet so die Möglichkeit, sich vorab zu informieren, um anschließend das Veedel zu besuchen.

### 5.2.6 Sonderkonditionen für ISG-Mitglieder

Die Mehrzahl der ansässigen Unternehmen sind Kleinbetriebe; viele Hauseigentümer sind Privatpersonen, die bei Versicherungen, Strombezügen und anderen Dienstleistungen (Kurierdienste, Reinigungsfirmen etc.) nicht auf Sondertarife für Großunternehmen zurückgreifen können. Die ISG vereinbart mit geeigneten Partnern Sondertarife, die für jeden einzelnen der ansässigen Unternehmen und der Eigentümer konkrete Kostenvorteile darstellen. Die Anbieter profitieren von dem erhöhten Auftragsvolumen, das sie in der Severinstraße erzielen.

**Ziele:**

- Die Mitglieder der ISG profitieren von Rahmenverträgen und Vertragskonditionen, in deren Genuss ansonsten nur Großunternehmen kommen.
- Die günstigeren Kosten (z. B. für Hausreinigung, Kurierdienste) können an die Mieter der Wohn- und Gewerbeinheiten weitergegeben werden.

**Die ISG**

- schließt Rahmenverträge mit relevanten Anbietern ab,
- bietet den Hauseigentümern mit den Sonderkonditionen einen konkreten Gegenwert zur geleisteten ISG-Umlage,
- sorgt für eine Reduzierung der Betriebskosten für Hauseigentümer und Mieter.

### 5.2.7 Quartiershausmeister

Die ISG Severinstraße beschäftigt einen Quartiershausmeister, der sich als Kümmerer und „gute Seele des Quartiers“ versteht. Er ist direkter Ansprechpartner für Eigentümer und Mieter, für den Bürger eine Schnittstelle zur Verwaltung und anderen Institutionen (z. B. AWB) und regelmäßig im Quartier präsent. Er beseitigt Missstände, kleinere Verunreinigungen, koordiniert die Pflege der Begrünung (Projekt Veedelsentwicklung 03) und der Weihnachtsbeleuchtung (Projekt Veedelsmarketing 05) oder verständigt die zuständigen Stellen. Er ersetzt aber nicht die generelle Straßenreinigung oder die Leerung der Mülleimer, für die weiterhin die AWB zuständig sind.

In Absprache mit den Eigentümern und der Stadt Köln führt er kleinere Reparaturen bzw. Reinigungsarbeiten durch und trägt durch seine ständige Präsenz mit zum subjektiven Sicherheitsgefühl bei. Darüber hinaus kann er auf Wunsch und gegen gesonderte Kostenerstattung ggfs. auch spezielle Servicedienstleistungen für Hauseigentümer und Händler übernehmen (z. B. Winterdienst, Umzugshilfe). Bei der Umsetzung bestimmter ISG-Maßnahmen oder bei Veranstaltungen ist der Quartiershausmeister auch „Mann vor Ort“ und erster Ansprechpartner für Händler, Schausteller und externe Organisatoren.

**Ziele:**

- Der Hausmeister ist bei Händlern, Bewohnern und Eigentümern bekannt, sodass die ISG im Quartier sichtbar ist und auf Probleme oder Missstände angesprochen werden kann.
- Der ehrenamtliche Vorstand wird von der teils sehr zeitintensiven „Arbeit auf der Straße“ entlastet.

**Die ISG**

- beschäftigt einen Quartiershausmeister im Umfang von mindestens 20 Stunden/ Woche,
- stellt mit dem Quartiershausmeister die Präsenz der Initiative im Quartier sicher,
- finanziert die Basisleistungen für Hauseigentümer und Gewerbetreibende aus den allgemeinen ISG-Mitteln; weitergehende Leistungen, die einzelne Hauseigentümer in Anspruch nehmen, werden ggfs. gesondert berechnet (z.B. Winterdienst, Umzugshilfe).

