2020

GESCHÄFTSBERICHT

AUFBAU GEMEINSCHAFT

Wir über uns

		2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Bilanzsumme	in T€	90.600	91.900	99.300	97.200	93.900	94.000	91.700	86.600
Anlagevermögen	in T€	79.000	79.800	82.200	84.500	86.300	87.000	83.800	79.900
Anlagenintensität	%	87,2	86,9	82,8	87,0	91,9	92,5	91,4	92,3
Bestandsinvestitionen									
– Instandhaltung	in T€	3.656	3.531	3.566	3.194	3.415	3.792	3.061	3.107
– Modernisierung/Neubau	in T€	1.766	1.135	1.691	1.573	2.798	4.396	1.979	3.106
Eigenkapital	in T€	22.600	20.900	19.900	18.800	17.800	17.100	16.600	15.900
Eigenkapitalquote	%	25,0	22,8	20,0	19,4	18,9	18,2	18,1	18,4
Umsatzerlöse									
– aus Hausbewirtschaftung	in T€	17.480	17.272	17.536	17.384	16.739	15.755	15.402	14.794
– aus Betreuung	in T€	64	54	49	51	79	65	9	17
– sonstige	in T€	294	333	54	312	117	692	2.001	1.380
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	in T€	2.243	1.581	1.312	1.355	971	815	975	856
Cashflow	in T€	5.185	5.039	4.841	4.890	4.181	3.507	3.838	3.795
Wohnungsbestand	WE	3.029	3.030	3.030	3.055	3.046	3.043	3.012	2.921
Mitarbeiter	Anzahl	57	56	53	54	48	48	46	46
– Vollzeit	Anzahl	42	37	36	36	36	36	33	33
– Teilzeit	Anzahl	15	19	17	18	12	12	13	13

Inhalt

I. Unternehmensdaten 4

II. Bericht des Geschäftsführers 6

III. Lagebericht 31

1. Geschäft und Rahmenbedingungen 31
1.1 Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen 31
1.2 Geschäftsentwicklung 32

2. Darstellung der Lage 40
2.1 Ertragslage 40
2.2 Finanzlage 41
2.3 Vermögenslage 43

3. Risikobericht 45
3.1 Risikomanagement 45
3.2 Risiken der zukünftigen Entwicklung 45
3.3 Chancen der zukünftigen Entwicklung 46
3.4 Finanzinstrumente 47

4. Ausblick 48

IV. Bericht des Aufsichtsrates 49

V. Jahresabschluss 2020 50

Bilanz zum 31.12.2020 50
GuV-Rechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020 52
Anhang zum Jahresabschluss 53

VI. Bestätigungsvermerk 62

VII. Pressespiegel 66

GRÜNDUNG	4. Oktober 1949
EINTRAGUNG IN DAS HANDELSREGISTER	Amtsgericht Bad Oeynhausen Nr. HRB 9336
GEMEINNÜTZIGKEIT	durch Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ist die Gemeinnützigkeit mit Wirkung vom 01.01.1990 entfallen
STAMMKAPITAL	3.720.000,00 € davon 1.860.000,00 € = 50 % Beteiligungsverwaltungsgesellschaft des Landes NRW 930.000,00 € = 25 % Evangelische Kirche von Westfalen, Bielefeld 930.000,00 € = 25 % Stiftung Kronenkreuz, Berlin
GESELLSCHAFTER	· Beteiligungsverwaltungsgesellschaft des Landes NRW · Evangelische Kirche von Westfalen, Bielefeld · Stiftung Kronenkreuz, Berlin
AUFSICHTSRAT	· Sigrid Koeppinghoff (Vorsitzende) Ministerialdirigentin im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau- und Gleichstellung des Landes NRW, Düsseldorf · Dr. Thomas Heinrich (stellv. Vorsitzender) Landeskirchenrat der Ev. Kirche von Westfalen, Bielefeld · Sabine Friebel Landeskirchen-Oberverwaltungsrätin der Ev. Kirche von Westfalen, Bielefeld · Maria Loheide Vorstandsmitglied des Ev. Werks für Diakonie und Entwicklung e. V., Berlin · Sabine Nakelski Ltd. Ministerialrätin im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau- und Gleichstellung des Landes NRW, Düsseldorf · Dr. Claus Pommer (bis 31.10.2020) Ministerialrat im Ministerium der Finanzen des Landes NRW, Düsseldorf · Norbert Stüttgen (ab 01.01.2021) Ministerialrat im Ministerium der Finanzen des Landes NRW, Düsseldorf

GESCHÄFTSFÜHRUNG	Hans-Jörg Schmidt
PROKURISTEN	· Dipl.-Ing. Architektin Birgit Aumann-Keull, Gesamtprokura · Dipl.-Betriebswirt Rolf Oestreich, Gesamtprokura
HANDLUNGSBEVOLLMÄCHTIGTE	· Dipl.-Ing. Architekt Andreas Durczok · Silke Niedringhaus
GESCHÄFTSSTELLE	Im Walde 1, 32339 Espelkamp Telefon 0 57 72/5 65-0
BETEILIGUNGEN	GAZ Technik GmbH, Espelkamp (6 Anteile)
MITGLIEDSCHAFTEN	· AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf · Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe · Bürgerstiftung Espelkamp, Espelkamp · DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln · eid Ev. Immobilienverband Deutschland e.V., Berlin · GAZ Technik GmbH Gründer- und Anwenderzentrum, Espelkamp · GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin · Interessengemeinschaft Standortförderung für den Kreis Minden-Lübbecke e. V., Minden · InWIS Gesellschaft der Freunde und Förderer des InWIS e.V., Bochum · MitMenschen e.V., Espelkamp · Stadtmarketing Espelkamp e.V., Espelkamp · vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V., Berlin
PRÜFUNGSGESELLSCHAFT	Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft DOMUS AG, Berlin, Niederlassung Düsseldorf

Bericht des Geschäftsführers

1. BEDEUTUNG DER CORONA-PANDEMIE FÜR ESPELKAMP UND DIE AUFBAUGEMEINSCHAFT

In der ersten Hälfte des Jahres 2020 brach die Wirtschaftsleistung im Euroraum in einem zuvor nicht beobachteten Ausmaß ein. Der Rückgang um 15 % im Vergleich zum Schlussquartal des Vorjahres spiegelte die negativen Auswirkungen der Pandemie und der Maßnahmen zu ihrer Eindämmung wider. Diese waren überwiegend im März eingeführt worden und größtenteils bis weit ins zweite Quartal gültig, bevor sie schrittweise gelockert wurden. Damit ging eine Erholung der wirtschaftlichen Aktivität einher, die sich auch in monatlichen Indikatoren widerspiegelt.

In Deutschland ist die Wirtschaftsleistung in der ersten Jahreshälfte 2020 so stark eingebrochen wie nie zuvor in einem Sechsmonatszeitraum seit Bestehen der Bundesrepublik; sie lag im zweiten Quartal 2020 um 11,5 % unter ihrem Niveau vom Schlussquartal 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung spiegelt sich auch im Kreis Minden-Lübbecke wider. Vor allem der Handel und der gesamte Dienstleistungsbereich stellt sich wesentlich bedenklicher dar als die Industrie. In der Frühjahresumfrage 2021 der IHK für den Kreis Minden-Lübbecke erwartet die Industrie jedoch Umsatzsteigerungen gegenüber 2020. Rd. 70 % der Industrieunternehmen erwarten Umsatzsteigerungen bis 10 %. Ebenso wird die Nachfrage nach Mitarbeitern in der Industrie als leicht steigend bewertet und in den anderen Bereichen als konstant. Insgesamt wird das Erreichen der guten Vor-Pandemie-Daten noch als sehr weiter Weg empfunden.

Die Arbeitslosenquote ist im Kreis Minden-Lübbecke von 4,7 % im Dezember 2019 auf 5,5 % im Dezember 2020 und 5,7 % im März 2021 gestiegen. Am 30.06.2020 ist in Espelkamp die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 12.337 (Stand 31.12.2019) auf 12.121 gesunken. Allerdings lag dieser Wert noch über dem Vorjahreswert von 12.085 (Stand 30.06.2019).

Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, Hans-Jörg Schmidt, Aufbaugemeinschaft, und Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen

Entgegen des Anstiegs der Arbeitslosigkeit ist in Espelkamp die Quote der Haushalte, die von Transferleistungen abhängig sind, weiter gesunken. In den letzten 10 Jahren ist die Quote der Leistungsberechtigten, die Sozialhilfeleistungen erhalten, von 7,6 % auf 5,4 % in 2019 und wiederum 4,8 % im März 2021 gesunken (Verhältnis Leistungsberechtigte zu Einwohnerzahl). Diese Entwicklung ist deutlich überproportional gegenüber der Gesamtentwicklung im Kreis Minden-Lübbecke (7,2 % in 2009 – 6,5 % im März 2021).

Die Bevölkerung in Espelkamp ist in 2020 um 118 Einwohner geschrumpft (Datenbestand der Stadt Espelkamp, Haupt- und Nebenwohnsitze). Der Wegzug einiger Flüchtlinge in andere Gebiete Deutschlands nach dem Wegfall von Wohnsitzauflagen wirkt sich auf die Schrumpfung nur gering aus. Am 31.12.2019 haben sich 438 geflüchtete Personen in Espelkamp aufgehalten, am 31.12. 2020 waren es 420 Personen.

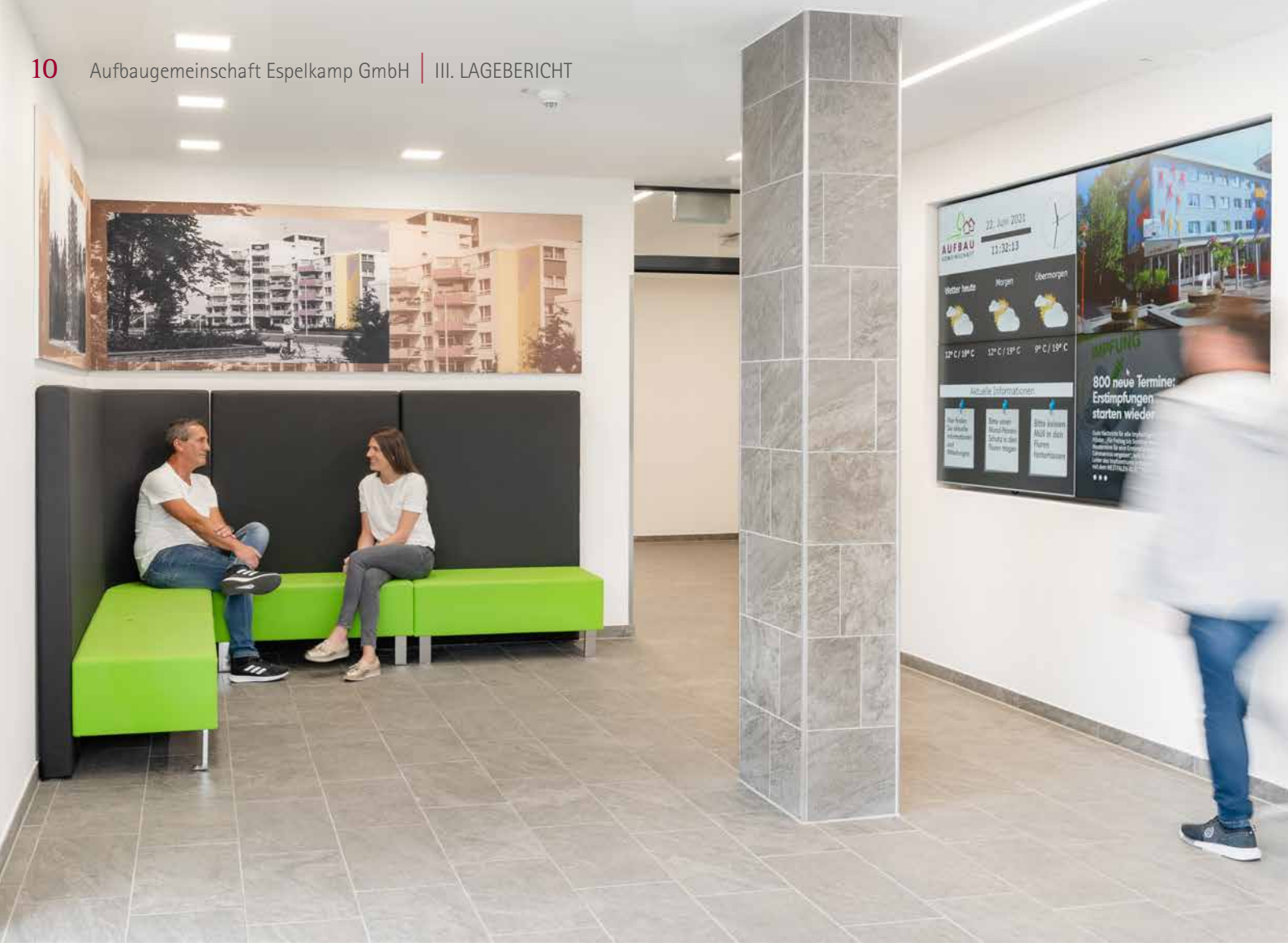
Mit Beginn der Pandemie im März 2020 wurden alle Arbeitsprozesse, die bisher persönliche Kontakte erforderten, gestoppt und – sofern dies möglich war – durch kontaktlose Arbeitsprozesse ersetzt. Bereits Mitte April 2020 hat die Aufbaugemeinschaft unter Beachtung eines entsprechenden Hygienekonzeptes den gesamten Geschäftsbetrieb wieder aufgenommen. In der ersten Welle der Pandemie wurde Espelkamp weitestgehend von der bundesweiten Infektionsentwicklung verschont. Mitte Juni 2020 gab es in Espelkamp keine Corona-Infektionen. Diese Entwicklungen spiegeln sich auch im Vermietungsgeschäft wider. Während im 1. Quartal 2020 die Wohnungskündigungen um bis zu 20 % zurückgegangen sind, waren die Fluktuationszahlen im 2. Quartal bereits wieder auf dem vergleichbaren Niveau des 2. Quartals 2019. Ebenso hat sich das Neuvermietungsgeschäft entwickelt.

