

## Bonn – Amaryllis eG

Eine Seltenheit: Bewohnergenossenschaft im Neubau! Zudem ein Wohnprojekt in nicht unbedeutender Größe. Die Amaryllis eG ist mit ihrer Entscheidung, als neue Genossenschaft zu starten und ihr Projekt im Neubau zu verwirklichen Vorreiterin in Nordrhein-Westfalen. Das Ziel: eine sozial gemischte, solidarisch orientierte und generationenübergreifende verbindliche Nachbarschaft zu schaffen. Die Amaryllis eG hat ihr Ziel erreicht. 2007 konnten die ersten Bewohner und Bewohnerinnen in ihr Wohngruppenprojekt im Ortsteil Vilich-Müldorf des Stadtbezirks Bonn-Beuel einziehen.



### Die Gruppe

Zwei befreundete Familien gaben 1992 in einer evangelischen Kirchenzeitung eine Anzeige auf: Sie wollten im Alter anders wohnen und suchten Gleichgesinnte. Das war der Anfang von Amaryllis. 16 Personen meldeten sich damals auf die Annonce und gründeten den Verein Amaryllis 29 – 31 e.V. Mit der Zeit wandelte sich die mehr christliche Ausrichtung hin zu einer allgemein verantwortlichen, solidarischen und ökologischen Grundidee. Über Anzeigen, Internet und regelmäßige öffentliche Informationsveranstaltungen wurden stetig Interessierte gesucht. Mit ihrer Idee

### Das Grundstück und die Rolle der Kommune

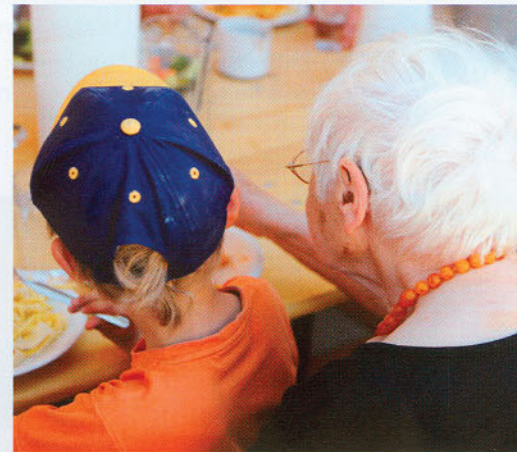
Von Anfang an suchten die Mitglieder des Vereins Amaryllis nach einem geeigneten Grundstück, um ihre Idee vom gemeinsamen Wohnprojekt in einem Neubau zu verwirklichen. Immer wieder zerschlugen sich vermeintliche Optionen. Dennoch gaben sie nicht auf. In Bonn-Beuel konnten sie schließlich ein geeignetes Grundstück erwerben. Hier planen die Städte Bonn und St. Augustin in einer ungewöhnlichen interkommunalen Zusammenarbeit einen Wohn- und Wissenschaftspark. Dieser soll Wohn- und Bürogebiete auf hohem Niveau

waren nicht ausdrücklich vorgesehen. Doch als Amaryllis vorstellig wurde, nahmen die Stadt Bonn und die LEG NRW das Wohnprojekt gerne auf, sahen sie hier doch bereits den Kern einer funktionierenden Nachbarschaft. Auch beim alternativen Mobilitätskonzept des Wohnprojektes kam sie der Genossenschaft entgegen. Denn ökologisches Bewusstsein wird im Wohnprojekt Amaryllis nicht nur beim Bau groß geschrieben. Neben energiesparender Architektur erarbeiteten die Mitglieder der Genossenschaft auch ein eigenes Mobilitätskonzept. Pro Wohneinheit wurde lediglich ein halber PKW-



konnte die Gruppe Menschen weit über den Bonner Raum begeistern. 66 Personen im Alter zwischen wenigen Monaten und 85 Jahren zogen schließlich in das Wohnprojekt ein.

ermöglichen. Als Entwicklungsträgerin und Treuhänderin der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen beauftragten die Städte die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen (LEG NRW). Wohnprojekte



Stellplatz errichtet. Alle Bewohner und Bewohnerinnen erklären sich schriftlich bereit, entweder ganz auf ein Auto zu verzichten oder es im car-sharing-Modell mit anderen zu teilen. Die Stadt Bonn ließ sich darauf ein, dieses Modell mit zu tragen und die Stellplatzvorgabe von einem Parkplatz pro Wohneinheit entsprechend zu reduzieren. Falls das Mobilitätskonzept nicht erfolgreich ist, muss nachgerüstet werden.