## 5.3 Geschäftsfeld Veedelsmarketing

### 5.3.1 Marketingkampagne „Shoppen im Severinsviertel“

Im gesamten Severinsviertel gibt es eine beachtliche Zahl qualitätsorientierter Fachgeschäfte; diese sind vor allem im Bereich rund um die Pfarrkirche St. Severin sowie die dort unmittelbar angrenzenden Seitenstraßen (z. B. Hirschgässchen) angesiedelt. In den Seitenstraßen ist eine im Vergleich zur Severinstraße eher geringe Passantenfrequenz festzustellen, sodass die Fachgeschäfte nicht von der Anziehungskraft der Haupteinkaufsstraße profitieren.

Einzelne qualitätsorientierte Anbieter sind auch auf der Severinstraße angesiedelt, dominieren hier jedoch nicht das Gesamtbild; dieses wird eher durch Lebensmittelanbieter (z. B. Rewe, Aldi, Denns Biomarkt) oder preisorientierte Anbieter (z. B. NKD) bestimmt.

Die ISG stellt eine Online-Plattform aller (inhabergeführten) qualitätsorientierten Fachgeschäfte zusammen, in der sie unabhängig von ihrer Lage im Projektgebiet präsentiert werden. Es soll gezeigt werden, welche hohe Dichte hochwertigen Einzelhandels auf den 900 Metern kölscher Südstadt vorhanden ist. Kunden sollen über dieses Portal, wie aber auch über gemeinsame Werbung der vertretenen Händler oder weitere Aktionen (z. B. gemeinsame Modenschau, Ausstellung) ins Veedel eingeladen werden.

#### Ziele:

- Die Severinstraße und die direkt angrenzenden Seitenstraßen werden als individueller, qualitätsorientierter Einzelhandelsstandort vermarktet.
- Die heute v. a. im südlichen Bereich der Straße und in den Nebenstraßen (z. B. Hirschgässchen) ausgebildeten Cluster sollen in die gesamte Severinstraße ausstrahlen.
- Die qualitätsorientierten Anbieter werden zusammengebracht und gezielt inszeniert.

#### Die ISG

- entwickelt gemeinsam mit den interessierten, qualitätsorientierten Händlern ein spezielles Marketingkonzept für die Förderung der entsprechenden Anbieter (Aktionen, Webauftritt, Feste, Vernissagen etc.) und setzt es um,
- nutzt die Positivbeispiele zur gezielten Beratung der übrigen ansässigen Händler.

### 5.3.2 Bücher- oder Designflohmarkt An der Eiche

Der Platz An der Eiche ist umgeben von Gastronomiebetrieben mit Außenbestuhlung, einem Kinderspielplatz, Wohnbebauung und einigen wenigen Einzelhandelsgeschäften. Der Platz selber wird wenig genutzt und dient u. a. Fahrrädern, Motorrädern und Rollern als Abstellanlage. Er befindet sich jedoch in nur wenigen Metern Entfernung zur Severinstraße und bietet ein hohes, bisher nicht ausreichend genutztes Potenzial als Platz der Begegnungen.

Flohmärkte, beispielsweise für Bücher, Antiquitäten oder besonderes Design, die auch die Kunden der qualitätsorientierten Händler in unmittelbarer Nachbarschaft ansprechen, könnten auf dem Platz An der Eiche ein Zuhause finden. Begleitet von einem kleinen, passenden Rahmenprogramm (Weinverkostung, Lesung etc.) könnten hier drei bis vier Veranstaltungen pro Jahr stattfinden. Bei (größeren) Abendveranstaltungen in den Außenbereichen

der gastronomischen Betriebe kam es immer wieder zu Beschwerden über Ruhestörungen durch die Anwohner; es sind daher kleinere Events in den Nachmittagsstunden vorgesehen.

