Werden Sie Mitglied in der ISG Severinstraße!

		1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	Gesamtkosten
1	Immobilienberatung	5.300 €	7.000 €	7.000 €	19.300 €
2	Gestaltung der Eingangstore	0 €	8.000 €	8.000 €	16.000 €
3	Begrünte Severinstraße	2.500 €	2.500 €	2.500 €	7.500 €
4	Beleuchtung besonderer Gebäude	0 €	6.000 €	12.000 €	18.000 €
5	Erlebbare Historie	2.000 €	3.000 €	2.000 €	7.000 €
6	Sonderkonditionen ISG Mitglieder	2.000 €	2.000 €	2.000 €	6.000 €
7	Quartiershausmeister	8.500 €	8.500 €	8.500 €	25.500 €
8	Shoppen im Severinsviertel	10.000 €	7.000 €	7.000 €	24.000 €
9	Design-/ Flohmarkt An der Eiche	2.000 €	2.000 €	2.000 €	6.000 €
10	„Kaffee un Kooche" am Karl-Berbuer-Platz	2.000 €	2.000 €	2.000 €	6.000 €
11	Musikalischer Mittag	2.000 €	2.000 €	2.000 €	6.000 €
12	Weihnachtsbeleuchtung	20.000 €	5.000 €	0 €	25.000 €
13	Werbe- und Öffentlichkeitsarbeit	8.000 €	8.000 €	8.000 €	24.000 €
	ISG Organisation/ Aufgabenträger/ Reserve	36.200 €	36.200 €	36.200 €	108.600 €
	Gesamtkosten ISG Severinstraße	**100.500 €**	**99.200 €**	**99.200 €**	**298.900 €**

„

Dieter Niehoff
Durch die Verzögerungen im U-Bahn-Bau und die umfangreichen Umbaumaßnahmen der Straße haben wir Gewerbetreibenden es in den letzten Jahren nicht immer leicht gehabt. Die Severinstraße ist aber nach wie vor für ihren Facheinzelhandel in der ganzen Stadt bekannt und lebt von ihrer Tradition.

Damit dies so bleibt und sich künftig wieder mehr qualitativ hochwertige Händler und Gastronomen auf der Straße ansiedeln, ist das Maßnahmenpaket der ISG genau das Richtige.

Horst Schlüter
Als Immobilieneigentümer möchte ich alle anderen Eigentümer ermuntern, das Konzept der Immobilien- und Standortgemeinschaft Severinstraße mitzutragen.

Mir gefallen die vorgesehenen Maßnahmen sehr gut. Werden diese sukzessive umgesetzt, wird die Attraktivität der Severinstraße wieder deutlich erhöht und die Umsätze im Handel steigen. Eine Verbesserung des Handels- und Wohnstandorts sichert den Wert unserer Immobilien.

Patrick Köhler
Der Maßnahmenkatalog für die ISG ergänzt die Arbeit unserer Händlergemeinschaft ideal. Viele Projekte, wie z. B. die Betonung und Erlebbarmachung der Historie oder die vorgesehenen Veranstaltungen, locken neue Gäste in unsere Straße. Wir möchten ihnen das Severinsviertel von seiner besten Seite zeigen und sie als Kunden gewinnen. Wir sehen die ISG als große Chance für den Standort. Wir freuen uns auf eine enge Kooperation und gute Zusammenarbeit, denn nur so kann z. B. eine neue Weihnachtsbeleuchtung angeschafft werden.

Dr. Thorsten Fröhlich
In einem intensiven Diskussionsprozess mit Hauseigentümern, Interessengemeinschaft Severinsviertel, der Stadt Köln und dem Kölner Beratungsunternehmen cima haben wir das Maßnahmenkonzept für die ISG erarbeitet und sind mit dem vorliegenden Ergebnis sehr zufrieden. Hinter allen Maßnahmen steht das Ziel, die Qualität der Severinstraße zu verbessern und so den Wert der Immobilien zu halten oder sogar zu steigern. Hauseigentümer und Händler werden gleichermaßen profitieren. Ich möchte alle Immobilienbesitzer, Bewohner, Gewerbetreibende und Quartiersakteure zur Mitarbeit ermutigen. Bringen Sie sich mit Ihren Ideen aktiv in die ISG ein!

