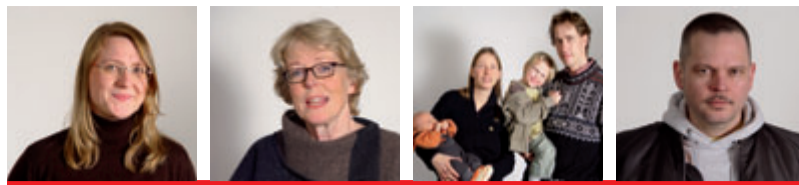


BewohnerInnen der Hausgemeinschaft Häberlstraße 15 in München-Ludwigsvorstadt



„Sozial, ökologisch und ökonomisch - das war uns wichtig!“

# PRIMA COLONIA KOMPAKT

ZEITUNG FÜR WIDDERSDORF

SONDERAUSGABE  
WOHNGENOSSENSCHAFT

3. Jahrgang  
September 2009

Unentgeltlich

GEMEINSAM PLANEN – BAUEN - WOHNEN

## GUT *in* WIDDERSDORF



So könnte er aussehen – der neue Gutshof im Rather Bungert in Prima Colonia! Oder vielleicht auch ganz anders? Es liegt an Ihnen – seien Sie von Anfang an dabei und gestalten Sie mit!

**Es gibt ein neues Angebot in Prima Colonia: Eine großzügig gestaltete, dörfliche Gutsanlage führt die Tradition der alten Gutshöfe in Widdersdorf fort, neu interpretiert und ausgerichtet an heutige Wohnformen und -bedürfnisse. Vierkant im Außenriss – geöffnet zu Prima Colonia –, mit einem begrünten Innenhof als gemeinsam genutzter Ort zum Treffen und Klönen. Im Inneren erwarten Sie Wohnungen in verschiedenen Größen und Zuschnitten – je nach Wunsch.**

### ■ Wie will ich wohnen?

Diese Frage stellt sich für jeden Menschen und für jeden Lebensabschnitt neu. Die meisten Menschen beantworten diese Frage zunehmend mit „in den eigenen vier Wänden“, individuell, selbstbestimmt und stadtnah. Doch genau hier liegt die Schwierigkeit. Stadtnahe Grundstücke sind rar und kaum

zu vernünftigen Preisen finanzierbar.

### ■ Miteinander

können Interessierte ihre Vorstellungen von Wohnen und Leben in der Gemeinschaft umsetzen. Eine professionelle Begleitung ermöglicht individuelles und günstiges Bauen, das für Singles, Alleinerziehende, Senioren und Familien gleichermaßen interessant ist. Die Form der Vierkant-Hofanlage bietet in den einzelnen Bereichen ideale Voraussetzungen für Menschen mit gleichen Interessen von Wohnen.

### ■ MehrWerte

ergeben sich in der Gemeinschaft oft durch besonders energiesparendes Bauen und Wohnen; aus Überzeugung und weil dies vom Staat durch Fördermittel und vergünstigte Darlehen unterstützt wird. Auch gelebte Nachbarschaft und generationenübergreifendes Wohnen, früher normal – in der heutigen Zeit eher

selten – ist für viele ganz wichtig. Durch das Verschwinden der Großfamilie gibt es auch die alltäglichen kleinen Hilfen nicht mehr, die früher das Zusammenleben leichter und schöner gemacht haben; wer kann mal kurz die Kinder beaufsichtigen oder einen schweren Einkauf tätigen, wer gießt im Urlaub meine Blumen und wer hat einfach mal Zeit – gute Nachbarschaft eben.

### ■ Viele Vorteile

bieten genossenschaftliche Baugemeinschaften: Hier können die Mitglieder über alle Angelegenheiten selber entscheiden. Jedes Mitglied hat ein lebenslanges Wohnrecht (eine Kündigung des Vermieters kann es hier niemals geben), kann aber seinerseits die Wohnung kündigen oder das Nutzungsrecht z. B. an Kinder vererben. Unerwartete Mieterhöhungen gehören ebenfalls der Vergangenheit an. Was früher die Miete war, ist hier eher eine Art „Nutzungsgebühr“ oder „Kostenmiete“. Die Höhe richtet sich nicht nach Renditeerwartungen von Vermietern, sondern wird durch die Gemeinschaft bestimmt. Basierend auf den Finanzierungs- und Instandhaltungskosten, die bei Abbezahlung der Darlehen sogar sinken, bedeutet dies ein zusätzliches Plus für die Alterssicherung. Grundstück und Gebäude sind Eigentum der Gemeinschaft und unterliegen somit keinerlei Spekulation; der Wert kommt allen Mitgliedern zugute. Ein Mehr an Flexibilität, an Finanzierungsspielraum und an Planungssicherheit.