#### Ziele:

- Die qualitätvollen Anbieter der Severinstraße und der direkt angrenzenden Seitenstraßen werden einbezogen und in die Märkte integriert.
- Der jungen Bevölkerung des Viertels (viele Studenten und junge Familien) werden Märkte und Veranstaltungen fernab des Mainstream geboten.
- Das bereits bestehende Projekt der Hofflohmärkte, die regelmäßig im Viertel stattfinden, wird durch einen geschmackvollen, individuellen Markt auf dem Platz im Kreuzungsbereich von Hirschgässchen, Achterstraße und Severinskloster ergänzt.
- Der beschauliche, bisher wenig genutzte Platz wird durch individuelle Veranstaltungsformate aufgewertet.
- Die Bewirtung kann über die angrenzenden Gastronomiebetriebe abgewickelt werden.

#### Die ISG

- identifiziert Zielgruppen und Formate, für die der Platz ein geeigneter Veranstaltungsort sein könnte,
- entwickelt mit den Anliegern des Platzes ein Veranstaltungsformat, organisiert und bewirbt dieses.

### 5.3.3 „Kaffee un Kooche“ am Karl-Berbuer Platz

Der Karl-Berbuer-Platz am nördlichen Rand des vorgesehenen ISG-Gebiets beheimatet seit 1987 den von Bonifatius Stirnberg modellierten Karl-Berbuer-Brunnen (Narrenschiffbrunnen). Der Namensgeber war Kölner Komponist und Schlagersänger, der Anfang des 20. Jahrhunderts im Karneval aktiv war. Der trotz der zentralen und verkehrsgünstigen Lage ruhige Platz wird heute hauptsächlich als Durchfahrt und Parkfläche genutzt. Zwar befinden sich auf dem Platz auch Sitzgelegenheiten, die jedoch nur sehr wenig frequentiert sind.

Im Severinsviertel sind neben Studenten und jungen Familien viele ältere Menschen heimisch, die hier schon seit Jahrzehnten wohnen und sich untereinander kennen.

#### Ziele:

- Auf dem wenig genutzten Karl-Berbuer-Platz werden Jung und Alt aus dem Veedel zusammengebracht und können sich bei Kaffee und Kuchen, verbunden mit einem kölschen Rahmenprogramm (z. B. Musiker oder Schauspieler aus dem Viertel) kennenlernen.
- Der Karl-Berbuer-Platz wird in regelmäßigen Abständen mit Leben gefüllt und rückt so näher an das Viertel und in das Bewusstsein der Bewohner.

#### Die ISG

- hilft den Anliegern bei der Entwicklung und Organisation eines Veranstaltungsformats,
- nutzt die bestehenden Kontakte der IG Severinsviertel zu lokalen Künstlern und Gastronomen,

- bewirbt die Veranstaltungsreihe im Rahmen ihrer allgemeinen Öffentlichkeitsarbeit online und offline.

### 5.3.4 Musikalischer Mittag auf dem Severinskirchplatz

Der Severinskirchplatz ist der einzige unmittelbar an die Severinstraße angrenzende urbane Platz, wird jedoch mit wenigen Ausnahmen (z. B. Weiberfastnacht, Weihnachtsbaum, Gebraucht-Fahrradmarkt) wenig genutzt. Zweimal wöchentlich findet der Öko-Markt statt. An diesen Tagen sind der Platz und auch die direkt anliegenden Gaststätten den Tag über gut besucht.

In Abstimmung mit der Kirchengemeinde und den Marktbetreibern sollte eine Lösung gefunden werden, auf dem Platz in den Sommermonaten ein regelmäßiges Programm für Einwohner, Gäste und im Veedel Arbeitende zusammenzustellen. In Zusammenarbeit mit Gastronomen aus der Südstadt sowie lokalen und regionalen Musikern wird ein Treffpunkt für in den Sommermonaten wöchentlich wiederkehrende Veranstaltungen zur Mittagszeit (kleinere Konzerte o. ä.) entwickelt (ca. 5 Veranstaltungen/ Jahr).

#### Ziele:

- Der einzige an der Straße gelegene Platz wird regelmäßig genutzt und lädt als Treffpunkt für die Mittagspause ein.
- Die Gastronomen und Caterer erschließen sich neue Kunden durch die Präsenz auf der Veranstaltung.

