

Borgfelder Kaisen-Stiftung plant Wohnprojekt

„Wir wollen einen Mix der Generationen“

Antje Stürmann 11.01.2021 [0 Kommentare](#)

Der Vorstand der Borgfelder Stiftung Wilhelm und Helene Kaisen, Horst Brüning, stellt sich vor den potenziellen Investor für das gemeinsam geplante, soziale Wohnprojekt am Rethfeldsfleet.



Horst Brüning ist seit dem Frühjahr alleiniger Vorstand der Stiftung. Mit dem geplanten Wohnprojekt "Ilse und Franz" will er die künftigen Einnahmen der Stiftung stabilisieren. (Kuhaupt)

Herr Brüning, die Bauarbeiten für das Projekt „Haus Ilse und Haus Franz“ am Rethfeldsfleet sollen Ende dieses Jahres beginnen. Zurzeit verhandeln Sie noch mit dem potenziellen Investor. Ist Ihr Ziel nicht zu ambitioniert?

Horst Brüning: Die Erfahrungen aus meinem Berufsleben zeigen: Man muss sich enge Ziele setzen, auch wenn sie manchmal nicht erreichbar sind. Ob wir's schaffen, werden wir sehen. Aus jetziger Sicht würde ich sagen, es geht ins nächste Jahr. Aber es bleibt bei dem Ziel: Ende des Jahres. Die Pachtverträge sind gekündigt, wir sind mit unserer Pächterin Birgit Wellhausen aber auch im Dialog. Sollte sich der Bau verzögern, könnten wir über eine weitere Nutzung des Grundstücks als Pferdeweide sprechen.

Gibt es schon eine Baugenehmigung?

Nein. Wir wollen das Ganze in Erbpacht abgeben und nicht selber Bauherr sein. Wenn wir selber bauen würden, müssten wir auch verwalten. Wir wollen aber keine Verpflichtungen für unsere Nachfolger aufbauen, sondern eine Einnahme für die Stiftung erzielen, nur so können wir unseren Aufgaben weiterhin gerecht werden. Der Erbpachtnehmer bebaut das Grundstück, er muss den Bauantrag stellen. In der Praxis machen wir das Hand in Hand. Wir haben in Kürze ein Vorabgespräch mit der Baubehörde.

Sie verhandeln bereits ein Jahr über die künftige Bewirtschaftung der Wohngebäude. Offenbar sind Sie sich mit der Convivo-Gruppe doch nicht so einig, wie Sie es im Borgfelder Beirat dargestellt haben. Wo hakt es?

Das interpretieren Sie falsch. Wir sind uns absolut einig. Wenn Sie privat schon mal ein Haus gebaut haben, das von einem Architekten geplant wurde, dann wissen Sie: Das dauert. Convivo und wir gehen in die gleiche Richtung, wir wollen gemeinsam etwas bauen, das Zukunft hat. Natürlich kann man sich die Frage stellen, ob bei der Lage des Grundstücks die ein oder andere Nutzung die richtige ist. Diese Fragen, wie sie im Beirat kamen, stellen wir uns auch. Am Anfang haben wir zum Beispiel von Mikrowohnen gesprochen, davon nehmen wir jetzt bewusst Abstand. Unter Mikrowohnen versteht jeder Mini-Apartments von 12 Quadratmetern Fläche. Wir aber wollen Apartments mit einer Fläche von mindestens 30 Quadratmetern anbieten. Deswegen sprechen wir nun von Haus Franz und Haus Ilse. Die beiden Häuser mit Verbindungstrakt sollen die Namen unserer Stiftungsgeber tragen. All diese Fragen mussten erörtert werden. Das hat Zeit gekostet. Es gibt keinen Sand im Getriebe zwischen Convivo und der Stiftung.

Convivo ist ein professioneller Pflegedienstleister mit mehr als 5000 Mitarbeitern an über 100 Standorten. Die Kaisen-Stiftung bewahrt Kultur, ist gemeinnützig und hat einen sozialen Anspruch. Was macht Convivo für die Kaisen-Stiftung zum idealen Partner?

Es ist der soziale Ansatz. Ich kenne den Inhaber der Convivo-Gruppe, Torsten Gehle, seit vielen Jahren auch privat. Ich weiß, dass Torsten Gehle ein stark sozial ausgerichteter Mensch ist, der weiß, was soziale Arbeit bedeutet. Es hatten einige Bauträger abgesagt, weil sie meinten, sie bekommen es wirtschaftlich nicht hin. Daraufhin habe ich Torsten Gehle angesprochen. Es muss übrigens nicht für ältere Menschen sein ...