### Die Organisationsform

Die Grundstücksoption gab den entscheidenden Schub zur Neugründung der Amaryllis eG. Eine Bewohnergenossenschaft schien der Gruppe die Organisationsform zu sein, die ihnen die richtige Mischung an Mitbestimmung und Finanzierbarkeit sicherte. In dieser Rechtsform sahen sie den besten Weg, ihre Ideen und Ziele zu verwirklichen. Bis zur Gründung der Genossenschaft



Amaryllis eG im Jahr 2005 war der gemeinnützige Verein die treibende Kraft für die Wohnprojektidee. Heute steht die Genossenschaft im Mittelpunkt des Projektes und seiner Aktivitäten.

### Externe Beratung und die Finanzierung des Projektes

Die Entwicklung des Bauprojektes nahmen die Bewohnerinnen und Bewohner gemeinsam mit dem Architekturbüro selbst in die Hand. Doch für die Entwicklung des Finanzierungskonzeptes und der Beratung zur passenden Rechtsform sowie der Bearbeitung der Förderanträge holte sich die Gruppe professionelle Hilfe bei der WohnBund-Beratung NRW GmbH. In einer vom Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen finanzierten Machbarkeitsstudie wurden Organisation

ben werden. Das heißt, sie erwerben das wirtschaftliche Nutzungsrecht und können das Dauerwohnrecht veräußern, die juristische Eigentümerin aber bleibt die Genossenschaft. Die Grundlagen für eine generationenübergreifende und sozial gemischte Nachbarschaft waren geschaffen. Um die Kosten für das Wohnprojekt

Wohnprojekten, wohnen Architekt und Architektin doch selbst in ihrem ersten Gruppenprojekt. Ihr Motto überzeugte: „Man muss mehr machen als nur Architektur“. In enger Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro entwickelten die Genossenschaftsmitglieder individuelle Grundrisse sowie Ideen für die Ge-



und Finanzierung des Projektes erarbeitet. Mit intensiver Öffentlichkeitsarbeit suchte die Amaryllis eG zudem Förderer des Mehrgenerationenwohnprojektes und der Genossenschaftsidee und fand sie: an die 180 Personen aus dem Freundes- und Angehörigenkreis der Amaryllis-Gruppe unterstützen die Idee und das Vorhaben durch Kleinstbürgschaften und Sparbriefe der GLS-Bank. Neben frei finanzierten Wohnungen entstanden in der Anlage 6 geförderte Wohnungen. Auch die Gemeinschaftsräume wurden gefördert. Für jede Wohneinheit gab es KfW-Kredite gemäß „Ökologisch Bauen Energiesparhaus 40“. Drei Wohneinheiten können von Menschen mit kleinen Kindern im Rahmen eines Dauerwohnrechts erwor-

zu senken, erbrachten die Bewohner und Bewohnerinnen sehr viel Eigenleistung, sei es durch das eigene Projektmanagement, die Übernahme von Aufgaben in der Bauphase oder durch das Anlegen der Gartenbereiche im Rahmen vieler Gemeinschaftsaktionen nach dem Einzug.

### Architektur und Wohnumfeld

Die Objektplanung und Bauleitung lag bei den Architekten Birgit Siebenmorgen und Bodo Frömgen-Siebenmorgen vom Büro Alte Windkunst. Die Gruppe entschied sich für ein Architekturbüro, das seit zwanzig Jahren Erfahrungen mit Planung und Bau von Wohngruppenprojekten hat. Zudem verfügt das Architektenpaar über persönliche Erfahrungen mit