"

Sie sind der Veedel-Experte!

Reden wir darüber. Wir freuen uns auf Ihre Fragen.

CIMA
Beratung + Management GmbH
haensch@cima.de
Telefon 0221-93729620

Immobilien- und
Standortgemeinschaft Severinstraße
info@isg-severinstrasse.de
Telefon 0221-315138

Stadt Köln
Amt für Stadtentwicklung und Statistik
marc.hoehmann@stadt-koeln.de
Telefon 0221-22124696

Weitere Informationen:
www.isg-severinstrasse.de

Durchführung:

cima.

ISG SEVERINSTRASSE E.V.

Unterstützung:

Stadt Köln
Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Gestaltung: www.e-b-design.de

Dieser Flyer stellt eine Information der Immobilien- und Standortgemeinschaft Severinstraße dar und keine verbindliche Antragsunterlage nach dem ISGG NRW.
Impressum: Dr. Wolfgang Haensch, Immobilien- und Standortgemeinschaft Severinstraße, CIMA Beratung + Management GmbH (Herausgeber, Druck und V.i.S.d.P), Eupener Straße 150, 50933 Köln, Registergericht München, HRB 85 796

ISG SEVERINSTRASSE E.V.

UNSERE Severinstraße

Informationen zur Gründung der gesetzlichen Immobilien- und Standortgemeinschaft Severinstraße

Liebe Hauseigentümer!

Schön haben wir es hier ...

Die Gewerbetreibenden des Kölner Severinsviertels sind schon seit vielen Jahren in der Interessengemeinschaft Severinsviertel e. V. (IGS e. V.) organisiert. Aus dem bestehenden Verein heraus hat sich eine Projektgruppe gebildet, die mit der Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) für die Severinstraße die Hauseigentümer aktiv an der Veedelsentwicklung beteiligen möchte.

Rechtliche Grundlage der ISG Initiative

Mit dem Inkrafttreten des Immobilien- und Standortgemeinschaftengesetzes (ISGG NRW) im Juni 2008 bestehen die rechtlichen Voraussetzungen aus dem freiwilligen Verbund der lokalen Akteure eine Initiative der Haus- und Grundstückseigentümer, der Gewerbetreibenden und der Anwohner mit einem klar definierten Maßnahmen- und Finanzierungsplan zu entwickeln.

Eine Immobilien- und Standortgemeinschaft ist ein Zusammenschluss von Grundeigentümern und Gewerbetreibenden eines Gebiets. Die Initiative geht dabei von den lokalen Akteuren aus, die gemeinsam für einen fixierten Zeitraum von bis zu fünf Jahren ein Maßnahmen- und Finanzierungsplan zur Attraktivitätssteigerung des Quartiers entwickeln. Das Gebiet der ISG ist dabei grundstücksgenau festzulegen. Die Stadt prüft das Konzept auf die Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen und unterrichtet alle betroffenen Grundeigentümer und Erbbauberechtigten schriftlich über die Initiative. Die unterrichteten Personen können der beabsichtigten ISG-Gründung widersprechen.

Wie werden die Kosten verteilt?

Die Kosten für den klar definierten Maßnahmenplan werden auf alle Immobilienbesitzer im ISG-Gebiet umgelegt. Der Verteilungsmaßstab für die jährliche Abgabe ermisst sich am Einheitswert Ihrer Immobilie. Dies ist ein Wert für unbebaute und bebaute Grundstücke, der von der Stadt Köln auch als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer verwendet wird. Für die ISG Severinstraße ist vorgesehen, dass die ISG-Umlage über die Gesamtlaufzeit von drei Jahren 1,5 % des Einheitswerts beträgt; damit liegen wir deutlich unter den gesetzlich zulässigen 6 % über einen Zeitraum von drei Jahren.