Insgesamt sind in 2020 nahezu genauso viele Wohnungskündigungen wie Neuvermietungen erfolgt. 303 Kündigungen in 2020 (302/2019) zu 299 Neuvermietungen in 2020 (296/2019).

Ebenso kam es nicht zu einem spürbaren Einbruch der Mieterlöse. Stundungen von Mietforderungen waren bis Ende 2020 marginal. Bis Ende 2020 wurden rd. 18.000 Euro Mieterlöse zusätzlich gestundet, die unmittelbar auf den Lockdown zurückgeführt werden können. Hier handelt es sich neben Mietstundungen für Kleingewerbeflächen in der Espelkamper Innenstadt um sehr wenige Fälle mit individuell unterschiedlichster Ausprägung.

Erstaunlich ist, dass das gesamte Vermietungsgeschäft auch von der 2. Welle im Oktober 2020 unbeeindruckt geblieben ist. Obwohl in Espelkamp im Dezember 2020 zeitweilig eine Inzidenz von über 600 bestand und auch im Frühjahr 2021 hohe Inzidenzen bestanden, entsprechen die monatliche Wohnungsnachfrage und die Fluktuation den durchschnittlichen monatlichen Entwicklungen vor Corona.

Bild: Gauselmann AG



Gabelhorst 33

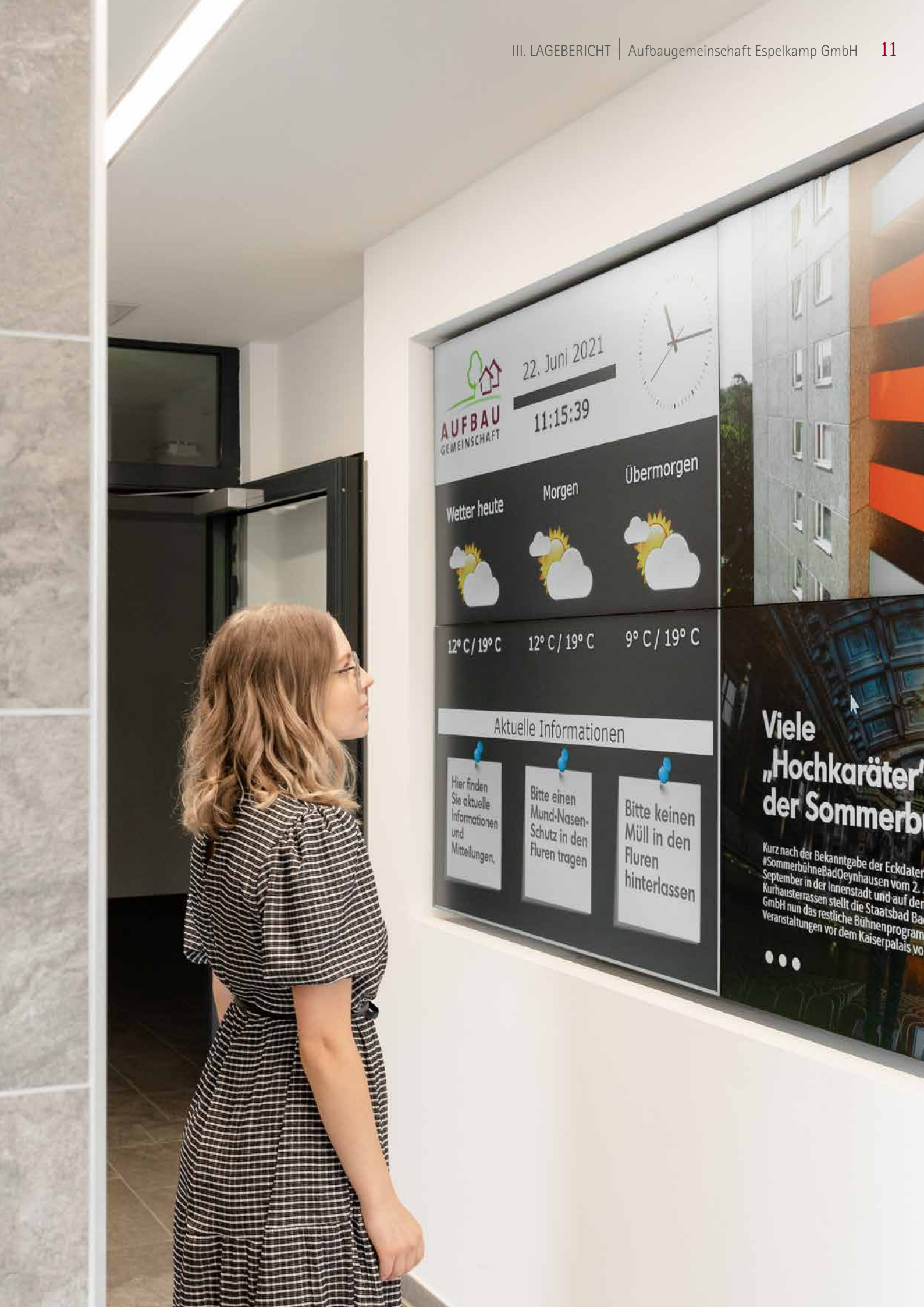
Das gesamte Vermietungsgeschäft konnte in 2020 auf dem hohen Niveau der Vorjahre gehalten werden. Die relative Leerstandsquote am Stichtag 31.12.2020 betrug nahezu unverändert 1,32 % gegenüber einer Leerstandsquote am 31.12.2019 von 1,41 %. Absolut standen am 31.12.2020 40 Wohnungen leer.

Gegenüber den nahezu unveränderten Vermietungszahlen hat sich die Arbeitsweise der Aufbaugemeinschaft in 2020 sehr verändert. Sowohl in den Arbeitsräumen der Aufbaugemeinschaft als auch bei Außenterminen sind strenge Hygiene- und Abstandsregeln einzuhalten.

Darüber hinaus ist die Aufbaugemeinschaft sehr kurzfristig in der Lage, bei entsprechenden Entwicklungen in Espelkamp in einen Zweischichtbetrieb zu wechseln, um die Mitarbeiter zu schützen und um die Arbeitsfähigkeit aufrecht zu erhalten. Seit März 2021 erhalten alle Mitarbeiter wöchentlich Selbsttests und ein weiteres Testangebot über den Betriebsarzt im Verwaltungsgebäude der Aufbaugemeinschaft.

Die ungebrochen hohe Nachfrage nach Wohnraum trotz der Corona-Krise zeigt, dass kurz- bis mittelfristig nicht mit einem Rückgang des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum zu rechnen ist. Auch in Espelkamp gibt es bereits in diesen Teilbereichen einen leicht angespannten Wohnungsmarkt. Neben der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum von einkommensschwachen Haushalten, anerkannten Flüchtlingen und zunehmend alleinstehenden älteren Menschen, besteht vor allem durch die arbeitsmarktbedingte Nachfrage auf dem vormals entspannten Wohnungsmarkt in dem Segment der preiswerten Kleinwohnungen bis 50 m² ein Versorgungsengpass.

Neben diesem Marktsegment gibt es nach wie vor eine ungebrochene starke Nachfrage nach barrierefreien/-armen Wohnungen in zentraler Lage, aber auch nach Wohnraum für Menschen mit besonderem Hilfebedarf.


AUFBAU
GEMEINSCHAFT
22. Juni 2021
11:15:39
Wetter heute
Morgen
Übermorgen
12° C / 19° C
12° C / 19° C
9° C / 19° C
Aktuelle Informationen
Hier finden Sie aktuelle Informationen und Mitteilungen.
Bitte einen Mund-Nasen-Schutz in den Fluren tragen
Bitte keinen Müll in den Fluren hinterlassen
Viele
„Hochkaräter"
der Sommerb
Kurz nach der Bekanntgabe der Eckdater
#SommerbühneBadOeynhausen vom 2.
September in der Innenstadt und auf der
Kurhausterrassen stellt die Staatsbad Ba
GmbH nun das restliche Bühnenprogram
Veranstaltungen vor dem Kaiserpalais vo

Richtfest im Welcomehaus

2. NEUBAU

Nachdem die Aufbaugemeinschaft in 2019 vier Wohngebäude mit insgesamt 58 Eigentumswohnungen im neuen zentral gelegenen OstlandPark fertiggestellt hat, waren Ende 2020 bis auf zwei Apartments sämtliche Wohnungen verkauft. Die beiden Apartments wurden in die eigene Bewirtschaftung übernommen.

Mitte 2020 wurde innerhalb des OstlandParks ein großes Ärztehaus von der Espelkamper Unternehmerfamilie Harting fertiggestellt und in Betrieb genommen.

Welcomehaus

Im Anschluss an die Fertigstellung des Ärztehauses hat die Aufbaugemeinschaft im Juli 2020 mit dem Neubau des ersten von zwei geplanten „Welcomehäusern" begonnen.

Diese Apartmentanlagen sind für junge Fachkräfte im neuen OstlandPark geplant worden. Nachdem die Aufbaugemeinschaft zusammen mit der Harting Stiftung & Co.KG und der Mittwald CM Service GmbH & Co.KG eine Mitarbeiterbefragung durch das Institut InWIS durchgeführt hat, hat sich herausgestellt, dass besonders unter 30-jährige Fachkräfte, die nicht aus Espelkamp oder der näheren Region kommen, eher bereit sind, in Espelkamp zu wohnen und zu arbeiten, wenn ein geeignetes Wohnungsangebot vorhanden ist.

Voraussetzungen an eine Wunschmietwohnung sind neben schnellem Internet, Serviceleistungen (Reinigung/Handwerkerdienste), Einbauküche und Einbauschränken vor allem gemeinschaftliche Austauschmöglichkeiten und Nachbarn mit gleicher Interessenausrichtung.

Bei der Planung dieser Anlage ist die Aufbaugemeinschaft auch neue Wege gegangen. Zusammen mit jungen Mitarbeitern der beteiligten Unternehmen wurden in verschiedenen Workshops die Wünsche dieser Zielgruppe durch Architekten der Aufbaugemeinschaft in Grundrisse übertragen und diese wiederum mit den Mitarbeitern abgestimmt.

Die an der Umfrage beteiligten Unternehmen haben einen Großteil der 15 geplanten Apartments für ihre Mitarbeiter für einen längeren Zeitraum direkt angemietet.
Die beteiligten Unternehmen haben den Vorteil, dass sie diese Wohnungen den Mitarbeitern zu einem geringeren Mietpreis anbieten können, ohne dass diese Subventionen zusätzlich versteuert werden müssen, und sie können das Mietverhältnis an das Bestehen des Arbeitsverhältnisses koppeln.

Das gesamte Projekt ist wegen seines kooperativen und innovativen Ansatzes im August 2020 offiziell zu einem Projekt der Regionale „UrbanLand 2022" in Ostwestfalen geworden.

Ein Projekt der REGIONALE 2022

Wohnung im Welconehaus

Neubau für den Ludwig-Steil-Hof am Brandenburger Ring

Sozialpädagogisch betreutes Wohnen für Kinder und Jugendliche

Gemeinsam mit der Diakonischen Stiftung Ludwig-Steil-Hof hat die Aufbaugemeinschaft in 2020 ein betreutes Wohnprojekt für die Jugendhilfe des Ludwig-Steil-Hofes geplant. Geplant sind zwei Wohngruppen für sechs bis neun Jugendliche und Kinder und sechs weitere Wohnungen für junge Erwachsene im Dachgeschoss, um diese auf dem Weg zu einem eigenverantwortlichen und selbstständigen Leben zu begleiten.

Alle Zimmer sind barrierefrei und behindertengerecht. Der Neubau entspricht dem neuen reformierten Jugendhilfegesetz, das vor allem mehr Inklusion fordert. Aus diesem Grund soll das Gebäude auch in sehr zentraler Lage realisiert werden, damit die Kinder und Jugendlichen auch am gesellschaftlichen Leben Espelkamps teilhaben können.