meinschaftsanlagen. Die Aufträge für Einzelgewerke wurden ausgeschrieben. Die meisten beauftragten Unternehmen kamen aus der Region. Nach nur 10 Monaten Bauzeit konnten die ersten Bewohnerinnen und Bewohner im September 2007 einziehen. Die 30 Wohneinheiten des Projektes verteilen sich auf Reihenhäuser, Wohnungen und eine so genannte Seniorenetape mit abgeschlossenen Appartements samt einem gemeinsamen Wohnzimmer mit Balkon. Fast alle 30 Wohnungen sind barrierefrei über Laubengänge zugänglich. Die Laubengänge erschließen dabei nicht nur die einzelnen Stockwerke, sondern vernetzen die drei Gebäude der Anlage quer über das Gelände. Mit 170 qm ist der Gemeinschafts-



bereich, bestehend aus 2 Gemeinschaftsräumen, Gästeappartement, Küche und Nutzräumen, großzügig angelegt. Der gemeinsame Außenbereich wurde nicht parzelliert. Noch wächst das Quartier. Mit Kindergarten und Lebensmittelladen soll in den nächsten Monaten eine wohnfreundliche Infrastruktur verwirklicht



werden. Durch die unmittelbare Nähe zur Straßenbahnlinie besteht ein guter Anschluss an die Städte Siegburg, Bonn und St. Augustin.

#### **Die Verwaltung des Objektes und die Regelung der Nachbelegung**

Die Verwaltung des Objektes wird von den Mitgliedern der Genossenschaft komplett in Eigenregie übernommen. Arbeitsgruppen organisieren und übernehmen die Unterhaltung, Pflege und Entwicklung der Gebäude und Außenanlagen. Jedes Mitglied soll sich in einer der vielen Arbeitsgruppen engagieren. Die Nachbelegung wird von allen Bewohnerinnen und Bewohnern beschlossen.

#### **Soziales Leben**

Das Gemeinschaftsleben findet vielfach spontan statt. Bis zum Herbst 2008 werden in gemeinschaftlicher Eigenleistung Garten, Hof und Spielfläche realisiert. Zum Feiern und gemeinsamen Essen wird der gemeinsame Außenbereich jetzt schon genutzt. Auch organisierte Treffen wie die 14-täglich stattfindende Mitgliederversammlung, die Treffen der Arbeitsgruppen, das einmal wöchentlich stattfindende gemeinsame Essen sowie Gymnastik- und Yogakurse sind Teil des Lebens im Wohnprojekt. Einmal im Monat veranstalten die Bewohner und Bewohnerinnen zudem ein Infocafé für externe Initiativen und Einzelpersonen. Vieles geschieht und die Bewohnerschaft ist sich einig: Die Gruppe ist durch eine lange Zeit der Suche, Diskussionen und besonders durch die Bauphase zusammengewachsen. Sie ist auf dem Weg, ihr gemeinsames Leben im Wohnprojekt und ihren nachbarschaftlichen und solidarischen Alltag zu gestalten. Nach dem Bau der Häuser geht es nun um den Bau der Gemeinschaft.

#### **Auszeichnung**

2007 wurde Amaryllis für den Robert-Jungk-Preis für bürgerschaftliches Engagement nominiert und ausgezeichnet. In dem Jahr stand er unter dem Motto „Mit Engagement den demografischen Wandel gestalten“. Den Preis vergibt das Ministerium für Generationen, Familie, Frauen und Integration des Landes Nordrhein-Westfalen zusammen mit der Robert-Jungk-Stiftung und dem Städte-Netzwerk Nordrhein-Westfalen.



## Steckbrief

Bonn – Amaryllis eG

**Fertigstellung:** 2007

**Architektur:** Alte Windkunst, Birgit Siebenmorgen, Bodo Frömgen-Siebenmorgen, Herzogenrath/ Aachen

**Investorin:** Die Genossenschaft

**Projektentwicklung:** WohnBund-Beratung NRW, Bochum

**Projektgröße / -struktur:** 30 barrierefreie WE, davon 5 gefördert für Einkommensgruppe A und 2 für Einkommensgruppe B

**Gemeinschaftseinrichtungen:** Zwei Gemeinschaftsräume und Küche, Werkraum, Gästeappartement, Nutzräume, Garten

**Besonderheiten:** KfW-40-Standard