



DIE SPEZIALISTEN

## Hochzeitskleider mit glücklicher Geschichte

Die Tatsache, dass eine Brautausstattung viel kostet, brachte Judith Erb auf eine Geschäftsidee: Unter dem Label „Vererbt“ verkauft die 35-Jährige Hochzeitskleider, die bereits Jahrzehnte alt sind – allerdings nur solche, die aus einer glücklichen Beziehung stammen Seite 29

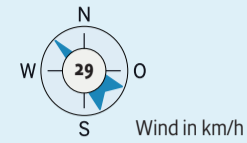
# Köln



16°

DAS KÖLN-WETTER

Leicht bewölkt  
Minimum der kommenden Nacht: 6°



# Wiederbelebung einer gebeutelten Straße

**STADTENTWICKLUNG** Im Severinsviertel soll Kölns erste Immobilien- und Standortgemeinschaft entstehen – Blaupause für andere Viertel

VON TIM ATTENBERGER

Beim Gang über die Severinstraße fällt schnell auf, dass die Wunden des Stadtarchiv-Einsturzes vor acht Jahren längst noch nicht verheilt sind. Wer sich die Nägel lackieren lassen will, findet gleich mehrere Anlaufstellen. Einzelhändler mit einem interessanten Nischenangebot, wie es sie etwa in Ehrenfeld und im Belgischen Viertel zahlreich gibt, sind hingegen rar gesät. Einige Ladenlokale stehen gleich ganz leer, an manchen Stellen sind es sogar zwei, die sich unmittelbar nebeneinander befinden. Um die durch den Archiveinsturz und den Bau der Nord-Süd-U-Bahn arg gebeutelte Severinstraße wiederzubeleben, soll hier Anfang Mai die erste Immobilien-

„Wir haben einen hohen Nachholbedarf

Thorsten Fröhlich, ISG-Vorsitzender

und Standortgemeinschaft (ISG) in Köln entstehen. „Wir haben nach wie vor einen hohen Nachholbedarf“, sagt ISG-Vorsitzender Thorsten Fröhlich, der auf der Severinstraße ein Fachgeschäft für Bildeinrahmungen betreibt.

Bei einer ISG handelt es sich im Gegensatz zu eher lose organisierten Interessengemeinschaften um ein gesetzlich festgelegtes Instrument der Stadtentwicklung. Als Vorbild dienen die in Kanada und den USA etablierten Business Improvement Districts. Vor der Einführung werden alle Hauseigentümer innerhalb eines zuvor genau festgelegten Gebiets befragt – wer nicht mitmacht, stimmt automatisch dafür. Wenn nicht mehr als ein Drittel der Befragten widerspricht, kommt die ISG zustande. Dann muss sich jeder Hauseigentümer an einem ebenfalls vorab er-



Die Severinstraße soll mit dem Geld aller Hauseigentümer aufgewertet werden.

Fotos: Grönert



Vorsitzender Thorsten Fröhlich

rechneten Gesamtbudget beteiligen. Verweigern darf sich niemand. An der Severinstraße sollen über einen Zeitraum von drei Jahren insgesamt 300 000 Euro investiert werden. „Die Eigentümer haben etwas davon, weil der Wert ihrer Immobilien gesteigert wird“, sagt Wolfgang Haensch von der Beratungsgesellschaft Cima, die das Projekt fachlich begleitet.

Die geplanten Maßnahmen stehen bereits jetzt fest. So soll etwa ein Quartiershausmeister beschäftigt werden, der ein Auge auf die Sauberkeit hat. So sollen Missstände wie Graffiti möglichst schnell beseitigt werden. Darüber hinaus soll die Severinstraße begrünt werden, die Beleuchtung der Gebäude soll optimiert werden, und es sollen im Norden und Süden Eingangstore gestaltet werden. „Wir gehen davon aus, dass sich eine Mehrheit für die ISG entscheiden wird, weil wir in fünf Veranstaltungen dafür geworben und viele Gespräche geführt haben“, zeigt sich Fröhlich zuversichtlich.

Auch im Rest der Stadt wird man genau hinschauen, wie es mit der ISG Severinstraße weitergeht. Schließlich wäre das Modell auch eine ideale Blaupause für andere Stadträume, wie etwa die Neusser Straße, die Ringe und die Dürener Straße. In anderen Städten wie Hamburg wird bereits seit vielen Jahren mit diesem Instrument erfolgreich gearbeitet. In Köln gab es 2013 zwar bereits einen ersten Versuch auf der Kalker Hauptstraße, doch dort scheiterte das Vorhaben knapp. 28 Prozent der Hauseigentümer lehnten die ISG ab. Damals galt eine gesetzliche Grenze von 25 Prozent und nicht wie heute von 33 Prozent, um die Einführung des Modells zu verhindern. Nach drei Jahren könnte die ISG auf der Severinstraße verlängert werden. Dann müssten allerdings neue Ziele definiert werden.



In einigen Abschnitten stehen zwei Ladenlokale nebeneinander leer.



Die Immobilien- und Standortgemeinschaft will die Straße begrünen.