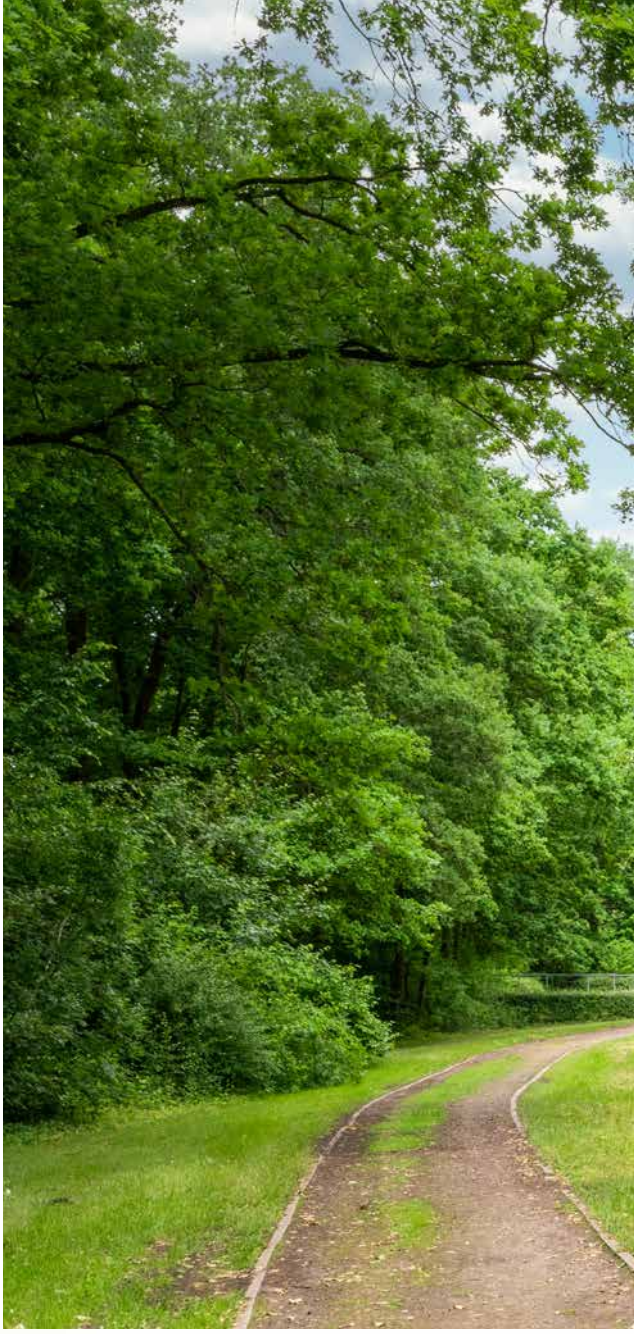
Errichtet wird das Gebäude hinter der Thomaskirche auf dem Gemeindegrundstück der Martinskirchengemeinde Espelkamp am Brandenburger Ring. Die Aufbaugemeinschaft hat das Grundstück von der Gemeinde als Erbbaurecht erhalten und mit dem Ludwig-Steil-Hof einen 20-jährigen Mietvertrag abgeschlossen. Anfang 2021 wurden das auf dem Grundstück vorhandene nicht mehr genutzte Gemeindezentrum und das Pfarrhaus abgerissen. Im Mai soll mit dem Bau begonnen werden.

Erweiterte Frauenberatungsstelle mit Clearing-Angeboten und angegliedertem Wohnen

In 2021 wird die Aufbaugemeinschaft einen weiteren Neubau für den Verein Hexenhaus – Hilfe für Menschen in Notsituationen e. V. – errichten und vermieten.

Der Verein Hexenhaus betreibt in Espelkamp seit über 20 Jahren ein Frauenhaus. Hierfür wurde ein geeignetes Bestandsgebäude von der Aufbaugemeinschaft angemietet. Gemeinsam mit der Aufbaugemeinschaft wurde dieses Frauenhaus vor 8 Jahren konzeptionell und baulich so umgestaltet, dass es dem niederländischen Modell des „Oranjehuis" entspricht. Wesentliches Merkmal des niederländischen Konzeptes ist, dass das Frauenhaus keine geheime Adresse mehr ist und dass es innerhalb des Gebäudes Schutzbereiche, aber auch offen zugängliche Bereiche gibt, die es auch ermöglichen, dass gemeinsame Gespräche mit den Lebenspartnern der betroffenen Frauen geführt werden können.

Der geplante Neubau soll etwa 200 Meter von dem bisherigen Frauenhaus entfernt am Brandenburger Ring errichtet werden. Geplant ist, dass Frauen, die keinen akuten Schutz mehr benötigen, dort noch weitere entsprechende Angebote zur persönlichen Stabilisierung erhalten. In 2020 wurde eine Förderung aus dem Bundesprogramm „Gegen Gewalt gegen Frauen" beantragt. Der Baubeginn ist für Juni 2021 vorgesehen.

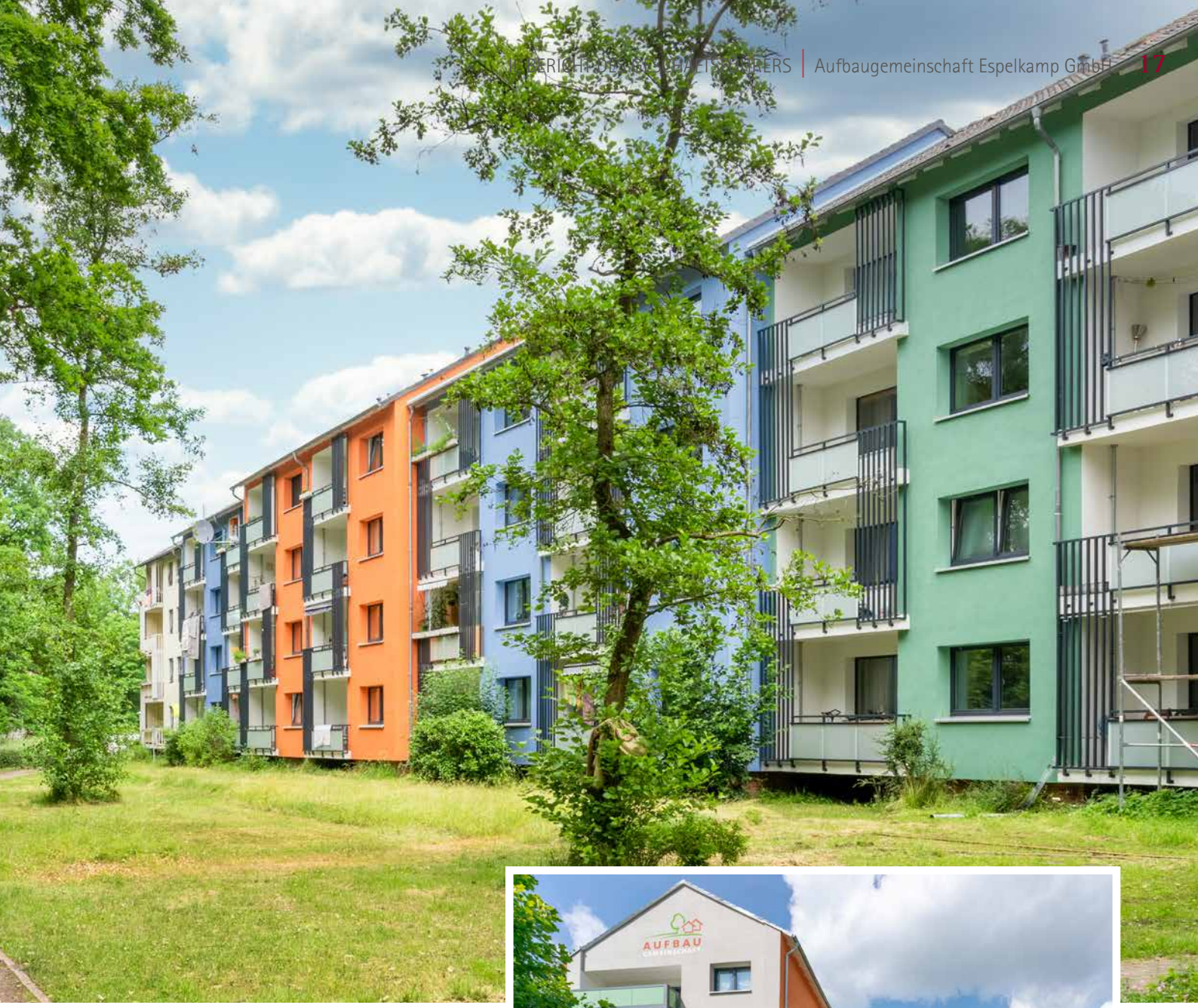


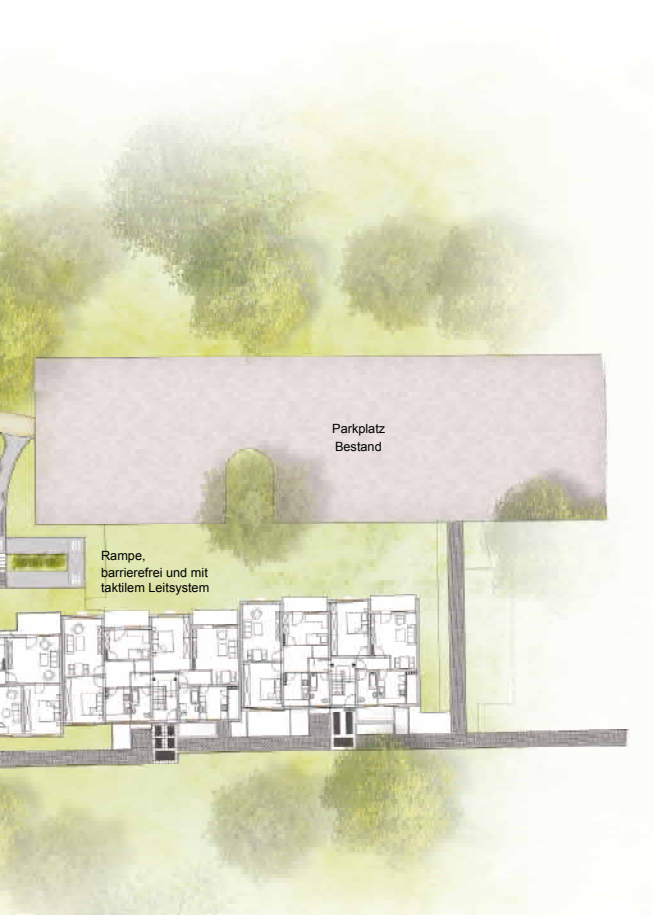
3. MODERNISIERUNG

Hedrichsdorf 17 – 27

In den letzten fünf Jahren wurden von der Aufbaugemeinschaft insgesamt 96 Wohnungen mit Fördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen modernisiert. Mit dieser Förderung hat das Land für die Dauer von 20 Jahren Belegungsrechte an diesen Wohnungen erworben. Diese energetisch vollständig modernisierten Wohnungen stehen in den nächsten Jahren zu einem begrenzten Mietpreis einkommensschwächeren Haushalten zur Verfügung.

Aufgrund der positiven Erfahrungen mit diesem Förderprogramm hat sich die Aufbaugemeinschaft an dem Aufruf der Modernisierungsoffensive „Besser Wohnen – Zuhause im Quartier" des Landes Nordrhein-Westfalen beteiligt und hat die Zusage für eine besondere Förderung erhalten. Die Wohnanlage Hedrichsdorf 17 – 27 mit weiteren 96 Wohnungen wird in 2020 nicht nur umfänglich energetisch modernisiert, sondern durch den Einbau von Aufzügen werden 40 Wohnungen barrierefrei erschlossen. Darüber hinaus werden neue Mobilitätsangebote geschaffen (E-Ladestationen, Lasten-E-Bikes, barrierefreier Zugang zu der Haltestelle des Bürgerbusses). Gemeinsam mit der benachbarten diakonischen Stiftung Ludwig-Steil-Hof wird die Möglichkeit eines Nachbarschaftscafés in den Räumlichkeiten dieser Stiftung geschaffen. Da der Ludwig-Steil-Hof wiederum eine größere Anzahl an Wohnungen in dieser Wohnanlage für Menschen mit psychosozialem Unterstützungsbedarf angemietet hat, soll im Außenbereich ein besonderer Sinnesgarten für diese Mietergruppe geschaffen werden.





Die umfangreiche Modernisierung wurde in 2020 begonnen und soll Ende 2021 fertiggestellt werden. Bereits im Herbst 2020 hat die Heimatministerin des Landes Nordrhein-Westfalen, Frau Ina Scharrenbach, die Gelegenheit genutzt, gemeinsam mit dem Direktor des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen, Herrn Alexander Rychter, die Baustelle zu besichtigen. Ebenso hat es sich der wohnungspolitische Sprecher der FDP, Herr Stephen Paul, im nordrhein-westfälischen Landtag im Sommer 2020 nicht nehmen lassen, sich über die Modernisierungsmaßnahmen zu informieren.

4. SOZIALE STADT

Quartiersmanagement

Über das Förderprogramm „Soziale Stadt" hat die Aufbaugemeinschaft im Auftrag der Stadt Espelkamp in 2019 ein Quartiersmanagement in den Stadtteilen Gabelhorst, südliche Innenstadt und am Brandenburger Ring aufgebaut. Ziel des Quartiersmanagements ist die Verbesserung des Zusammenlebens der dort lebenden Menschen und die Stärkung und Schaffung einer Quartiersidentität. Wissenschaftlich wird das Projekt begleitet durch das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) sowie der Ruhr-Universität Bochum.