#### Die ISG

- stimmt das Gesamtkonzept mit beteiligten Akteuren (Kirchengemeinde, Stadt, lokalen Gastronomen) ab und holt die entsprechenden Genehmigungen ein,
- übernimmt die Konzeption und Durchführung der einzelnen Veranstaltungen.

### 5.3.5 Weihnachtsbeleuchtung

Die Interessengemeinschaft Severinsviertel e. V. hat sich in der Vergangenheit um die Pflege und Montage der Weihnachtsbeleuchtung gekümmert. Die derzeit vorhandenen Beleuchtungselemente sind etwa 30 Jahre alt. Viele Elemente sind inzwischen defekt, sodass zur Winterzeit kein einheitlich beleuchteter Straßenraum erkennbar war.

Die IG Severinsviertel hat in jüngster Vergangenheit bereits Bemühungen angestellt, Sponsoren für neue Leuchtelemente für die gesamte Severinstraße zu akquirieren. Dies ist bisher gescheitert, sodass weiterhin die alte Beleuchtung aufgehängt wurde. Das Ziel ist jedoch, zukünftig wieder für weihnachtliche Stimmung im gesamten öffentlichen Raum des ISG-Gebiets zu sorgen. Vor dem Hintergrund, dass sich auf dem Chlodwigplatz offensichtlich ein regelmäßiger Weihnachtsmarkt etablieren wird, ist dies für die Händler zwischen Torburg und Karl-Berbuer-Platz von besonderer Bedeutung.

#### Ziele:

- Es soll eine moderne Weihnachtsbeleuchtung mit LED-Technik für das gesamte ISG-Gebiet angeschafft werden; eine technische Überarbeitung der vorhandenen Beleuchtung steht nicht zu Diskussion, da hiervon nicht mehr ausreichend viele vorhanden sind.

- Die Weihnachtsbeleuchtung wird, wie die Projekte Veedelsentwicklung 02 und 04, in ein grundsätzliches Lichtkonzept, das in Einklang mit dem städtischen Beleuchtungskonzept steht, integriert.
- Das einheitliche Bild trägt zur Attraktivitätssteigerung der Straße der für die Händler wichtigen Weihnachtszeit bei.
- Es wird eine Kofinanzierung zwischen ISG, Interessengemeinschaft Severinsviertel e. V. und Einzelsponsoren angestrebt.

#### Die ISG

- holt Angebote für die Neuanschaffung einer Weihnachtsbeleuchtung mit energiesparender LED-Technik für die Severinstraße ein,
- koordiniert die Kostenteilung mit der IG Severinstraße und akquiriert Einzelsponsoren,
- übernimmt die anteiligen Kosten für die Neuanschaffung sowie die Kosten für die Wartung für die ISG-Laufzeit von drei Jahren.

### 5.3.6 Werbe- und Öffentlichkeitsarbeit

Die bestehende Interessengemeinschaft Severinsviertel und die neue ISG arbeiten im Bereich der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit eng zusammen und bündeln die Kompetenzen. Die Website der IGS wurde neu aufgelegt, ist aber derzeit noch nicht vollständig fertig; das Logo ist nicht mehr zeitgemäß. Auch für die ISG in der Gründung gibt es eine Website, die über das Vorhaben und den Projektfortschritt informiert. Optisch sind beide Seiten ähnlich aufgebaut, sodass sie langfristig ggf. zusammengefügt werden können.

Die heutige IGS ist regelmäßig in der Presse (v. a. zu besonderen Veranstaltungen und Aktionen) präsent und auch auf Facebook aktiv.

Mit einem modernisierten Web-Auftritt, der IGS und ISG repräsentiert, kann die Straße mit allen Händlern, Dienstleistern und sonstigen Angeboten (z. B. Kampagne „Shoppen im Severinsviertel“, erlebbare Historie) einheitlich in der gesamten Stadt vermarktet werden.