Vorteile für Sie als Eigentümer

Die Wertsteigerung der Immobilie ist in der Regel höher als der jährliche Beitrag. Ihnen wird eine gesicherte, transparente und maßnahmenbezogene Finanzierung während der Laufzeit zugesagt, die ein kalkulierbares Risiko für Immobilieneigentümer darstellt. Durch die Beteiligung aller Eigentümer im festgeschriebenen Projektgebiet kann der Beitrag für jeden Einzelnen gering gehalten werden. Mit in der Regel 300-600 Euro jährlichem Beitrag pro Immobilie wird eine Investition von insgesamt 300.000 Euro für die Severinstraße generiert!

Mit welchen Kosten müssen Sie rechnen?

Das Gesamtbudget von rd. 300.000 Euro bedeutet, dass die folgenden jährlichen Belastungen nicht überschritten werden.

Eigentumswohnung mit Einheitswert bis 10.000 €: max. 50 € pro Jahr	Wohn- und Geschäftshaus mit Einheitswert bis 100.000 €: max. 500 € pro Jahr	Wohn- und Geschäftshaus mit Einheitswert bis 250.000 €: max. 1.250 € pro Jahr

max. 50 € pro Jahr — **Eigentumswohnung mit Einheitswert bis 10.000 €**

max. 500 € pro Jahr — **Wohn- und Geschäftshaus mit Einheitswert bis 100.000 €**

max. 1.250 € pro Jahr — **Wohn- und Geschäftshaus mit Einheitswert bis 250.000 €**

Täglich frisch einkaufen

Historisches in Szene setzen

Beraten. Begrünen. Beleuchten. Es ist Ihr Veedel ...

1 Immobilienberatung:
Im Rahmen einer qualifizierten Erstberatung durch Fachleute werden Hauseigentümern wichtige Hinweise für den Werterhalt ihrer Immobilie gegeben. Hierfür steht ein Beraterpool aus Architekten und Immobilienfachleuten zur Verfügung, die eine kostenfreie Beratung zu Umbaumöglichkeiten, marktüblichen Mietpreisen, Fördermitteln etc. anbieten.

Außerdem erscheint regelmäßig ein Immobilienreport mit einem lokalen Mietpreisspiegel und aktuellen Standortinformationen. Dieser stellt ein gutes Standortmarketinginstrument bei Maklern, Projektentwicklern etc. dar, trägt mit zur Verbesserung des Branchenmixes bei und führt langfristig zum Abbau von Leerständen.

Die ISG
- baut einen Beraterpool aus Architekten und Immobilienfachleuten auf,
- erstellt einen jährlichen „Immobilienreport Severinstraße" mit Mietspiegel, Branchenmixanalyse etc. für Hauseigentümer, Makler und ansiedlungsinteressierte Unternehmen,
- würdigt beispielhafte Sanierungsmaßnahmen im Quartier.

2 Eingangstore im Norden und Süden:
Das ISG-Gebiet erstreckt sich linear von der Torburg im Süden bis zur Kirche St. Johann Baptist, allerdings fehlt im Norden ein optisch wahrnehmbarer Eingang. Die Torburg wirkt vor allem in den Abend- und Nachstunden mit ihrem derzeit dunklen Durchgang wenig anziehend und wird von einigen Passanten durchaus als Angstraum wahrgenommen.

Der Durchgang wird ansprechend illuminiert und in diesem Zuge erhält auch das nördliche Ende des ISG-Gebiets eine geeignete stadtgestalterische Eingangssituation, die z. B. aus Richtung Waidmarkt kommend weithin sichtbar ist und das Interesse auf die Severinstraße zieht.

Die ISG
- entwickelt in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Köln und RheinEnergie abgestimmt auf die Planungen für die Südfassade und das städtische Beleuchtungskonzept eine Möglichkeit, dass die Torburg als einladender Durchgang und nicht als optische Barriere wahrgenommen wird,
- entwirft für das nördliche Ende des Haupteinkaufsbereichs einen einladenden, gut sichtbaren Veedeleingang.