Als Quartiersbüro wurde ein ehemaliger Friseursalon an der Isenstedter Straße umgebaut und eingerichtet. Dadurch, dass für die operativen Aufgaben ein Quartiersmanager verantwortlich ist, der bereits aufgrund seiner Tätigkeit bei der Aufbaugemeinschaft innerhalb der Stadt sehr vernetzt war, war die Akzeptanz der Bürger von Anfang an sehr hoch. Zusammen mit der wissenschaftlichen Begleitung von InWIS konnte sehr schnell ein Quartiersbeirat gebildet werden, der mit Hilfe eines kleinen Quartiersfonds nachbarschaftliches Engagement unmittelbar fördern kann.

Das Quartiersbüro ist multifunktional eingerichtet worden. Neben strategischen Besprechungen finden kleine Konzerte und Nachbarschaftstreffs statt. Vormittags findet mit paritätischer Unterstützung eine Betreuung und Förderung von geflüchteten Kindern statt. In Kooperation mit den örtlichen evangelischen Schulen und den vor Ort tätigen diakonischen Einrichtungen wurde für die Schüler eine praktische Arbeitsgemeinschaft mit dem Schwerpunkt nachbarschaftlicher Hilfe organisiert. Im Stadtteil Gabelhorst fand mit großer Bürgerbeteiligung eine Zukunftswerkstatt statt, aus der die Quartiersmanager einen ausreichenden Arbeitsvorrat für 2020 mitgenommen haben.

Durch die gut funktionierenden Netzwerke konnte das Quartiersmanagement mit Beginn der Corona-Krise sehr schnell eine ehrenamtliche Hilfsplattform aufbauen, die vor allem älteren Menschen neben Einkaufshilfen auch Hilfen gegen die Einsamkeit durch Gesprächsangebote über das Telefon anbieten. Leider konnten nicht alle geplanten Projekte aufgrund der Corona-Pandemie umgesetzt werden und sind jetzt für den Sommer 2021 geplant.

Da die Förderung aus dem Programm „Soziale Stadt" Ende 2020 ausgelaufen ist, haben sich die Stadt Espelkamp und die Aufbaugemeinschaft auf eine unbegrenzte Fortführung des Quartiersmanagements geeinigt. Unter Berücksichtigung eines von der Stadt Espelkamp beauftragten Verstetigungskonzeptes teilen sich die Stadt Espelkamp und die Aufbaugemeinschaft den erforderlichen Personalanteil, während die Aufbaugemeinschaft das Quartiersbüro weiterhin unentgeltlich zur Verfügung stellt.

Quartiiers
MANAGEMENT ESPELKAMP

Beispiele aus der Arbeit des Quartiersmanagements: das Lastenrad, ein öffentlicher Bücherschrank in der Gabelhorst, eine Babyschaukel auf dem Spielplatz am Tannenbergplatz und Hilfe beim Impftermin

Förderprogramm „Soziale Stadt" 2020
Dorfplatz im Burono-Quartier

Burano-Dorfplatz

Multifunktionssportplatz Neißer Straße

Freizeitfläche Thorner Weg

Weiterhin konnte die Aufbaugemeinschaft mit Fördermitteln des Programms „Soziale Stadt" in 2020 an der Neißer Straße einen kleinen Multifunktionssportplatz fertigstellen und einen inklusiven „Dorfplatz" innerhalb der Burano-Siedlung.

Diese Maßnahmen waren Ergebnisse einer aktivierenden Mieterbefragung. Mit Unterstützung des Quartiersmanagements wurden die Ergebnisse der Moderationsveranstaltungen, die unter intensiver Beteiligung der Bewohner des betreuten Wohnprojektes des Wittekindshofes am Glatzer Garten stattfanden, umgesetzt. Besonders wichtig war den Bewohnern ein lebensgroßes Mensch-Ärgere-Dich-Nicht-Spielfeld.

Mensch-Ärgere-Dich-Nicht-Spielfeld im Burano-Quartier

Multifunktionssportplatz Neißer Straße

Zwischenzeitlich haben schon die ersten Turniere zwischen den Mietern und den Mitarbeitern der Aufbaugemeinschaft stattgefunden.

Ebenso wurde am Thorner Weg unter Beteiligung der dort lebenden Jugendgruppe des Ludwig-Steil-Hofes eine multifunktionale Freizeitfläche umgesetzt.

Mit der Fertigstellung dieser Maßnahmen konnten sämtliche Projekte des Verstetigungskonzeptes „Soziale Stadt" mit Beteiligung der Aufbaugemeinschaft realisiert werden.

Freizeitfläche Thorner Weg

5. KUNDENBINDUNG

Normalerweise organisieren die Mitarbeiter der Aufbaugemeinschaft zahlreiche Veranstaltungen für ihre Kunden. Besonders beliebt sind unter anderem die „Aufbau-Kinotage" in den letzten Jahren geworden, aber auch die Mieterbesuche der Aufbaugemeinschaft mit Kaffee und Kuchen. Leider konnten diese Veranstaltungen im Corona-Jahr nicht stattfinden.

Daher hat sich die Aufbaugemeinschaft entschlossen, zur Adventszeit allen Mietern einen Schokoladen-Adventskalender als Überraschung zu schenken. Darüber hinaus hat die Aufbaugemeinschaft gemeinsam mit der evangelischen Birger-Forell-Sekundarschule eine Kunstprojektwoche unterstützt. Die Schüler, die zum sehr großen Teil auch Kinder der Mieter der Aufbaugemeinschaft sind, haben ein digitales Espelkamper Street-Art-Projekt realisiert, und die Ergebnisse wurden in einem Kalender zusammengefasst, den auch alle Mieter der Aufbaugemeinschaft erhalten haben.

Kalender der Birger-Forell-Sekundarschule

6. ÖKOLOGIE

Klimaziele 2030

Die Klimaziele der Bundesregierung an den Gebäudesektor sind definiert. Bis 2030 muss der gesamte Immobilienbereich seine CO_2-Emissionen um 64 % - bezogen auf das Jahr 1990 – reduziert haben. Dieses Ziel wird sich nicht alleine dadurch erreichen lassen, dass der Gebäudebestand energetisch gedämmt wird. Vielmehr werden der vermehrte Einsatz regenerativer Energien und eine intelligente Steuerung der Heizsysteme erforderlich sein. Ein wesentlicher Faktor wird die Primärenergieerzeugung darstellen.

Hier entsteht eine
Wildblumenwiese
Angepflanzt vom DRK Kindergarten Spielwiese
und dem Quartiersmanagement
Deutsches Rotes Kreuz
AUFBAU
Quartiers

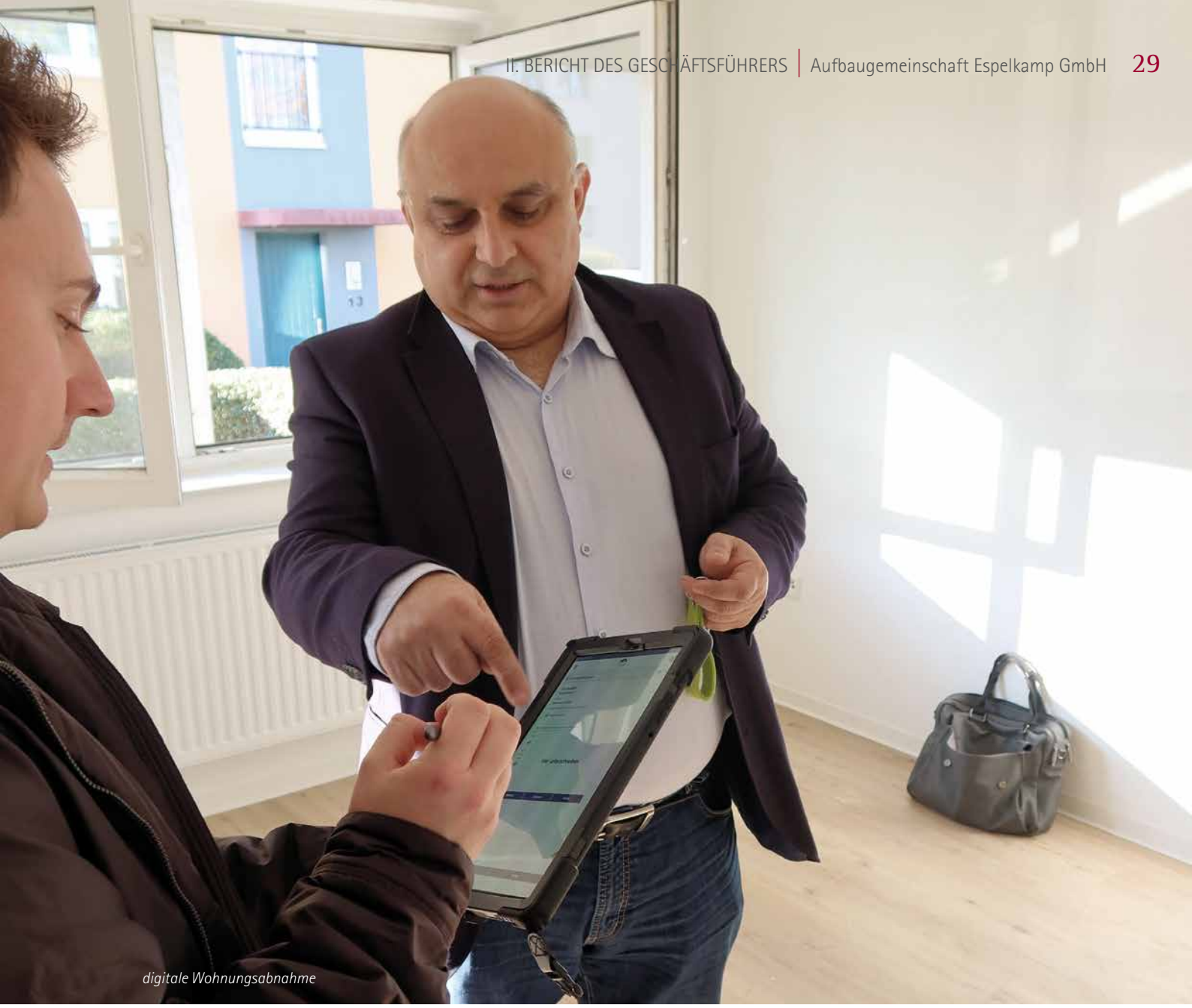
Ausbau Fernwärmenetz

Kooperation Stadtwerke

Hier ist die Aufbaugemeinschaft bereits seit 10 Jahren auf einem sehr guten Weg. Gemeinsam mit den Stadtwerken Espelkamp wurde ein Fernwärmenetz aufgebaut, an das Ende 2021 rd. 1.000 Wohnungen, d. h. ein Drittel des Wohnungsbestandes der Aufbaugemeinschaft, angeschlossen sein werden. Die Wärme für dieses Netz wird zu über 75 % aus regenerativen Energien erzeugt. Bis 2030 plant die Aufbaugemeinschaft mit den Stadtwerken mehr als die Hälfte ihres Wohnungsbestandes an dieses Fernwärmenetz angeschlossen zu haben. Parallel planen die Stadtwerke, in ein eigenes Holzhackschnitzelkraftwerk zu investieren.

Darüber hinaus hat die Aufbaugemeinschaft in 2021 einen weiteren Kooperationsvertrag mit den Stadtwerken geschlossen, der die Lieferung von 100 % Ökostrom als Allgemeinstrom für die Aufbaugemeinschaft vorsieht. Von den günstigen Konditionen können auch die Mieter der Aufbaugemeinschaft profitieren, wenn sie für ihre private Stromversorgung einen Ökostromvertrag mit den Stadtwerken abschließen.

Stadtwerke Espelkamp
Anstalt des öffentlichen Rechts



digitale Wohnungsabnahme

7. DIGITALISIERUNG

Nachdem die Ende 2017 begonnene Umstellung des ERP-Systems der Aufbaugemeinschaft abgeschlossen werden konnte und sich die Mitarbeiter an die neuen Arbeitsabläufe gewöhnt haben, wurden in 2019 sämtliche vorhandenen Workflows aktualisiert und angepasst.

Die visualisierten Workflows stehen den Mitarbeitern im Online-Organisationshandbuch zur Verfügung.

Da sich jetzt die neuen Arbeitsprozesse verfestigt haben, wird die Aufbaugemeinschaft die begonnenen Digitalisierungsstrategien fortsetzen. In 2020 wurde die digitale Wohnungsabnahme eingeführt. Für 2021 ist die Einführung eines digitalen Vertragsmanagements vorgesehen und ein Wechsel des webbasierten Vertriebstools „Immoblue" zu „ImmobluePRO".

8. RISIKO- UND COMPLIANCE-MANAGEMENTSYSTEM

Ebenso hat die Aufbaugemeinschaft die Umstellung des ERP-Systems zum Anlass genommen, ihr gesamtes Compliance- und Risikomanagementsystem zu aktualisieren.