#### Ziele:

- Weiterführung der aktiven Werbung für das Einkaufs- und Freizeitziel Severinstraße in der ganzen Stadt und über ihre Grenzen hinaus.
- Betonung und Publizierung der bisher wenig bekannten Angebote.
- Gewinnung von Neukunden und neuen Gästen über die Breite und Tiefe des Angebots sowie Informationen über Insider-Tipps.
- Information der Öffentlichkeit über die ISG-Initiative und laufende Aktivitäten.

#### Die ISG

- präsentiert die Unternehmen aus dem Quartier auf der Website,
- macht auf die Besonderheiten des Veedels und kulturelle Angebote aufmerksam,
- informiert Anwohner und Gewerbetreibende online und offline über die eigenen Aktivitäten und Planungen.



## 6 Finanzierungskonzept

Das vorliegende Finanzierungskonzept baut auf den Vorgaben des ISGG NRW auf.

### 6.1 Ausgaben

Die Kosten für die Umsetzung der geplanten ISG-Maßnahmen setzen sich wie in Abb. 5 aufgeführt zusammen.

Bei den aufgeführten Kosten handelt es sich jeweils um Bruttobeträge. Sie wurden unter dem Grundsatz kaufmännischer Vorsicht ermittelt und auf glatte Beträge gerundet. Die Positionen sind untereinander deckungsfähig. Innerhalb eines Geschäftsbereichs können somit Mehrkosten bei einer Position durch Einsparungen bei einem anderen Posten ausgeglichen werden. Art und Umfang der Maßnahmen werden über den Zeitraum im Wesentlichen umgesetzt.

Im Kostenplan sind bereits Personalmittel für einen Veedelsmanager im Umfang von 16 Std./ Woche für die Umsetzung der Maßnahmen sowie der Personalaufwand für die allgemeine ISG-Arbeit (Verwaltung, Spendenakquise, allgemeine Öffentlichkeitsarbeit etc.) enthalten. Die Personalmittel für die Einstellung eines Quartiershausmeisters auf Minijobbasis sind Bestandteil der Maßnahme Veedelsentwicklung 07.

Über die Mittelverwendung entscheidet der Vorstand des Trägervereins. Überschüsse aus Positionen können zum Ende eines Geschäftsjahres in das Folgejahr übernommen werden. Nicht in Anspruch genommene Mittel werden nach Ende der ISG-Laufzeit von der Stadt Köln an die Grundeigentümer zurückgezahlt.

Die bisher in vergleichbaren Projekten gemachten Erfahrungen belegen, dass selbst bei sorgfältiger Planung im Verlauf der konkreten Arbeit Veränderungen, Preiserhöhungen oder Anpassungen der Konzeption eintreten bzw. erforderlich sind. Die dabei unter Umständen auftretenden Mehrkosten werden durch die Einplanung einer Reserve abgedeckt. Die Reserve ist grundsätzlich für alle Positionen des Finanzierungskonzeptes einsetzbar.

Die Stadt Köln erbringt im Zusammenhang mit der Einrichtung der Immobilien- und Standortgemeinschaft Leistungen, die über die allgemeine Verwaltungstätigkeiten hinaus reichen. Die Gemeinde kann zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands eine Kostenpauschale in Höhe von maximal 3 vom Hundert der beantragten Maßnahmensumme durch Satzung festlegen (ISGG NRW §4, Abs. 7).

Der Antragsteller bittet die Stadt Köln zu prüfen, ob ein teilweiser oder vollständiger Verzicht auf die Kostenpauschale möglich ist.