# Schutz vor Gentrifizierung im Severinsviertel

**MILIEUSCHUTZSATZUNG** Soziale Mischung und bezahlbare Wohnungen sollen erhalten werden – Weitreichende Folgen für Hausbesitzer

VON HELMUT FRANGENBERG

Seit vier Jahren arbeitet die Stadtverwaltung an der Umsetzung des Plans, das Severinsviertel unter einen besonderen Schutz zu stellen. Die lange Dauer und die Aussicht, dass man mindestens ein weiteres Jahr auf das Ergebnis warten muss, zeugt einmal mehr von städtischer Personalnot. Aber auch davon, dass es sich um ein kompliziertes Verfahren handelt. Mit einer sogenannten Milieuschutzsatzung greift die Stadt ins Eigentumsrecht ein. Wohnungsbesitzern wird nicht mehr alles erlaubt sein.

Die Politiker im Stadtentwicklungsausschuss haben einem Aufstellungsbeschluss zugestimmt. Nun folgt eine vertiefte Analyse mit Befragungen im Viertel, bevor dann der entscheidende Ratsbeschluss erfolgen kann. Damit wird Anfang nächsten Jahres gerechnet. Eigentümer, die bis dahin noch

Baumaßnahmen durchführen wollen, werden es nicht leicht haben, eine Genehmigung zu erhalten, heißt es im Viertel. Zunächst müsste die Klarheit über das herrschen, was in Zukunft noch erlaubt und erwünscht sein wird. Die lange Dauer erklärt die Stadtverwaltung damit, dass hohe rechtlichen Hürden für die Einführung eines solchen Instruments zu nehmen seien. Haus- und Wohnungseigentümer könnten sich gegen Spielregeln wehren, die ihre Einnahmen begrenzen könnten.

**Familien verdrängt**

Das Ziel der Stadt: Das Severinsviertel soll nicht den gleichen Weg wie die jenseits des Rings gelegene Südstadt nehmen, wo der Prozess der Gentrifizierung zu einer radikalen Veränderung der Bevölkerungsstruktur geführt hat. Familien mit kleinem Einkommen oder ältere Menschen sind genauso ver-

drängt worden wie diejenigen, die das Quartier einst zum „In-Viertel“ machten: Studenten, Künstler und Kreative können die Preise nicht mehr bezahlen, die hier für einen Großteil der Wohnungen verlangt werden. Der Prozess wird verstärkt, wenn Sozialwohnungen in großer Zahl aus der Mietpreisbindung fallen und keine neuen gebaut werden. Eine Milieu-



Sanierungen von Häusern könnten im Severinsviertel künftig genehmigungspflichtig sein. Foto: Grönert

schutz- oder Erhaltungssatzung ist kein Allheilmittel, bietet aber einige Gegenmittel, um eine soziale Mischung zu fördern und der Verdrängung von weniger wohlhabenden Bevölkerungsgruppen entgegenzuwirken.

Die Erfahrung aus anderen Städten zeigt, dass vor allem zwei Maßnahmen erfolgreich sind: das Verbot der Umwandlung von Miet-

Eigentumswohnungen sowie das sogenannte Vorkaufsrecht. Dieses ermöglicht der Stadt im Falle eines geplanten Hausverkaufs den ersten Zugriff auf die Immobilie. Milieuschutzsatzungen können weitere Regelungen beinhalten: So kann festgelegt werden, dass Sanierungsmaßnahmen von der Stadt genehmigt werden müssen.

Das, womit sich Köln so schwer tut, hat in München bereits eine lange Tradition: Dort sind für 21 Quartiere Erhaltungssatzungen erlassen worden, in denen rund 253 000 Einwohner in 141 000 Wohnungen leben. In Köln gibt es bislang nur in der Mülheimer Stegerwaldsiedlung so ein Regelwerk, was allerdings in der Praxis bislang keine Rolle gespielt hat. Mit dem Severinsviertel könnte sich das nun ändern. Befürworter des Milieuschutzes hoffen darauf, dass weitere Kölner Quartiere benannt werden. Die Stadtverwal-

tung hat bislang nur Teile von Mülheim als weitere Perspektive genannt. Sie weist darauf, dass für die Überwachung der Einhaltung einer solchen Satzung mindestens zwei gut qualifizierte, zusätzliche Mitarbeiter pro Gebiet nötig sind. Auch das schwarz-grüne Bündnis im Stadtrat warnt vor zu hohen Erwartungen: Es sei wichtiger, das Personal zur Beschleunigung der Baugenehmigungen einzusetzen. Man müsse sich entscheiden, sagte die Fraktionschefin der Grünen, Kirsten Jahn bei einer Diskussion über Wohnungspolitik des Sozialdienstes katholischer Männer (SKM). Auf die Frage, warum München beides schaffe – die Überwachung der Erhaltungssatzungen und deutlich mehr Wohnungsbau als Köln –, verwies CDU-Fraktionsgeschäftsführer Niklas Kienitz darauf, dass „München besser dran“ sei und somit andere Spielräume als Köln habe.