Ende 2019 hat die Aufbaugemeinschaft eine externe Überprüfung der Angemessenheit der vorhandenen Systeme durchführen lassen. Auf Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse wurde ein mehrjähriger Prüfungsrhythmus festgelegt, der zukünftig eine unterjährige externe Wirksamkeitsprüfung von Teilbereichen des CMS und des RMS vorsieht. Zusätzlich hat die Aufbaugemeinschaft einen Workshop zum „Tax-Compliance" veranstaltet und in Folge alle steuerrechtlich relevanten Themen gebündelt und Anfang 2021 ein eigenes Tax-Compliance-System eingeführt.

Spielplatz Lindenhof

Lagebericht

1. GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Aufbaugemeinschaft hat auch in 2020 als Auftrag- und Arbeitgeber eine wichtige Rolle für die Wirtschaft in der Region gespielt, prägt den Standort und schafft Arbeitsplätze. Über 40 Menschen arbeiten bei der Aufbaugemeinschaft und zusätzlich eine vielfache Anzahl von weiteren Mitarbeitern in den von ihr beauftragten Betrieben. Zahlreiche kleine und mittlere Unternehmen stehen mit der Aufbaugemeinschaft in langjährigen Geschäftsbeziehungen. Da die Aufbaugemeinschaft auch weiterhin in ihren Bestand investiert, ist dies auch ein Stück Planungssicherheit für die handwerklichen Betriebe.

Handlungsschwerpunkt ist die Verwaltung, Erhaltung und Modernisierung des eigenen Immobilienbestandes in Espelkamp. Durch die im Geschäftsjahr 2020 und die in den Vorjahren durchgeführte Renovierung der Gebäude aus den 50er- bis 70er-Jahren verfügt ein großer Teil des Immobilienbestandes über eine zeitgemäße Ausstattung und stützt damit die Werthaltigkeit und Vermietbarkeit der Wohnungen. Die baulichen und anlagentechnischen Maßnahmen zu mehr Energieeffizienz senken den energetischen Bedarf der Mieter kontinuierlich.

Mit diesen Maßnahmen wird der seit 16 Jahren beschrittene Weg konsequent weiter verfolgt, damit die Qualität und Technik des eigenen Wohnungsbestandes weiter verbessert wird.

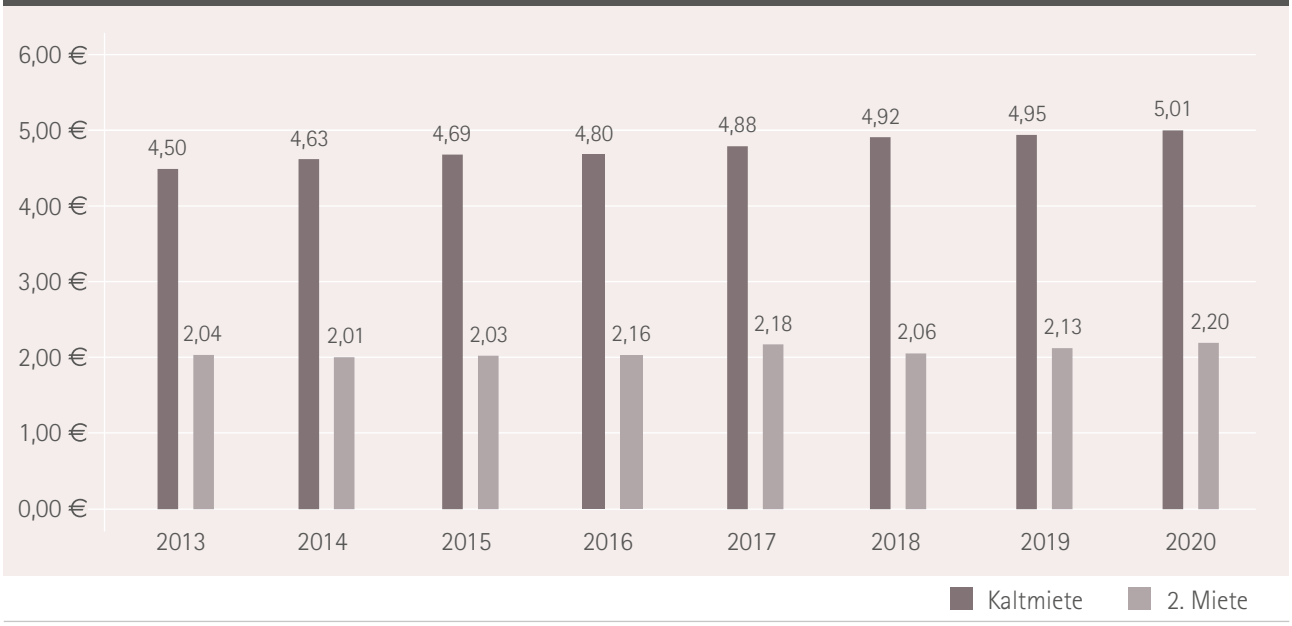
Das Bauvolumen betrug im Geschäftsjahr 6,3 Mio. €.
Für 2021 sind 10,4 Mio. € geplant.

Im Rahmen der Bauunterhaltung sind umfangreiche Modernisierungen im energetischen Bereich im Wohnungsbestand durchgeführt worden und weitere vorgesehen.

Im Geschäftsjahr 2020 ist der Wohnungsleerstand gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Die Leerstandsquote beträgt stichtagsbezogen 1,32 %. Die Aufbaugemeinschaft hat in ausgewählten Lagen und bei bestimmten Immobilienqualitäten Mietsteigerungen erzielt und die Chance auf ein höheres Mietpreisniveau wahrgenommen. Dies gilt insbesondere bei sanierten Wohnungen.

Die Wohnnebenkosten sind in den letzten acht Jahren um ca. 7,8 % gestiegen. Zu den Preiserhöhungen haben insbesondere die gestiegenen Energiepreise und auch die Preisentwicklung für Frisch- und Abwasser beigetragen. Die Netto-Kaltmieten haben sich im selben Zeitraum um 11,3 % erhöht.

Entwicklung Kaltmiete und 2. Miete



1.2 Geschäftsentwicklung

Bestand

Am 31. Dezember 2020 verfügte das Unternehmen über einen Bestand von eigenen Immobilien, der sich wie folgt zusammensetzt:

	Wohnungen	davon Leerstand	Garagen	Gewerbe	Wohn-/ Nutzfläche m^2	frei-finanziert	Belegungsbindungen allgemein	davon kinderreiche
Espelkamp								
– Ost	492	7	130		32.275	433	59	9
– Mitte	1.848	24	337	18	117.281	1.491	357	110
– West	689	9	76	2	48.965	148	541	17
Insgesamt	**3.029**	**40**	**543**	**20**	**198.521**	**2.072**	**957**	**136**

Die Aufbaugemeinschaft hat sich im Jahr 2020 weiter auf das Kerngeschäft, die Verwaltung der eigenen Bestände, fokussiert. Mit Hilfe einer Bestandssteuerung auf Basis eines Portfoliomanagements optimiert die Aufbaugemeinschaft ihr Immobilienportfolio.

Organisatorische Maßnahmen

Sämtliche Geschäftsprozesse des Unternehmens werden kontinuierlich auf Effizienz geprüft und erneuert.

Nachdem in den letzten Jahren vor allem die Optimierung der Abwicklung von Instandhaltungsaufträgen mit Einführung eines IT-gestützten Handwerkerportals in Verbindung mit der Einführung von Einheitspreisabkommen je Gewerk erfolgte, wurde dieses Produkt erweitert, sodass nun auch die Rechnungen der Versorger auf digitalem Weg im Unternehmen eintreffen und hier automatisch im ERP-System erfasst, bezahlt und archiviert werden. In 2017 erfolgte die Umstellung des jetzigen EDV-Programmes auf das Produkt "Wodis Sigma". In 2019 wurden die neuen Workflows visualisiert und allen Mitarbeitern im Organisationshandbuch zugänglich gemacht.

In 2020 wurde die Digitalisierung der Wohnungsübernahme und -abnahme erfolgreich umgesetzt. Mit der mobilen und digitalen Wohnungsübergabe werden elektronische Abnahme- und Übergabeprotokolle verteilt und archiviert. Die Daten werden direkt im ERP-System verarbeitet und automatisch archiviert. So wird der gesamte Prozess effizient und zeitsparend organisiert.

2020 wurde mit der Einführung des digitalen Vertragsmanagements begonnen. Hiermit wird die Verwaltung und Optimierung der Vertragsbeziehungen dokumentiert, Mitarbeiter finden benötigte Vertragsinformationen schnell und zentral im System. Durch die Fristenkontrollen und automatisierten Auswertungen werden die Prozesse verbessert und Risiken aus laufenden Vertragsbeziehungen minimiert.

Aufzug Gabelhorst 33

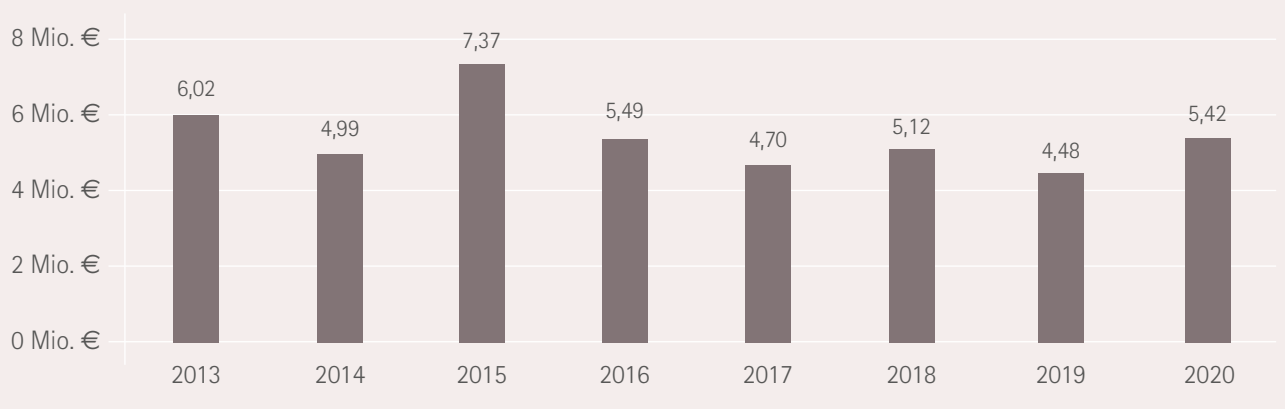
Bestandserhaltung/Modernisierung

Neben der laufenden Instandhaltung und einigen Einzelmaßnahmen wurden in 2020/21 weitere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. In einem Wohnquartier mit 96 Wohneinheiten liegt der Schwerpunkt in der energetischen Modernisierung und dem zusätzlichen Einbau von Aufzugsanlagen. Mit diesen Maßnahmen wird eine nachhaltige Verbesserung der Wohnqualität erzielt. Für 2021 sind Instandhaltungsmaßnahmen geplant, hierfür sind im Budget 3,5 Mio. € enthalten. Weitere kleinere, zielgerichtete Investitionen werden in den Folgejahren umgesetzt.

Modernisierungsprogramm

Jahr	WE	Mod.-Kosten T€	Fremdmittel T€	EK T€
2010	24	135,0	0,0	135,0
2011	24	497,0	309,0	188,0
2012	34	713,7	677,6	36,1
2013	24	432,0	392,0	40,0
2014	28	578,0	560,0	18,0
2015	36	1.335,7	1.068,6	267,1
2016	36	1.384,8	1.107,8	277,0
2017	41	1.251,0	1.251,0	0,0
2018	28	434,0	434,0	0,0
2019	12	365,0	347,0	18,0
2020	96	3.200,0	2.950,0	250,0

Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung



Neubau/Vertrieb

Seit 2004 erweitert die Aufbaugemeinschaft ihr Portfolio durch den Bau von modernem Wohnraum in attraktiver Innenstadtlage. Die Kundennachfrage zeigt deutlich, dass die Nähe zur Innenstadt bei der Entscheidungsfindung eine zentrale Rolle spielt.

2015 hat die Aufbaugemeinschaft eine innerstädtische Fläche von ca. 19.000 m² von der Stadt Espelkamp erworben. Im Mai 2017 wurde mit der Errichtung von vier Wohngebäuden mit insgesamt 58 Eigentumswohnungen im neuen, zentral gelegenen OstlandPark begonnen. Sämtliche Gebäude sind mit einer Tiefgarage mit 61 Einstellplätzen verbunden. Insgesamt soll der OstlandPark mit rd. 170 Wohnungen und einem Ärztehaus in den nächsten Jahren auf einer Fläche von 33.000 m² entstehen.

Von den 58 in 2019 fertiggestellten Eigentumswohnungen wurden bis zum 31.12 2020 insgesamt 56 verkauft. In dem Bereich des OstlandParks sollen ab 2020 weitere Wohnprojekte entstehen. Neben zwei Apartmentanlagen für Fachkräfte werden weitere Wohnprojekte in die vorhandene Parklandschaft eingebettet. 2021 wird die erste Apartmentanlage für qualifizierte Fachkräfte fertiggestellt werden. Abgerundet wird das Wohnangebot durch ein Ärztehaus, das in 2020 bezogen wurde.

