

cima.









Fotos: cima (2015)

cima.







Fotos: cima (2015)



cima.







Fotos: cima (2015)



Auftaktveranstaltung

25.01.2016







5

Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG)





ISG

- in NRW verwendete Bezeichnung für den Zusammenschluss der Hauseigentümer in einem Quartier
- = BusinessImprovement Districts(BID)

Grundlage

 Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG) (2008)

Was ist das Ziel einer ISG?

In einem räumlich klar **abgegrenzten Bereich**, z.B. einer Einkaufsstraße, wird ...

- ... auf Initiative lokaler Akteure ...
- ... ein **konkreter Maßnahmenplan** zur Verbesserung des geschäftlichen Umfeldes und zur Sicherung der Haus- und Grundstückswerte umgesetzt.

Maßnahmen sind beispielsweise eine Immobilienberatung, eine neue Bepflanzung, zusätzliche Reinigung oder die Umsetzung eines Werbekonzeptes.

Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG)

Hintergrundinformationen



ISG

- in NRW verwendete Bezeichnung für den Zusammenschluss der Hauseigentümer in einem Quartier
- = BusinessImprovement Districts(BID)

Grundlage

 Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG) (2008) Dafür wird eine von allen Grundeigentümern im Quartier verpflichtend zu erbringende Abgabe eingesetzt,

... wenn zuvor eine Abstimmung im Quartier ergeben hat, dass nur eine untergeordnete Anzahl von Grundeigentümern gegen das Vorhaben ist (max. ein Drittel).

Die Initiative endet automatisch nach max. 5 Jahren.

7

ISG Severinstraße

Gebietsabgrenzung





- Severinstraße
- Zusätzlich:
 - Karl-Berbuer-Platz
 - Severinskirchplatz
 - Severinskloster
 - Hirschgässchen
 - teilw. An der Eiche

Severinstraße heute













Severinstraße heute







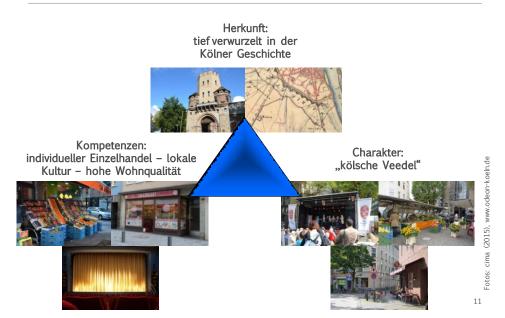






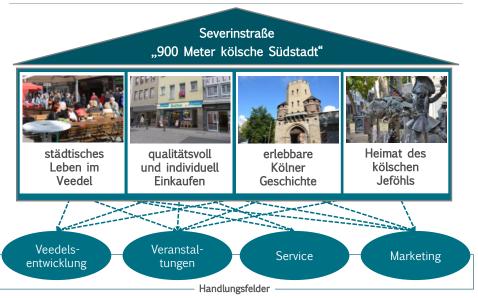
Die Marke Severinstraße





Das Zukunftsprofil Severinstraße





Organisatorische Zuständigkeiten



Severinstraße "900 Meter kölsche Südstadt"









Veedelsentwicklung

- Vernetzung Severinstraße -Severinsviertel
- Branchenmix Immobilienentwicklung
 - ISG Severinstraße

Veranstaltungen

- Großevents
- Veedelsveranstaltungen
- Stammtische

IG Severinsviertel

Service

- Sauberkeit + Sicherheit
- Digitalisierung
- Erreichbarkeit • spezielle Aktionen
 - IG Severinsviertel

Marketing

- Kommunikationsstrategie
- Corporate Design
- Marketinginstrumente

IG Severinsviertel + ISG Severinstraße

Handlungsfelder

ISG Severinstraße

Handlungsfelder und Maßnahmen



Severinstraße "900 Meter kölsche Südstadt"

Veedelsentwicklung

Marketing

Maßnahmen

- 01: Immobilienberatung
- 02: Eingangstore im Norden und Süden
- 03: Begrüntes Severinsviertel
- 04: Beleuchtung besonderer Gebäude05: Erlebbare Historie des Veedels
- 06: Sonderkonditionen für ISG-Mitglieder • 07: Quartiershausmeister

Maßnahmen

- 01: Marketingkampagne "Shoppen im Severinsviertel⁶
- 02: Bücher- oder Designflohmarkt An der Eiche
- 03: Kaffee un Kooche am Karl-Berbuer Platz04: Musikalischer Mittag auf dem
- Severinskirchplatz
- 05: Weihnachtsbeleuchtung
- 06: Webe- und Öffentlichkeitsarbeit

ISG Maßnahmen Veedelsentwicklung









15

ISG Maßnahmen Veedelsentwicklung







ISG Maßnahmen Veedelsentwicklung







17

ISG Maßnahmen Veedelsmarketing









ISG Maßnahmen Veedelsmarketing









ISG Severinstraße

Handlungsfelder und Maßnahmen



Severinstraße "900 Meter kölsche Südstadt"

Veedelsentwicklung

Marketing

Maßnahmen

- 01: Immobilienberatung
- 02: Eingangstore im Norden und Süden03: Begrüntes Severinsviertel
- 04: Beleuchtung besonderer Gebäude
 05: Erlebbare Historie des Veedels
- 06: Sonderkonditionen für ISG-Mitglieder
- 07: Quartiershausmeister

Maßnahmen

- 01: Marketingkampagne "Shoppen im Severinsviertel"
- 02: Bücher- oder Designflohmarkt An der Eiche
- 03: Kaffee un Kooche am Karl-Berbuer Platz04: Musikalischer Mittag auf dem
- Severinskirchplatz
- 05: Weihnachtsbeleuchtung06: Webe- und Öffentlichkeitsarbeit

Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG)

Die zulässigen Verteilungsmaßstäbe





Mögliche Berechnungsgrundlage zur Bestimmung der ISG Abgabe (lt. § 4, Abs. 6 ISG-Gesetz)

- der Einheitswert des Grundstücks
- die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung des Grundstücks
- die Grundstücksflächen
- die Grundstücksseite entlang der Erschließungsanlage



Die Verteilungsmaßstäbe können verbunden werden.