Convivo ist ein Unternehmen, das profitabel wirtschaften möchte. Unter welchen Bedingungen lässt sich die Konzernspitze auf das Projekt ein?

Convivo will natürlich auch Geld verdienen. Das müssen sie als Unternehmen. Die Frage ist aber, ob sie an diesem Projekt ganz viel Geld verdienen oder ob sie so viel Geld verdienen, dass sie sagen: Wir können ein paar Rückstellungen bilden und gut. Ich kenne die Kalkulation von Convivo für das Grundstück. Es wird so sein, dass sie nicht viel über haben. Das aber müssen sie haben dafür, dass sie die Sache für uns mit stemmen. Gehle verdient an anderer Stelle mehr.

Wird Convivo am Rethfeldsfleet auch Pflegeservices anbieten?

Das ist noch nicht endgültig zu beantworten. Wir wollen möglichst mehrere Generationen unterbringen, idealerweise einen Mix aus Senioren und Studenten. Man kann mit dem Fahrrad in zehn Minuten bei der Uni sein. Wenn sich Studenten und Senioren ergänzen, kann daraus etwas Positives werden. Im Borgfelder Stiftungsdorf der Heimstiftung wohnen Studenten, die Computerkurse für die Älteren geben oder für sie einkaufen. Dieses Bild haben wir vor Augen für unser Objekt. Was die endgültige Nutzung angeht, sind wir im Gespräch.

Und falls die Studenten kein Interesse haben, könnte Convivo auf dem Grundstück der Stiftung eine Seniorenwohnanlage betreiben? Das wäre dann doch lukrativ ...

Der Grundsatz ist nicht ganz richtig. Mit einer Altenwohnanlage kann man sicherlich Geld verdienen, aber dafür benötigt man eine gewisse Größenordnung, und die ist am Rethfeldsfleet nicht zu erreichen. Das heißt, ein Projekt rein für Senioren ist an dieser Stelle für Convivo gar nicht interessant. Dafür müssten es sicherlich über 100 Apartments sein. Aber Gehle hat schon an verschiedenen Stellen Studentenwohnungen gebaut. Am Uniring zum Beispiel gibt es eine größere Studentenwohnanlage, die von ihm betrieben wird. Damit kennt er sich aus.

Es gibt Borgfelder, die meinen, die geplante Wohnanlage passe baulich nicht ins Wohngebiet. Im Beirat wurden Zweifel laut, ob es Bedarf für Wohnungen am äußersten Stadtrand gibt. Rechnen Sie mit Widerstand?

Wenn Widerstand kommen sollte, wüsste ich nicht, auf welchem Wege. Als privates Unternehmen können wir umsetzen, was die Baubehörde genehmigt. Da müssen wir den Beirat nicht fragen. Aber wir sind bewusst zuerst in den Beirat gegangen, weil uns an guter Nachbarschaft gelegen ist. Wir wollen die Borgfelder mitnehmen. Es war interessant, dass auf der Beiratssitzung Kritik geäußert wurde von Menschen, die uns beknet haben, wir sollten Wohnungen für Senioren bauen. Ich war sehr überrascht über den einen oder anderen Redebeitrag. Und zur Optik: Direkt neben der zukünftigen Wohnanlage steht das Kaisen-Stift, das ist größer. Gestalterisch haben die Architekten unglaublich gute Arbeit geleistet, die Gebäude werden ins Gesamtbild Borgfelds passen.

Werden die Borgfelder Gelegenheit haben, ihre Bedenken zu äußern?

Ich werde den Ortsamtsleiter Herrn Bramsiepe auf dem Laufenden halten, und wenn er sagt, der ein oder andere Punkt sollte im Beirat oder im Bauausschuss beraten werden, bin ich dazu jederzeit bereit.

Der Vorsitzende des Stiftungskuratoriums, Konrad Elmshäuser, lobt das Projekt ausdrücklich. Was schätzen Sie: Für wie viele Jahre bringt es die Stiftung finanziell in ruhiges Fahrwasser?

Ich hoffe, dass wir, wenn das Wohnprojekt umgesetzt ist, mindestens 20 Jahre finanzielle Sicherheit haben. Für das Kaisen-Stift, unsere zweite Einnahmequelle, haben wir im vergangenen Jahr den Mietvertrag mit dem Arbeiter-Samariter-Bund verlängert und wir sind dabei, das Gebäude einer Grundsanierung zu unterziehen. Wir investieren dort eine knappe halbe Million Euro. Ich gehe davon aus, dass wir die Miete für das Stift und die Pacht hoffentlich noch 20 Jahre einnehmen werden. Erst, wenn das alles umgesetzt ist, kann ich darüber nachdenken, wer mein Nachfolger wird.

Das Gespräch führte Antje Stürmann.