Im Bereich des Brandenburger Rings wird eine barrierefreie Frauenberatungsstelle mit 6 eingebundenen Wohnungen und eine Wohnanlage für 2 vollstationäre Wohngruppen mit insgesamt 22 Wohnungen geplant. Die Umsetzung der Bauvorhaben erfolgt in 2021/2022.

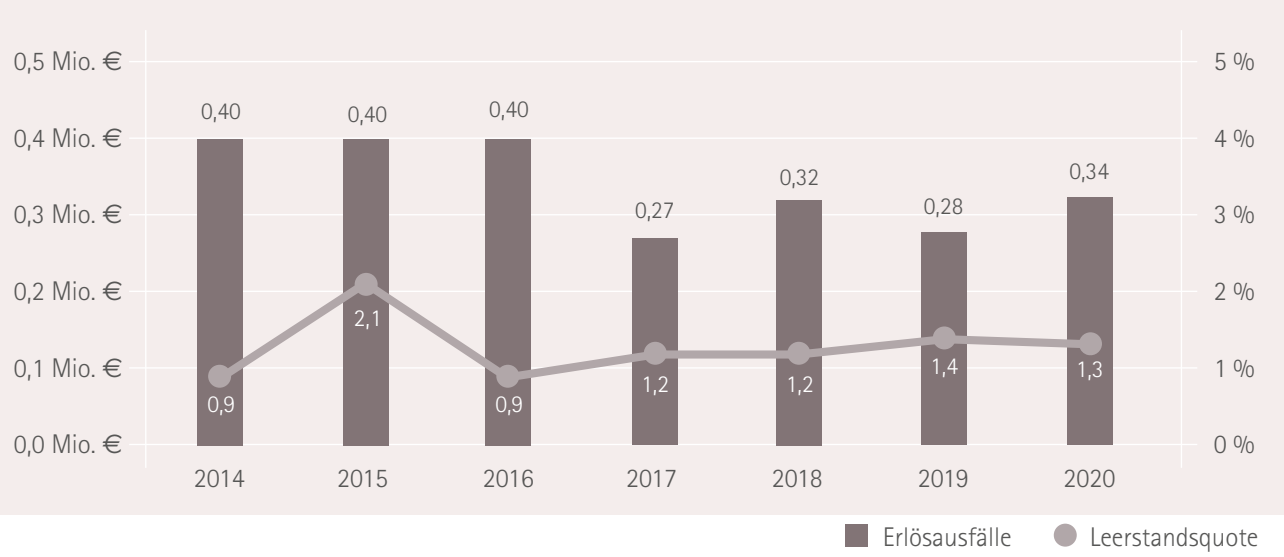
Im Einzelnen:	Überhang aus 2019	Baubeginne 2020	Fertigstellung 2020	Überhang	geplante Baubeginne 2021	Bau-investitionen T€
Mietwohnungen	0	15	0	15	28	6.796,0
Insgesamt	**0**	**15**	**0**	**15**	**28**	**6.796,0**

Im Jahr 2020 betrugen die Erlösausfälle 343,0 T€ und lagen damit leicht über dem Vorjahreswert.

Die Leerstandsquote ist per 31.12.2020 auf 1,32 % gesunken. Um die Erlöse aus dem Kerngeschäft weiter zu steigern, wurde ein Kundenleitsystem eingeführt.

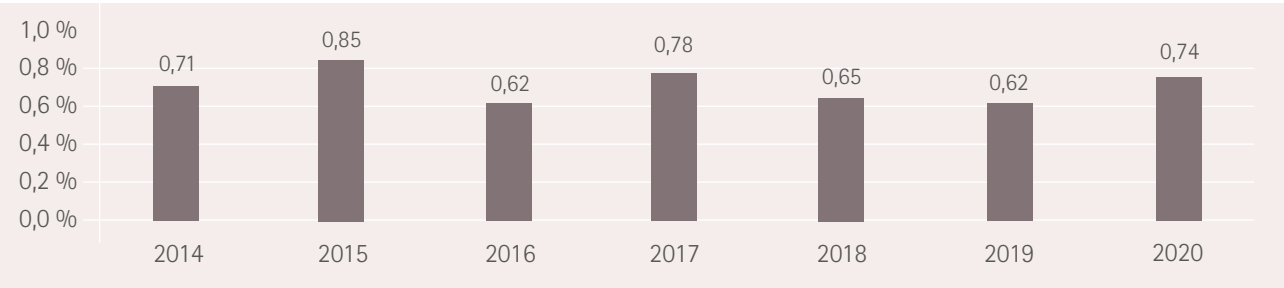
Durch die Bildung von drei Wohnsegmenten mit unterschiedlichem Ausstattungs- und Mietenniveau werden neue Zielgruppen angesprochen. Passgenaue Mietangebote für einen größeren Kundenkreis haben den Vermietungserfolg positiv beeinflusst.

Erlösausfälle / Leerstandsquote

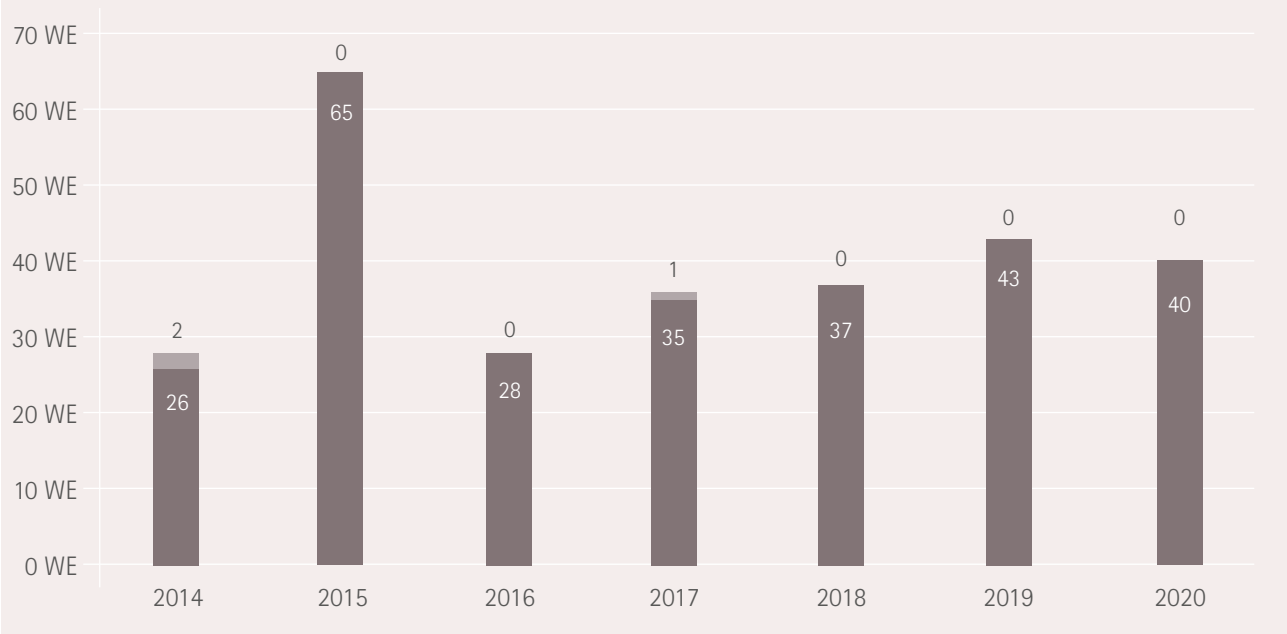


In einem engen Zusammenhang mit dem Leerstand steht der Mietrückstand. Die Mietrückstandsquote misst den Anteil der Mietrückstände bezogen auf die gesamten Mieteinnahmen in Prozenten. Diese Quote ist im Branchendurchschnitt gering. Für 2020 beträgt sie 0,74 %. Trotz der Corona-Pandemie sind die Mietrückstände gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich gestiegen.

Entwicklung Mietrückstandsquote



Leerstandsentwicklung 2014 – 2020



Die Zahl der Wohnungsleerstände ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert geblieben. Sie beträgt insgesamt 40 Wohneinheiten, dies entspricht einer Quote von 1,32 %. Für 2021 rechnet das Unternehmen mit einer Leerstandsquote von unter 2,0 %.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden bei der Aufbaugemeinschaft Espelkamp insgesamt 303 Mietvertragsverhältnisse gekündigt. Dies entspricht einer Kündigungsquote von 10,03 %. Die Kündigungsquote liegt leicht über dem Vorjahreswert.

Bereinigt um den Umzug im Bestand beträgt die Kündigungsquote ca. 8,1 % (Vj. 7,9 %).

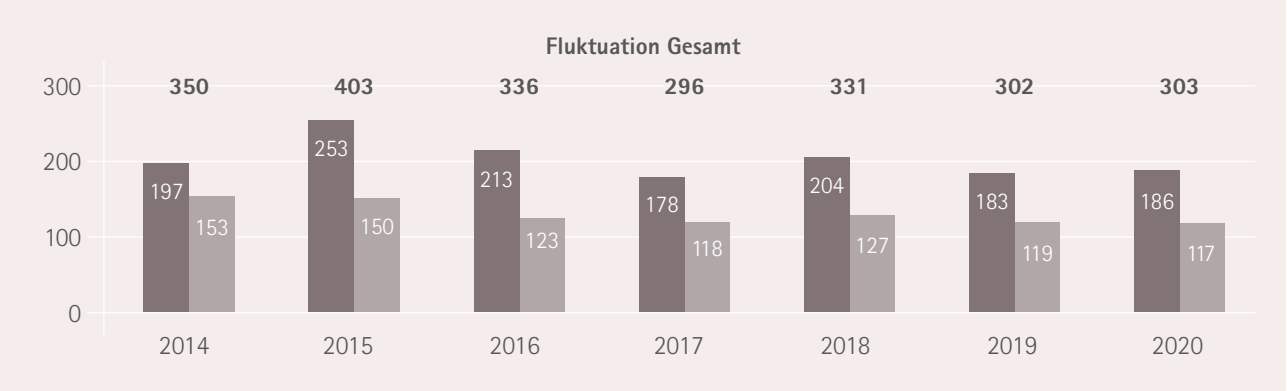
Einer der Gründe für die Kündigung der Wohnung war mit 14,2 % (Vj. 15,2 %) der Umzug in Eigentum oder zu einem privaten Vermieter, wobei insbesondere die Umzüge zu privaten Vermietern um ca. 22 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen sind. Auch bedingt durch die Altersstruktur der Mieter bei der Aufbaugemeinschaft kam es in 2020 zu Umzügen. 25,1 % (Vj. 24,1 %) der Kündigungen betreffen Mietverhältnisse, die wegen Todesfall oder Umzug in ein Seniorenheim aufgehoben wurden.

Trotz des Neubaus von seniorengerechten Wohnungen und dem Abbau von Barrieren im Bestand sind 2020 die Kündigungen aus Altersgründen leicht gestiegen. Für die Zukunft sind weitere Neubauten in diesem Segment geplant.

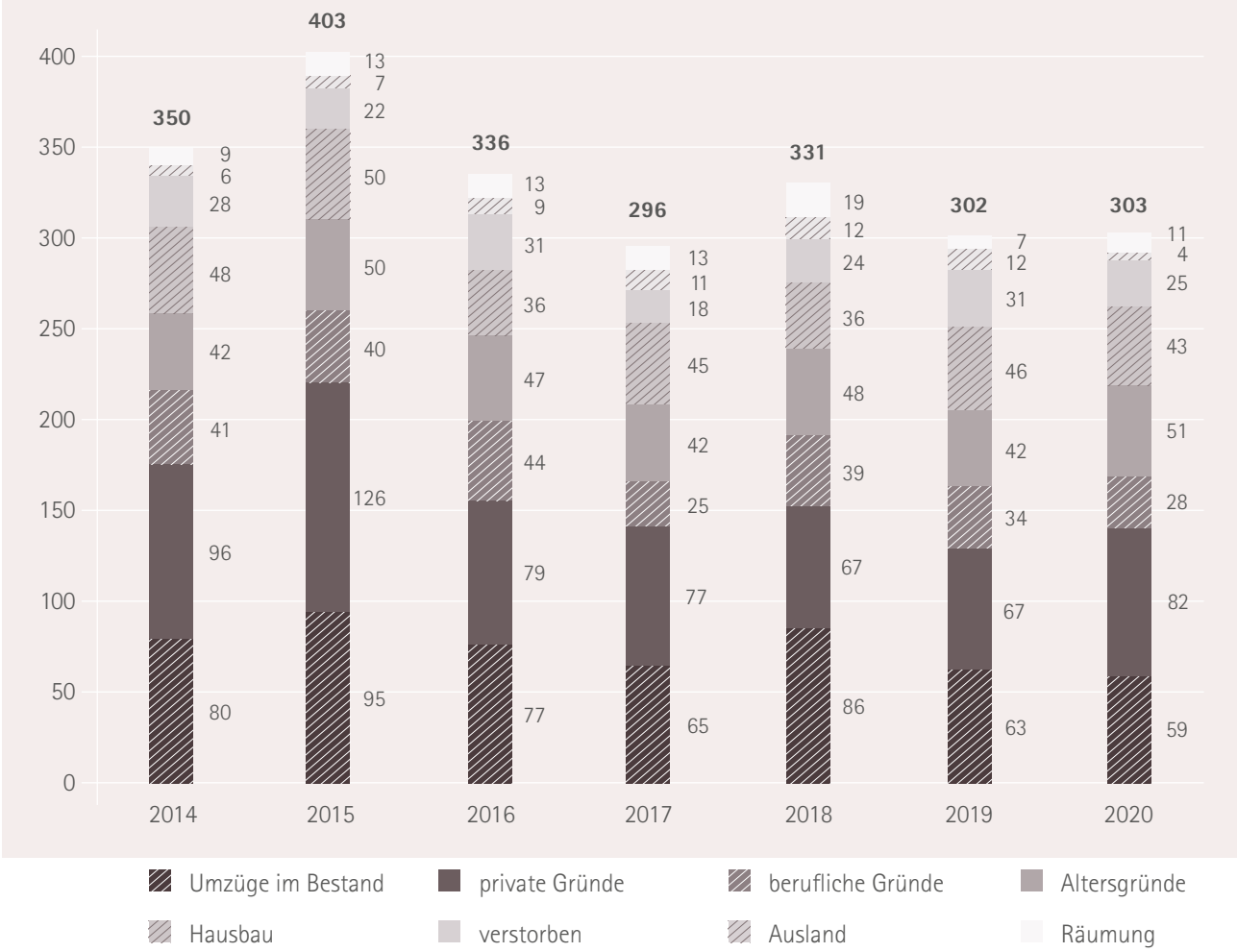
Die Fortzüge aus Espelkamp liegen leicht unter dem Vorjahresniveau.