Abb. 5: Kosten- und Maßnahmenplan ISG Severinstraße

Maßnahmen	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	Gesamtkosten (gerundet)
Veedelsentwicklung	18.300 €	34.000 €	40.000 €	92.300 €
Veedelsveranstaltungen	16.000 €	13.000 €	13.000 €	42.000 €
Veedelsmarketing	30.000 €	16.000 €	10.000 €	56.000 €
<b>Summe</b>	<b>64.300 €</b>	<b>63.000 €</b>	<b>63.000 €</b>	<b>190.300 €</b>
<b>Organisation</b>				
Allgemeine ISG Organisation (Sachkosten)	1.500 €	1.500 €	1.500 €	4.500 €
Anteilige Kosten für Geschäftsstelle (Miete)	6.000 €	6.000 €	6.000 €	18.000 €
Prozesskontrolle, Steuerberatung, Rechtsberatung, Versicherungen	3.000 €	3.000 €	3.000 €	9.000 €
<b>Summe</b>	<b>10.500 €</b>	<b>10.500 €</b>	<b>10.500 €</b>	<b>31.500 €</b>
<b>Personalkosten</b>				
Personal - Umsetzung Maßnahmen	15.000 €	15.000 €	15.000 €	45.000 €
Personal - allgemeine ISG Organisation	5.000 €	5.000 €	5.000 €	15.000 €
<b>Summe</b>	<b>20.000 €</b>	<b>20.000 €</b>	<b>20.000 €</b>	<b>60.000 €</b>
Reserve (3 % der Kosten f. Maßnahmen, Organisation + Personal)	2.800 €	2.800 €	2.800 €	8.400 €
<b>Kosten für Maßnahmen, Organisation und Personal (inkl. Reserve)</b>	<b>97.600 €</b>	<b>96.300 €</b>	<b>96.300 €</b>	<b>290.200 €</b>
Verwaltungsgebühren Stadt Köln (bis max. 3 % der Gesamtkosten)	2.900 €	2.900 €	2.900 €	8.700 €
<b>Gesamtkosten ISG Severinstraße (gerundet)</b>	<b>100.500 €</b>	<b>99.200 €</b>	<b>99.200 €</b>	<b>298.900 €</b>

## 6.2 Einnahmen

Die Immobilien- und Standortgemeinschaft Severinstraße wird als Abgabe der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer finanziert, die sich mit Bezug auf § 4, Abs. 6 ISGG NRW am Einheitswert der Immobilien bemisst. Die ggfs. aus einzelnen Maßnahmen erzielten Einnahmen werden bevorzugt zur Kostendeckung verwendet. Aus Gründen der kaufmännischen Vorsicht werden sie jedoch nicht in die Berechnung der Abgaben für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern einkalkuliert.

Unter Berücksichtigung der Abgabenbefreiung einzelner Grundstücke nach § 4, Abs. 4 ISGG NRW ergibt sich ein geschätzter Hebesatz von ca. 1,5 % des Einheitswertes eines Grundstücks für die Dauer der Projektes (3 Jahre). Damit wird die im ISGG NRW (§ 4, Abs. 6) enthaltene Begrenzung der Abgabe auf max. 10 % des Einheitswertes bei Projekten mit einer Laufzeit von fünf Jahren deutlich unterschritten.

Die jährliche Abgabe für einen Grundeigentümer errechnet sich wie folgt:

$$\frac{\text{Hebesatz} \times \text{Einheitswert des Grundstücks}}{\text{Laufzeit}}$$

Die Abgaben werden in bis zu sechs gleichen Raten (halbjährlich) zu Beginn und zur Mitte des 1., 2. und 3. ISG-Jahres fällig; aus organisatorischen Gründen kann auch eine jährliche Abrechnung erfolgen.

## 7 Organisation der Immobilien- und Standortgemeinschaft Severinstraße

### Interessengemeinschaft Severinsviertel e. V.

Maßgeblicher Initiator des Projektes „Immobilien- und Standortgemeinschaft Severinstraße“ war Mitte 2015 die bestehende Interessengemeinschaft Severinsviertel e. V.; sie wurde unterstützt durch die Stadt Köln und einer Vielzahl von lokalen Akteuren und Institutionen. Maßgeblich zu nennen ist hier der ehemalige sowie der aktuelle Vorstand, der seit Frühjahr 2016 im Amt ist. Seit 31.03.2016 ist der langjährige hauptamtliche Veedelsmanager nicht mehr für die IGS tätig, da sein Beschäftigungsverhältnis aufgrund fehlender Finanzierung nicht verlängert werden konnte. Alle Aktivitäten des Vereins werden seitdem wieder durch den ehrenamtlichen Vorstand geleitet.