### ■ Für wen interessant?

Viele Menschen ganz unterschiedlichen

Alters und familiärer Situation interessieren sich für Prima Colonia - wollen aber aus beruflichen Gründen mobil bleiben oder scheuen vor der hohen Investition und der langen Bindung zurück, die mit dem Kauf eines eigenen Hauses oder einer eigenen Wohnung verbunden sind. So sind junge Familien mit Kindern und nur einem Haushaltseinkommen oder ältere Paare, die sich verkleinern wollen oder Singles, die einfach nur an guter Nachbarschaft interessiert sind oder alle, die eine Alternative zwischen Eigentum und Miete suchen, die richtigen BewohnerInnen des neuen Wohnprojektes. Seien Sie von Anfang an dabei; so können Sie gemeinsam mit Ihren zukünftigen Nachbarn ihr Lebensumfeld selbst planen und gestalten!



Jörg Wieck, kfm. Geschäftsführer der Prima-Colonia-Entwicklungsgesellschaft

*„Gut in Widdersdorf“ trifft doppelt zu. Zum einen entsteht hier eine Hofanlage, die in ihrer Erscheinung einem richtig alten Gutshof ähnelt und zum anderen spiegelt diese Form der Gemeinschaft die Idee von Prima Colonia im Kleinen wider: Menschen ganz unterschiedlicher Alters- und familiärer Situation finden sich zusammen und gestalten gemeinsam ihr neues Heim - so lebendig und vielfältig wie Prima Colonia selbst.“*

### ■ Grundstück schon da

Grundstücke – stadtnah gelegen und mit guter Infrastruktur – sind rar. Oft vergehen Jahre bis Baugruppen das passende Grundstück finden und erwerben können. Umso besser, dass diese zeitaufwendige Suche in diesem Wohnprojekt entfällt, denn – das Grundstück ist schon da und für die neuen BewohnerInnen reserviert!

### ■ Projektbetreuung auch

Den steinigen Weg durch alle Projektphasen müssen Sie nicht allein gehen; vielmehr steht ein professionelles Team von Anfang an beratend, moderierend und umsetzend zur Seite. Das schafft eine übersichtliche und verbindliche Steuerung des Planungs- und Bauprozesses und erleichtert die Abstimmung. Auf Basis verlässlicher Vertrags- und Verfahrensgrundlagen kann der Bauablauf gesichert und gestrafft und die Kosten optimal gesteuert werden.

## EDITORIAL



### GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN

In anderen europäischen Ländern und auch in Nordrhein-Westfalen sind in den letzten Jahren viele nachbarschaftliche Gruppenwohnprojekte neu entstanden; auch in Köln ist das Interesse groß und Widdersdorf mit seiner zentralen Lage bietet viele Vorteile.

Im Hinblick auf die demographische Entwicklung sind diese Bau-, Wohn- und Lebensgemeinschaften sehr wichtig und auch stadtentwicklungspolitisch äußerst attraktiv, da sich die Menschen mit ihrem Stadtteil identifizieren und sich aktiv für ihn einsetzen. Aus diesem Grund sind die Initiativen von Städten und Gemeinden, insbesondere Mehrgenerationenprojekte zu fördern, sehr zu begrüßen!

Prima Colonia plant nun, ein Grundstück des Prima-Colonia-Geländes für ein solches Wohnprojekt anzubieten; vorgesehen ist die Rechtsform der Baugenossenschaft und der gesamte Plan- und Bauprozess wird durch ein kompetentes Team betreut werden.

Ich begrüße diese Initiative sehr und hoffe, dass dort ein Gemeinschaftsleben entsteht, das über ein unverbindliches nachbarschaftliches Zusammenleben hinausgeht, obwohl letzteres auf Widdersdorf eigentlich sowieso nicht zutrifft.

Mit den besten Wünschen für ein gutes Gelingen!

Ihre  
*Helga Blömer-Frerker*  
Helga Blömer-Frerker  
Bezirksbürgermeisterin Lindenthal

Eine Broschüre zum Thema „Neues Wohnen mit Nachbarschaft“, herausgegeben vom Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW, kann kostenfrei unter der Bestellnummer: W-410 angefordert werden per Fax 02131-9234699 oder per E-Mail an mbv@gwn-neuss.de.



© Copyright: wogeno

DAS WOHNPROJEKT „AMARYLLIS eG“ IN BONN

# Ökologisch wohnen mit Jung & Alt



2007 ausgezeichnet mit dem Robert-Jungk-Preis für bürgerschaftliches Engagement, Motto „Mit Engagement den demografischen Wandel gestalten“.