Tannenbergplatz / Hohensteiner Straße

Fluktuationsentwicklung / Kündigungsverhalten 2014 – 2020



Kündigungsgründe 2014 – 2020



2. DARSTELLUNG DER LAGE

2.1 Ertragslage

Die Aufbaugemeinschaft Espelkamp hat im Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss von 2.243,0 T€ erwirtschaftet. Das Geschäftsjahr ist planmäßig verlaufen.

Das Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	2.148,0	1.786,0	362,0
Bau-, Erschließungs- und Baubetreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0
Grundstücks- und Immobilienwirtschaft	175,0	138,0	37,0
Makler- und Verwaltungstätigkeit	-6,0	-4,0	-2,0
Sonstiger Geschäftsbereich	32,0	-116,0	148,0
Betriebsergebnis	**2.349,0**	**1.804,0**	**545,0**
Finanzergebnis	-4,0	-2,0	-2,0
Neutrales Ergebnis	-102,0	-221,0	119,0
Insgesamt	**2.243,0**	**1.581,0**	**662,0**

Das Ergebnis aus dem Kerngeschäft resultiert im Saldo aus gestiegenen Erträgen von 248,0 T€ und aus um 114,0 T€ geringeren Aufwendungen.

Die Erträge aus Sollmieten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 136,0 T€ erhöht.

Auf der Aufwandsseite haben sich vor allem die Betriebskosten (+ 172,0 T€), die Instandhaltungskosten (+ 157,0 T€) und die Verwaltungskosten (+ 174,0 T€) erhöht.

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Abschreibungen um 470,0 T€ und die Kapitalkosten um 121,0 T€ reduziert.

In der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft wurden drei unbebaute Grundstücke mit Umsatzerlösen in Höhe von 223,2 T€ und 16 Eigentumswohnungen einschließlich Tiefgaragenstellplätzen mit Umsatzerlösen in Höhe von 3.919,5 T€ verkauft.

Diesen Erlösen stehen insbesondere Personal- und Sachaufwendungen in Höhe von 260,0 T€ (Vj. 325,6 T€) gegenüber.

2.2 Finanzlage

Das Finanzmanagement der Aufbaugemeinschaft dient neben der Sicherstellung der langfristigen Finanzierung der Mietobjekte auch der kurzfristigen Liquidität. Hierzu bedient sich das Unternehmen eines Controllings mit detaillierten Liquiditätsplänen, wodurch die Aufbaugemeinschaft in der Lage ist, ihren derzeitigen und zukünftigen Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht nachzukommen.

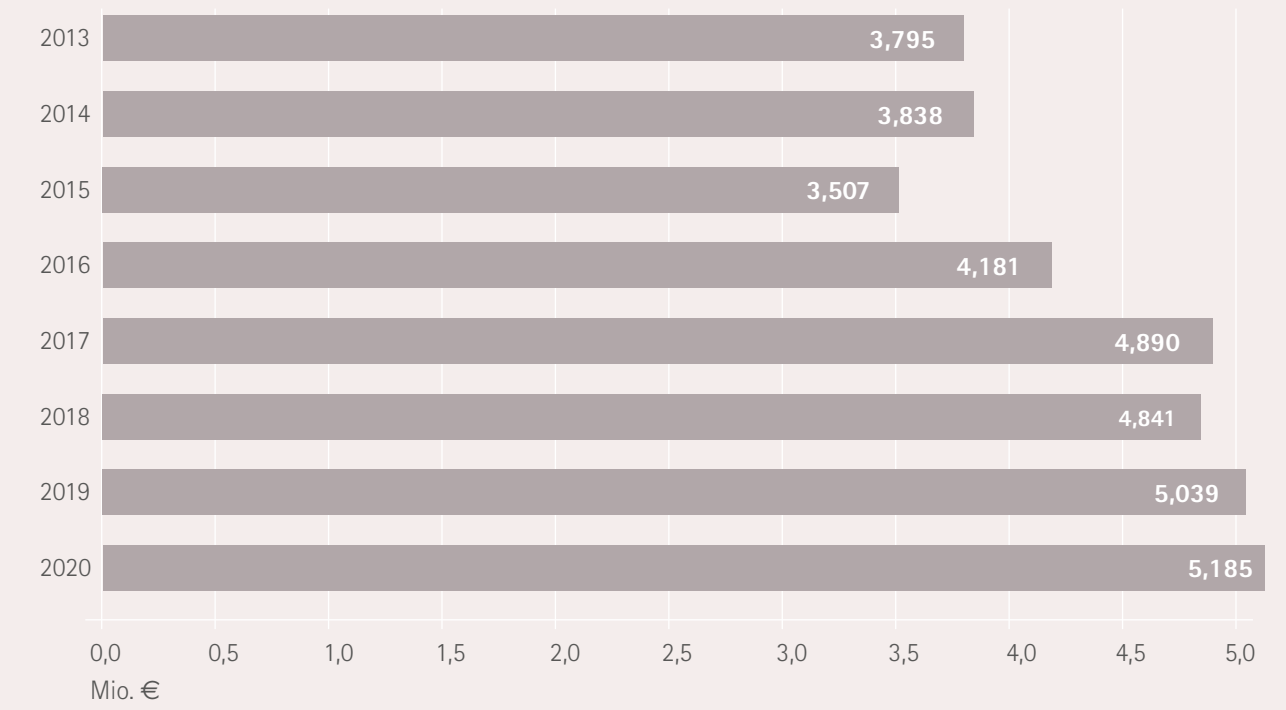
Der Cashflow in Höhe von 5.185 T€ deckte 2020 die planmäßigen Tilgungen (2.945 T€) und die Dividende (550 T€) ab. Neben der Inanspruchnahme von langfristigen Darlehen für Objektfinanzierung standen der Gesellschaft für kurzfristige Zwischenfinanzierung Kontokorrentkredite zur Verfügung.

Die Finanzlage wurde durch eingehende Mieten aus Mieterhöhungen nach Modernisierung sowie Grundstücksverkäufe positiv beeinflusst. Wegen der weiteren Investitionen aus eigenen und fremden Mitteln wird im Rahmen eines Finanzmanagements besonders darauf geachtet, entsprechende Zahlungsströme zu koordinieren.

Für das Geschäftsjahr 2020 sind sämtliche Investitionen durch den geldrechnungsmäßigen Überschuss des laufenden Jahres und durch zugesagte Finanzierungsmittel gedeckt. Darüber hinaus können weitere Investitionen, falls erforderlich durch Kreditaufnahme am Kapitalmarkt, finanziert werden.

Die Eigenkapitalquote liegt mit 25,6 % leicht über dem Vorjahresniveau (Vj. 23,3 %).

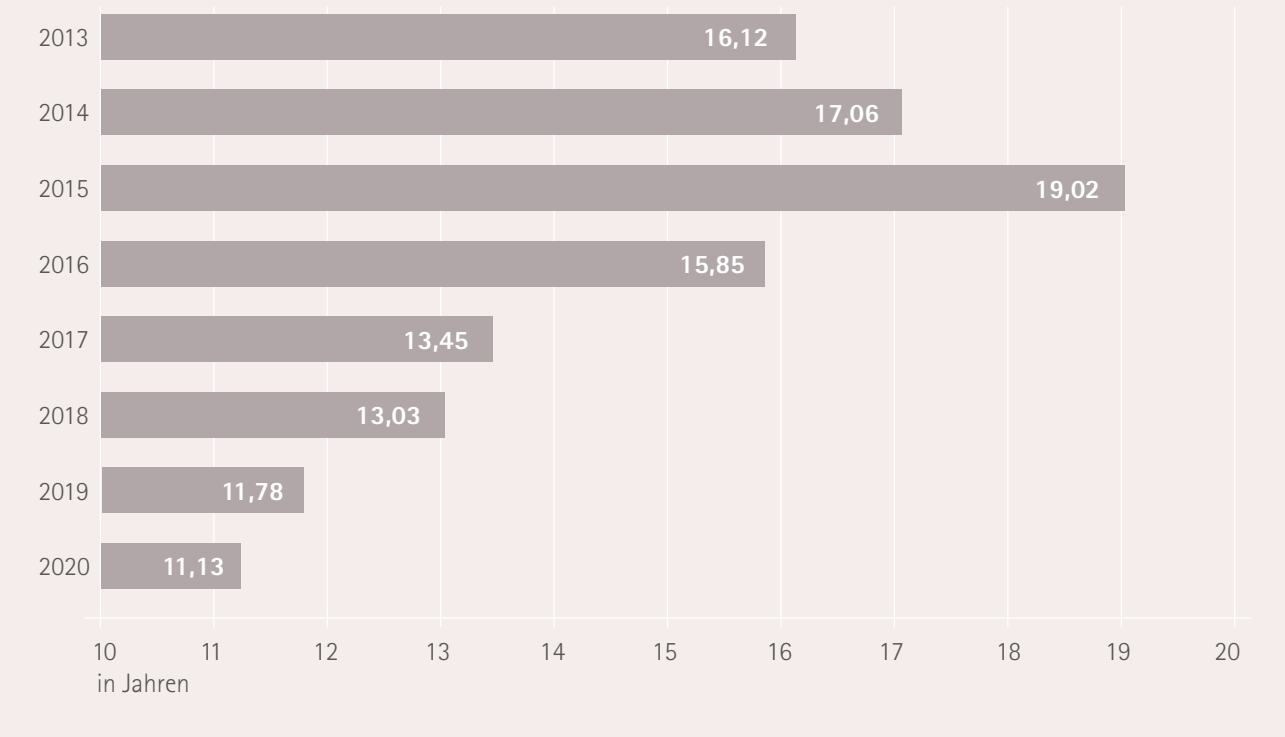
Entwicklung des Cashflows



In der Entwicklung des Cashflows verdeutlicht sich die Innenfinanzierungskraft der Aufbaugemeinschaft. Die Kennzahl zeigt den im Geschäftsjahr erfolgswirksam erwirtschafteten Zahlungsmittelüberschuss.

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt die obenstehende Grafik.

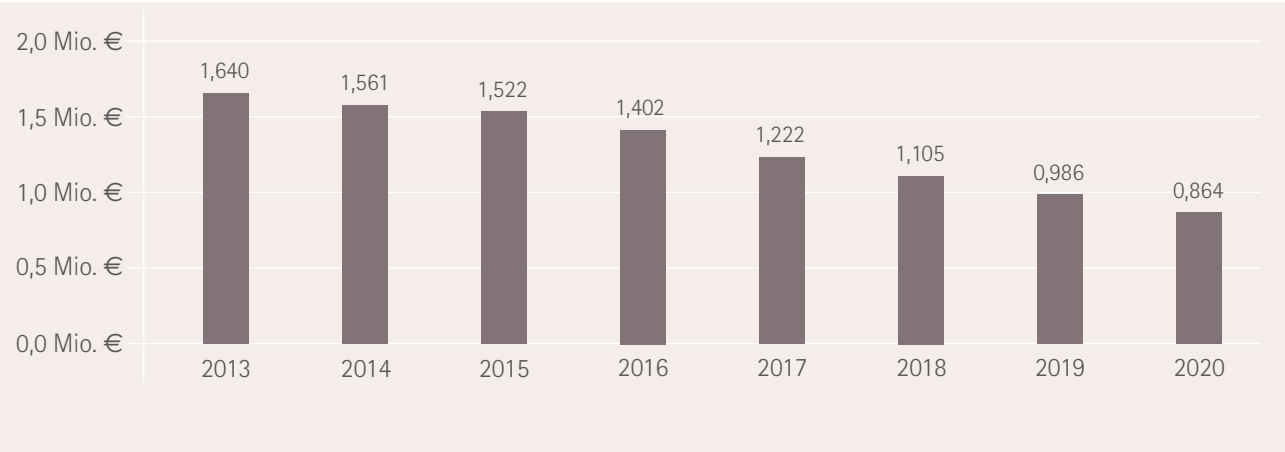
Dynamischer Verschuldungsgrad



Aus der Relation Fremdkapital zu Cashflow errechnet sich als Kennzahl der dynamische Verschuldungsgrad. Er verdeutlicht, in wie vielen Jahren bei konstantem Cashflow die Verschuldung zurückgeführt werden könnte.