### Immobilien- und Standortgemeinschaft Severinstraße e. V. (in Eintragung)

Der neu gegründete Verein Immobilien- und Standortgemeinschaft Severinstraße e. V. ist – vertreten durch den Vorstand – gegenüber der Stadt Köln Antragsteller zum Erlass einer Satzung gemäß § 1, Abs. 1 ISGG NRW. Der Verein und die Stadt Köln beabsichtigen, gemäß § 3, Abs. 6 ISGG NRW vor dem abschließenden Satzungsbeschluss einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abzuschließen, in dem sich der Verein u. a. verpflichtet, die sich aus dem ISGG-Gesetz, der Satzung und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergebenden Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben umzusetzen.

Der Verein verpflichtet sich, das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept umzusetzen. Der Verein Immobilien- und Standortgemeinschaft Severinstraße befindet sich aktuell in Eintragung. Mitglieder dieses Vereins werden auf Antrag die Hauseigentümer aus dem Projektgebiet sowie interessierte Einzelpersonen bzw. Unternehmen und Organisationen, die im Viertel tätig oder ansässig sind und die Immobilien- und Standortgemeinschaft auf freiwilliger Basis finanziell unterstützen möchten.

Die vorgesehene Organisationsform entspricht den Vorgaben des ISGG NRW. Durch die verfolgte Organisationsstruktur sind die finanziellen Mittel der beiden Vereine komplett voneinander getrennt, sodass die über die Stadt Köln von den Grundeigentümern eingezeichneten Mittel getrennt von den Geldern der Händlergemeinschaft verwaltet werden. In Kooperationsprojekten (z. B. Weihnachtsbeleuchtung) schließen die beiden Vereine gesonderte Finanzierungsverträge miteinander ab.

### **Regelmäßiger Austausch mit der Stadt Köln**

Während der Vorbereitungszeit der Immobilien- und Standortgemeinschaft bestand eine Projektgruppe, bestehend aus dem Vorstand der IGS e. V. und der cima, die an der inhaltlichen und organisatorischen Ausgestaltung des Projektes intensiv mitgewirkt hat.

Das Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln hat an mehreren Sitzungen der Projektgruppe teilgenommen. Darüber hinaus gab es Treffen zwischen dem Veedelsmanager und der cima, um einzelne Projekte und Organisationsstrukturen zu konkretisieren.

Mit der Antragstellung hat die Projektgruppe ihren Auftrag erfüllt.

Es wird jedoch als sinnvoll erachtet, zur Koordination und zum Controlling regelmäßige Treffen des ISG-Vorstandes sowie einem Vertreter des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln durchzuführen.

## 8 Kontrolle und Berichtspflicht der Immobilien- und Standortgemeinschaft

Nach § 4, Abs. 8 ISGG NRW hat die Immobilien- und Standortgemeinschaft der Stadt Köln die ordnungs- und zweckmäßig Mittelverwendung auf Verlangen unverzüglich, mindestens jedoch jährlich, schriftlich nachzuweisen.

Die für die ordnungsgemäße Verwendung des erhaltenen Abgabebaufkommens erforderlichen Nachweise sind Gegenstand des öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Immobilien- und Standortgemeinschaft und der Stadt Köln.

Über die gesetzliche Berichtspflicht der Immobilien- und Standortgemeinschaft gegenüber der Stadt Köln hinaus wird der Trägerverein den Grundeigentümern jährlich einen Projektstatusbericht mit einem Überblick über den Stand der Maßnahmenumsetzung und über die wirtschaftliche Situation des Vereins zur Verfügung stellen.