In der Praxis wird fast ausschließlich der Einheitswert verwendet.



Fotos: cima (2016)

21

ISG Severinstraße

Aufstellung der Maßnahmen und Kosten



Maßnahmen (Sach-/ Fremdkosten und Personalkosten)	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	Gesamtkosten
Immobilieneigentümerberatung	6.500 €	8.600 €	8.600 €	23.700 €
Illumination der Eingangstore Severinstraße	0 €	9.900 €	9.900 €	19.700 €
Begrüntes Severinsviertel	3.100 €	3.100 €	3.100 €	9.200 €
Beleuchtung besonderer Gebäude	0 €	7.400 €	14.800 €	22.200 €
Initiative "Erlebare Historie"	2.500 €	3.700 €	2.500 €	8.600 €
Sonderkonditionen ISG Mitglieder	2.500 €	2.500 €	2.500 €	7.400 €
Quartiershausmeister	10.500 €	10.500 €	10.500 €	31.400 €
Marketingkampagne "Shoppen im Serverinsviertel"	12.300 €	8.600 €	8.600 €	29.600 €
Design-/ Flohmarkt An der Eiche	2.500 €	2.500 €	2.500 €	7.500 €
"Kaffee un Kooche am Karl-Berbuer-Platz"	2.500 €	2.500 €	2.500 €	7.500 €
Musikalischer Mittag Severinskirchplatz	2.500 €	2.500 €	2.500 €	7.500 €
Weihnachtsbeleuchtung	24.700 €	6.200 €	0 €	30.800 €
Werbe- und Öffentlichkeitsarbeit	9.900 €	9.900 €	9.900 €	29.600 €
Summe	79.500 €	77.900 €	77.900 €	234.400 €

Quelle: cima (2016)

ISG Severinstraße





	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	Gesamtkosten
Maßnahmen (Sach-/ Fremdkosten und Personalkosten)	79.500 €	77.900 €	77.900 €	234.400 €
Organisation				
Allgemeine ISG Organisation (Personal)	5.000 €	5.000 €	5.000 €	15.000 €
Allgemeine ISG Organisation (Sachkosten)	1.500 €	1.500 €	1.500 €	4.500 €
Anteilige Kosten für Geschäftsstelle	6.000 €	6.000 €	6.000 €	18.000 €
Prozesskontrolle, Steuerberatung, Rechtsberatung, Versicherungen	3.000 €	3.000 €	3.000 €	9.000 €
Summe	15.500 €	15.500 €	15.500 €	46.500 €
Unvorgesehenes/ Reserve 3 % der Kosten				
für Maßnahmen + Organisation	2.800 €	2.800 €	2.800 €	8.400 €
Kosten inkl. Reserve	97.600 €	96.000 €	96.000 €	289.500 €
Verwaltungsgebühren Stadt Köln bis max. 3 % der Gesamtkosten	2.900 €			
Gesamtkosten ISG Severinstraße (gerundet)	100.600 €	98.900 €	98.900 €	298.200 €

Quelle: cima (2016) 23

ISG Severinstraße

Beiträge für den einzelnen Hauseigentümer



Erklärtes Ziel ist es, die folgenden jährlichen Belastungen nicht zu übersteigen:



Eigentumswohnung mit einem Einheitswert bis 10.000 €



Wohn- und Geschäftshaus mit einem Einheitswert bis 100.000 €



Wohn- und Geschäftshaus mit einem Einheitswert bis 250.000 €

Jeder Eigentümer zahlt 1,5~% vom Einheitswert seines Objektes über die Gesamtlaufzeit von $3~\mathrm{Jahren}.$

Weitere Finanzmittel





Beiträge der Stadt Köln

- Das ISG-Gesetz sieht keine finanzielle Verpflichtung der Stadt zur Mitfinanzierung vor.
- Stadt hat bereits die Finanzierung der Konzeptentwicklung und des Verfahrens bis zur Antragsstellung übernommen.



Beiträge Dritter

- ISG-Initiativen werden vielfach durch allgemeine oder projektbezogene Sponsorengelder finanziell unterstützt.
- Entsprechende Gespräche werden derzeit geführt.



Fotos: cima (2016)

25

ISG Severinstraße

Handlungsfelder und Maßnahmen



Severinstraße "900 Meter kölsche Südstadt"

Veedelsentwicklung

Marketing

Maßnahmen

- 01: Immobilienberatung
- 02: Eingangstore im Norden und Süden03: Begrüntes Severinsviertel
- 04: Beleuchtung besonderer Gebäude05: Erlebbare Historie des Veedels
- 06: Sonderkonditionen für ISG-Mitglieder
- 07: Quartiershausmeister

Maßnahmen

- 01: Marketingkampagne "Shoppen im Severinsviertel"
- 02: Bücher- oder Designflohmarkt An der Eiche
- 03: Kaffee un Kooche am Karl-Berbuer Platz04: Musikalischer Mittag auf dem
- Severinskirchplatz
- 05: Weihnachtsbeleuchtung
- 06: Webe- und Öffentlichkeitsarbeit