Planen - Bauen - Wohnen - Leben - und das alles in Gemeinschaft. Ein Beispiel für eine gelungene Realisierung dieser neuen Wohnform findet sich vor den Toren Bonn's: Amaryllis, eine selbst verwaltete Haus- und Nachbarschaftsgemeinschaft, bestehend aus 3 durch Laubengänge miteinander verbundenen Häusern, in denen sich 30 unterschiedliche Wohn-

einheiten befinden. Hier wird eine Dorfkultur gelebt, in der jeder den anderen im Blick hat und man sich gegenseitig unterstützt.

Am Anfang des Projektes stand eine kleine Initiativgruppe, die ein nachbarschaftliches Mehr-Generationen-Wohnprojekt realisieren wollte. Als nach Jahren der erfolglosen Suche

endlich ein geeignetes Grundstück gefunden wurde, konnte mit der Umsetzung des Projektes begonnen werden. Basis für eine generationenübergreifende und sozial gemischte Nachbarschaft sollte eine neu gegründete Wohnungsgenossenschaft sein.

In enger Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro „Alte Windkunst“,

Herzogenrath entwickelten die Genossenschaftsmitglieder individuelle Grundrisse sowie Ideen für die Gemeinschaftsanlagen. Gebaut wurden 30 überwiegend barrierefreie Wohnungen, 7 davon sind öffentlich gefördert.

Die Gemeinschaftsräume bestehen aus einem großen und einem kleinen Versammlungsraum, einem Gäste-Appartement, einem kleinen Büro, Küche und Toilette. Sie dienen als Versammlungsraum der genossenschaftlichen Selbstverwaltung. Hier finden auch gemeinschaftliche Aktivitäten statt, wie z. B. ein wöchentlich stattfindendes gemeinsames Mittagessen, Gymnastik- und Yoga-Kurse und große Feste - von der Kommunion und Konfirmation bis zum „runden“ Geburtstag.

Finanziert wurde das Wohnprojekt durch Pflichteinlagen aller Bewohner und Bewohnerinnen und weiteren freiwilligen (verzinsten) Einlagen, zinsgünstigen Energiespar-Darlehen der KfW sowie Sparbriefen und Kleinbürgschaften aus dem Umfeld der „Amaryllis“, wie sich die Bewohner selbst nennen. Link: [www.amaryllis-bonn.de](http://www.amaryllis-bonn.de).

## UND SO WIRD WAS DRAUS

### Ein professionelles Team begleitet das Projekt:

„Wohngenossenschaften sind eine interessante Alternative zu Miete und Kauf. Leider gelingt es den Initiativen zu selten, so eine Neugründung wirklich aus eigener Kraft zu stemmen“, so Simbriger vom koelnInstitut IPEK. In Prima Colonia wird das anders werden, denn hier werden zahlreiche Fachleute den Gründern bei ihrem Vorhaben mit Rat und Tat zur Seite stehen. Im Einzelnen sind dies:



Josef Hennebrüder ist Gesellschafter der IDG und Initiator des Projektes. „Von der Idee bis zum fertigen Konzept war es ein langer Weg. Jetzt sind die Eckdaten des Projekts von verschiedenen Experten geprüft. Gemeinsam haben wir ein tragfähiges Konzept entwickelt, und ein schlagkräftiges Team von Fachleuten zusammengetrommelt das jede Phase der Entwicklung mit professionellem Know-how begleitet. Es kann losgehen!“



Angelika Simbriger ist Projektentwicklerin im koelnInstitut IPEK und berät seit mehr als 20 Jahren Menschen und Wohngruppen dabei, ihre Visionen vom nachbarschaftlichen Wohnen umzusetzen.



Wolfgang Kiehle ist seit 1988 bei der Wohn-Bund-Beratung NRW in Bochum beschäftigt. Seit etwa zehn Jahren liegt der Schwerpunkt seiner Arbeit in der Beratung und Entwicklung neuer Wohnprojekte sowie der Gründung und dem Aufbau von neuen Wohnungsgenossenschaften. In den letzten Jahren hat er die Wohnungsgenossenschaften Amaryllis eG in Bonn ([www.amaryllis-bonn.de](http://www.amaryllis-bonn.de)) und Wohn-Raum eG in Bochum ([www.dasbuntestift.de](http://www.dasbuntestift.de)) beraten und realisiert.