3 Begrünte Severinstraße:
Die erst jüngst abgeschlossene Neugestaltung der Severinstraße mit ihrer klaren linearen städtebaulichen Ausrichtung wirkt modern. Der ebenengleiche Straßenraum ist für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer angenehm, allerdings schränkt der enge Straßenquerschnitt die Möglichkeiten für eine Begrünung des öffentlichen Raums deutlich ein und das Straßenbild wirkt für viele Betrachter nüchtern und wenig einladend.

Eine pflegeleichte, vertikale Begrünung lockert das Straßenbild auf und sorgt vor allem in den Sommermonaten für eine deutliche Verschönerung. Zur Schaffung weiterer temporärer grüner Inseln könnten Pflanzbehälter für ein Urban Gardening-Projekt sowohl mit Zier- als auch mit pflegeleichten Nutzpflanzen aufgestellt werden.

Die ISG
- entwickelt in enger Abstimmung mit der Stadt Köln 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.

Geschichte erleben

Shoppen in kleinen Fachgeschäften

Mit Ihrer Unterstützung bringen wir das Severinsviertel voran.

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. Diese soll mit der Ausleuchtung ausgewählter Gebäude und architektonisch hochwertiger Fassaden betont werden. Das vorhandene, im Fußweg eingelassene Lichtband wird aufgegriffen, um durch eine angenehme Illuminierung für eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität und des Sicherheitsgefühls zu sorgen.

Die ISG
- wählt gemeinsam mit der Stadt Köln und der RheinEnergie in Absprache mit den Hauseigentümern geeignete Fassaden aus, die illuminiert werden sollten,
- entwickelt gemeinsam mit Fachplanern in Abstimmung mit der Stadt Köln, der RheinEnergie unter Berücksichtigung des Beleuchtungskonzepts und des Gestaltungshandbuchs ein schlüssiges Gesamtkonzept für Fassaden, Plätze, Torburg und Nordeingang,
- leistet eine Anschubfinanzierung für die ausgewählten Immobilien, die dafür sorgt, dass in Zusammenarbeit von Lichtplaner und Hauseigentümer eine Detailplanung aufgestellt wird.

5 Erlebbare Historie des Veedels:
Seit der Römerzeit hat die Severinstraße eine bewegte Geschichte erlebt und spielte in der Kölner Stadtentwicklung zu jeder Zeit eine wichtige Rolle. Die zahlreichen Kirchen und Kapellen entlang der Straße spiegeln ebenfalls die historische Bedeutung wider. Seit dem 19. Jahrhundert war das Viertel außerdem wichtiger Gewerbestandort. In zahlreichen Gebäuden, Kichen, Hinterhöfen und auf den Plätzen des Veedels finden sich noch Zeugen der vergangenen Zeit. Einige befinden sich auf Privatgrund oder werden im öffentlichen Raum gar nicht als Besonderheit wahrgenommen. Neben den baulichen Zeugen haben eine Reihe prominenter Persönlichkeiten im Veedel gelebt, gewirkt und sind teilweise noch heute dort zuhause.

Die ISG
- sammelt Besonderheiten des Veedels und führt bereits bestehende Angebote zusammen,
- entwickelt und vermarktet gemeinsam mit Partnern individuelle, zielgruppenspezifische Veedels-Touren,
- platziert die veedeltypischen Besonderheiten auch online. Sie bietet so die Möglichkeit, sich vorab zu informieren, um anschließend das Veedel zu besuchen.

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. Für die ISG-Mitglieder werden Sondertarife mit geeigneten Partnern vereinbart, 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.

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.

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). Er beseitigt Missstände, kleinere Verunreinigungen, koordiniert die Pflege der Begrünung und der Weihnachtsbeleuchtung oder verständigt die zuständigen Stellen.

In Absprache mit den Eigentümern und der Stadt Köln führt er kleinere Reparaturen bzw. Reinigungsarbeiten durch. Darüber hinaus kann er auf Wunsch und gegen gesonderte Kostenerstattung ggfs. auch spezielle Servicedienstleistungen für Hauseigentümer und Händler übernehmen (z. B. Winterdienst, Umzugshilfe).