Adrian Hatzfeld ist Partner im Köln Büro Format Architektur. „Es gibt im Wohnungsbau selten die Gelegenheit mit der Gemeinschaft der Bewohner ihr zukünftiges Haus zu entwickeln. Wir freuen uns darauf.“



Thomas Euwens REPPCO GmbH. „Schwerpunktmäßig liegt mein Aufgabenbereich in der energetischen Beratung zur Kostenoptimierung und Projektsteuerung.“



Frank Kirsch Inhaber der Kölner Firma wahrZeichen. „Wir sind selbst begeistert von dem Projekt und freuen uns auf die sicherlich spannenden Monate, die vor uns liegen.“

## GUT in WIDDERSDORF – EINLADUNG UND ANLEITUNG ZUM MITMACHEN

# Von Anfang an dabei



Im Bebauungsplan festgelegt ist nur: „Rheinischer Vierkanthof aus Backstein“; den Rest bestimmen Sie! Und das ist sehr viel! Hier dargestellt ist eine Art Pinnwand, wie sie wohl im Zuge des gemeinschaftlichen Gestaltungsprozesses entstehen wird.

**Kann so was gut gehen? Gemeinsam Ideen entwickeln, planen, kostengünstig bauen und dabei noch traumhaft wohnen? Was bedeutet nachbarschaftliches Wohnen in einer genossenschaftlichen Baugemeinschaft und ist das überhaupt etwas für mich?**

Ist Ihnen die Idee, in Gemeinschaft zu bauen, vielleicht schon vertraut? Nur Gleichgesinnte fehlten? Oder Sie schreckten vor den komplexen Anforderungen eines solchen Projektes zurück? Oder es ließ sich kein Grundstück finden, das Ihnen zusagte? Vielleicht hören Sie aber auch jetzt zum

ersten Mal von dieser Idee und sind einfach nur neugierig? Egal, was auf Sie zutrifft - Sie sind herzlich willkommen! Lassen Sie sich informieren, stellen Sie Fragen und bereichern Sie mit Ihren Vorstellungen den gemeinsamen Planungsprozess.

Das Grundstück ist reserviert und ein Team von Spezialisten steht in den Startlöchern, um Sie kompetent zu begleiten! Und jetzt sind Sie gefragt!

### ■ Mitreden - Mitgestalten

Welche Vorstellungen haben Sie? Was ist Ihnen besonders wichtig? Wie wollen Sie künftig wohnen? Warum Genossenschaft? Was bedeutet „Miteinander Wohnen“? Welche Einlage wird erwartet? Wie kann das finanziert werden? Wie hoch ist der monatliche Aufwand? Wollen Sie sich in Arbeitskreise und Workshops einbringen? Wünschen Sie weitere Informationen?

Das Projektteam informiert und bietet Ihnen die Möglichkeit des Engagements zu den einzelnen Themenfeldern. Bringen Sie sich nach den eigenen Möglichkeiten ein! Regelmäßig führen wir Infoveranstaltungen durch. In gesonderten Workshops werden Themen wie Baukosten und Finanzierung, Energieversorgung, Grundrissgestaltung und Ausstattung behandelt. Eine eigene Internetseite informiert über Veranstaltungen und Ergebnisse ([www.gut-in-widdersdorf.de](http://www.gut-in-widdersdorf.de)).



## VON DER IDEE ZUM FERTIGEN GUTSHOF

### In welcher Reihenfolge ist was zu tun?

- Festlegung der Größe des Wohnprojektes und der Lage im Gutshof
- individuelle Grundrissplanung
- Kostenermittlung auf Grundlage der Planung
- Erarbeitung der Finanzierungs-Eckdaten: Eigenkapital, Förderungen, Nutzungsentgelt
- Erarbeitung einer Satzung und Gründung der Genossenschaft; Wahl des Aufsichtsrates und des Vorstandes, Abschluss eines Verwaltervertrages
- Aufstellung eines Finanzierungsplanes und Bankengespräche über die Finanzierung des Wohnprojektes; Abschluss der Darlehensverträge
- Baubeginn, Fertigstellung und Einzug.

## IMPRESSUM

PRIMA COLONIA KOMPAKT ist eine Publikation der Amand GmbH & Co. Köln-Widdersdorf KG Unter Linden 50859 Köln Tel.: +49 221 952746-10 E-Mail: [info@prima-colonia.de](mailto:info@prima-colonia.de) Internet: [www.prima-colonia.de](http://www.prima-colonia.de) Verantwortlich im Sinne des Pressegesetzes: Jörg Wieck Redaktion: Susanne Ozankan

E-Mail: [redaktion@prima-colonia.de](mailto:redaktion@prima-colonia.de) Gestaltung: faktors° Print- und Onlinemedien, Annette Sandt Fotos: Amand, Amaryllis, Pffor, Wogeno Alle Rechte vorbehalten. Für unverlangt eingesandte Manuskripte und Fotos keine Haftung. Nachdruck nur mit schriftlicher Genehmigung der Redaktion. PRIMA COLONIA KOMPAKT erscheint dreimal jährlich.