Die ISG
- stellt mit dem Quartiershausmeister die Präsenz der Initiative im Quartier sicher,
- finanziert die Basisleistungen für Hauseigentümer und Gewerbetreibende aus den allgemeinen ISG-Mitteln.

Die Schokoladenseiten des Veedels sichtbar machen

Menschen. Musik. Marketing. Es ist Ihre Sache ...

8 Marketingkampagne „Shoppen im Severinsviertel"
Im Quartier gibt es eine beachtliche Zahl qualitätsorientierter Fachgeschäfte. Allerdings ist z. B. in den Seitenstraßen eine im Vergleich zur Severinstraße eher geringe Passantenfrequenz festzustellen, sodass die dort ansässigen Fachgeschäfte nicht von der Anziehungskraft der Haupteinkaufsstraße profitieren.

Um zu zeigen, welch hohe Dichte hochwertigen Einzelhandels auf den 900 Metern kölscher Südstadt vorhanden ist, wird eine Online-Plattform aller (inhabergeführten) qualitätsorientierten Fachgeschäfte zusammen gestellt, in der sie unabhängig von ihrer Lage im Projektgebiet präsentiert werden.

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.

9 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 beschauliche Platz selber wird wenig genutzt und dient u. a. Fahrrädern, Motorrädern und Rollern als Abstellanlage.

Überschaubare Veranstaltungsformate (z. B. Flohmärkte für Bücher, Antiquitäten oder besonderes Design), sollen auf dem Platz begleitet von einem passenden Rahmenprogramm (Weinverkostung, Lesung etc.) etabliert 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.

10 „Kaffee un Kooche" am Karl-Berbuer Platz
Der Karl-Berbuer-Platz beheimatet den Karl-Berbuer-Brunnen (Narrenschiffbrunnen). Der trotz der zentralen und verkehrsgünstigen Lage ruhige Platz wird heute hauptsächlich als Durchfahrt und Parkfläche genutzt. Die auf dem Platz installierten Sitzgelegenheiten sind nur schwach frequentiert.

Im Severinsviertel sind neben Studenten und jungen Familien auch viele ältere Menschen heimisch. Damit alle Bewohner Gelegenheit bekommen sich kennenzulernen und als Nachbarschaft zusammenwachsen, wird der Platz als Ort der Begegnung genutzt.

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.

Individuelle Einkaufsmöglichkeiten fördern

Den Severinskirchplatz vielfältig nutzen

Wir haben viele Ideen. Jetzt brauchen wir Ihre Hilfe.

11 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.

In den Sommermonaten wird für Einwohner, Gäste und im Veedel Arbeitende ein Programm wöchentlich wiederkehrender Veranstaltungen zur Mittagszeit (kleinere Konzerte o. ä.) zusammengestellt. Gastronomen aus der Südstadt sowie lokale und regionale Musiker bekommen Gelegenheit, sich und ihr Angebot zu präsentieren.

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

12 Weihnachtsbeleuchtung:
Die aktuelle Beleuchtung ist in die Jahre gekommen; viele Elemente sind inzwischen defekt und werden nicht mehr aufgehängt, sodass keine durchgehende Beleuchtung in der dunklen Jahreszeit möglich ist. Auch sind die derzeit vorhandenen Sternschnuppen noch nicht mit LED-Technik ausgestattet.

Als Kooperationsprojekt zwischen Interessengemeinschaft Severinsviertel, Immobilien- und Standortgemeinschaft sowie Einzelsponsoren werden neue Lichtelemente mit energiesparender LED-Technik angeschafft, um zukünftig wieder für weihnachtliche Stimmung im gesamten öffentlichen Raum der Severinstraße zu sorgen.

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

13 Werbe- und Öffentlichkeitsarbeit:
Die bestehende Interessengemeinschaft Severinsviertel und die neue ISG arbeiten im Bereich der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit eng zusammen und bündeln die Kompetenzen. Alle Veranstaltungen und Projekte der ISG werden online und offline aufbereitet, um höchste Transparenz zu gewährleisten.

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.

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