Das anhaltend niedrige Zinsniveau nutzte die Aufbaugemeinschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr, um hochverzinsliche Verbindlichkeiten umzuschulden.

Fremdkapitalzinsen



2.3 Vermögenslage

Die Bilanzstruktur stellt sich wie folgt dar:

	2020 T€	%	2019 T€	%
I. Vermögen				
Anlagevermögen	79.035	87,21	79.844	86,91
Umlaufvermögen	11.553	12,75	11.993	13,05
Rechnungsabgrenzungsposten	34	0,04	35	0,04
Gesamtvermögen	**90.622**	**100,00**	**91.872**	**100,00**
II. Kapital				
Eigenkapital	23.179	25,58	21.436	23,33
Langfristige Rückstellungen	912	1,01	946	1,03
Langfristige Fremdmittel	57.684	63,65	59.370	64,62
Kurzfristige Verbindlichkeiten	8.847	9,76	10.120	11,02
Gesamtkapital	**90.622**	**100,00**	**91.872**	**100,00**

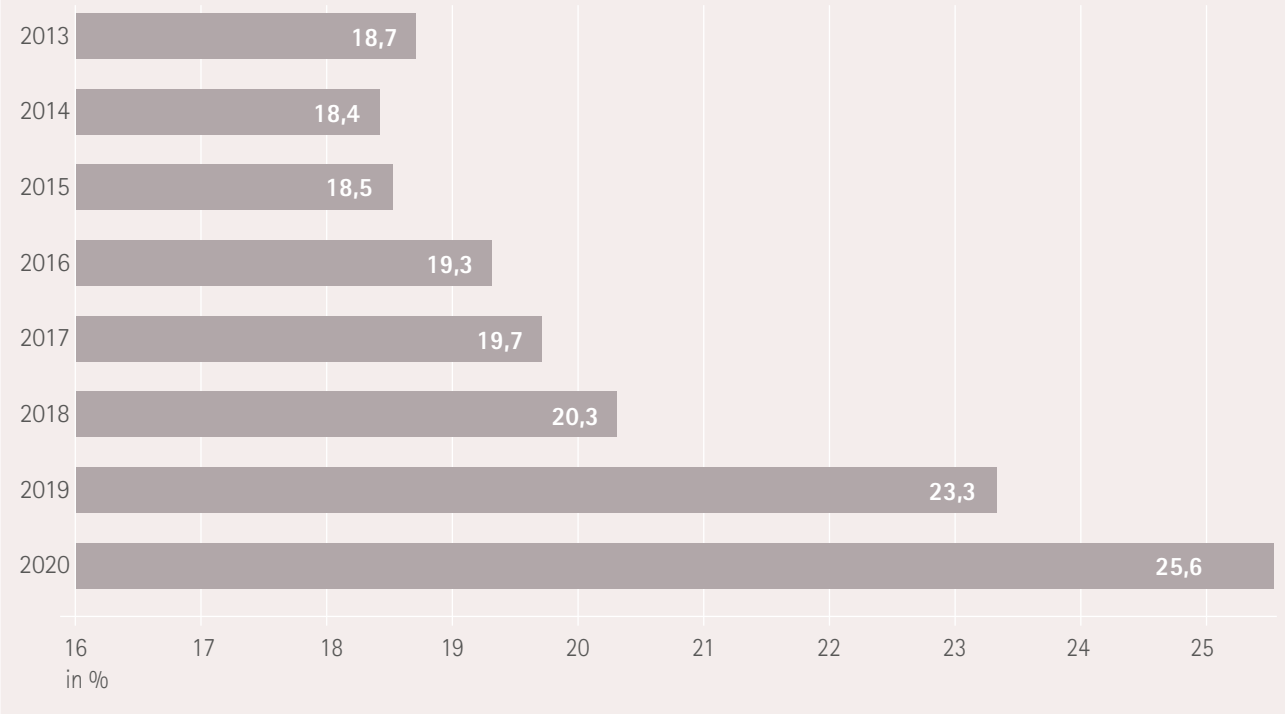
Das Anlagevermögen verringerte sich um 0,8 Mio. €. Die Ausgaben für durchgeführte Modernisierungen und Neubau betrugen 2,6 Mio. € und die planmäßigen Abschreibungen betrugen 3,0 Mio. €. Die Abgänge in Höhe von 0,4 Mio. € betreffen u. a. Investitionszuschüsse.

Auf der Passivseite ist das ausgewiesene Eigenkapital auf 23,2 Mio. € angestiegen, dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 25,58 % (Vj. 23,33 %).

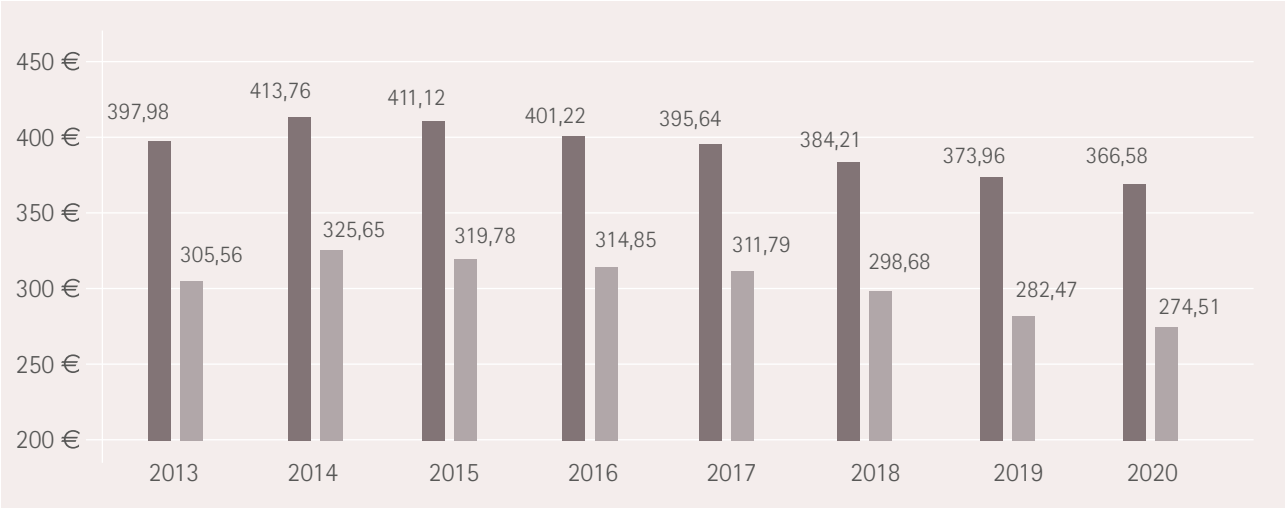
Die langfristigen Fremdmittel haben sich unter Berücksichtigung der planmäßigen Tilgungen in Höhe von 2,9 Mio. € auf 57,7 Mio. € verringert.

Die Grafik zeigt die Entwicklung der Eigenkapitalquote der letzten Jahre.

Eigenkapitalquote



Buchwerte und Verschuldung pro m² Wohnfläche



3. RISIKOBERICHT

3.1 Risikomanagement

Jede Geschäftstätigkeit ist mit Risiken und Chancen verbunden. Eine große Gefahr besteht darin, diese nicht zu erkennen und somit nicht beeinflussen zu können. Mit dem im Unternehmen eingesetzten Risiko- und Portfoliomanagement ist die Aufbaugemeinschaft jedoch in der Lage, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und zu bewerten. Mit dem internen Kontrollsystem und dem Risikofrüherkennungssystem werden alle wohnungswirtschaftlich relevanten Risiken regelmäßig beobachtet, bewertet und dokumentiert, um bei Bedarf entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten. Zu den Beobachtungsbereichen zählen u. a. die Mietrückstände, der Leerstand, die Instandhaltung, das Zinsrisiko verbunden mit einem Darlehens- und Grundbuchmanagement und die Liquiditätssteuerung.

Alle Risiko-, Organisations- und Steuerungsinstrumente sind in einem Online-Organisationshandbuch dokumentiert und stehen allen Mitarbeitern zur Verfügung. Mit dem Wechsel des ERP-Systems wurden die vorhandenen Workflows 2019 aktualisiert, visualisiert und im Online-Organisationshandbuch den Mitarbeitern zugänglich gemacht. Ebenso hat die Aufbaugemeinschaft die Umstellung des ERP-Systems genutzt, um ihr gesamtes Compliance- und Risikomanagementsystem zu aktualisieren. In 2019 hat die Aufbaugemeinschaft eine externe Überprüfung der Angemessenheit der vorhandenen Systeme durchführen lassen. Ab 2021 ist in einem mehrjährigen Prüfungsrhythmus für jeweilige Teilbereiche des CMS und des RMS eine unterjährige Wirksamkeitsprüfung vorgesehen. Die Einhaltung der Compliance-Richtlinien wird von einer Compliancebeauftragten überprüft und dokumentiert.

Mit der Einführung des Tax-Compliance in 2020 verfügt die Aufbaugemeinschaft über eine Organisationsstruktur, die es zulässt, Schäden für das Unternehmen und dessen Mitarbeiter zu vermeiden, die durch die Verletzung steuerlicher Pflichten eintreten können. Für alle relevanten Steuerarten werden Einzelanweisungen im Organisationshandbuch hinterlegt und stehen damit allen Mitarbeitern als Leitfaden zur Verfügung.

Die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen wird jährlich durch einen extern bestellten Datenschutzbeauftragten überprüft und in einem gesonderten Datenschutzbericht dokumentiert.

3.2 Risiken der zukünftigen Entwicklung

Im Kerngeschäft der Aufbaugemeinschaft konnte durch zielgruppenorientierte Vermietungsaktivitäten in den letzten Jahren das Durchschnittsalter bei Neuvermietung gesenkt werden und damit auch die Attraktivität des vermietbaren Wohnraums für neue Generationen gesteigert werden.

Die Verjüngung des Mieterbestandes ist Chance und Risiko zugleich. Mittel- und langfristig ist es entscheidend, dass das Wohnungsangebot für die nächste Generation attraktiv bleibt. Die deutliche Verjüngung des Mieterbestandes bedeutet, dass die Aufbaugemeinschaft das richtige Konzept verfolgt. Gleichzeitig bedeutet die Verjüngung des Mieterbestandes auch eine wenig beeinflussbare Steigerung der Fluktuation. Die jüngeren Mietergenerationen passen ihr Wohnverhalten unmittelbar den Änderungen ihrer Lebensumstände an. Den "treuen" Mieter, der 50 Jahre und mehr in derselben Wohnung lebt, wird es zukünftig nicht mehr geben. Für die Aufbaugemeinschaft bedeutet dieser Umstand, dass auch die Zahl der Neuvermietungen steigen muss. Gegenüber der absoluten Zahl von 303 Kündigungen in 2020 lag die Fluktuationsquote mit 10,0 % über der Vorjahreszahl. Diesen Kündigungen standen 299 Neuvermietungen gegenüber. Somit lag die Leerstandsquote zum Stichtag 31.12.2020 mit 1,32 % leicht unter dem Vorjahreswert. Im ersten Halbjahr 2021 (Stand April 2021) zeichnet sich ein leichter Anstieg der Leerstandsquote auf 1,56 % ab.

2020 war ein Bevölkerungsrückgang in Espelkamp von 118 Einwohnern zu verzeichnen. Insgesamt ist die Bevölkerung in den letzten 10 Jahren um 0,2 % gewachsen.

Seit Anfang 2020 hat sich das Corona-Virus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im wirtschaftlichen Leben geführt. Da sich auch in 2021 die Lage nicht verbessert hat, ist von einer weiteren Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem, wenn auch bisher geringem, Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

3.3 Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die Aufbaugemeinschaft hat in den letzten Jahren den Wohnungsmarkt in Espelkamp deutlich stabilisiert. Dieses Ziel hat sie vor allem durch die konsequente Umsetzung der verschiedenen Portfoliostrategien erreicht. Um das Erreichte zu erhalten, ist es weiterhin erforderlich, den Wohnungsbestand zu modernisieren und in nachgefragten Marktsegmenten Neubau zu betreiben.

Mit den besonderen Angeboten für die älteren Bevölkerungsgruppen und speziellen Wohnungsangeboten für Jüngere reagiert die Aufbaugemeinschaft gezielt auf Veränderungen einzelner Wohnungsteilmärkte. Insbesondere mit den geplanten Apartmentanlagen für qualifizierte Fachkräfte erwartet die Aufbaugemeinschaft ein langfristig steigendes Interesse am Wohn- und Arbeitsmarkt Espelkamp.

Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Wohnungen der Aufbaugemeinschaft lässt sich feststellen, dass gegenüber den umliegenden Kommunen eine bessere Marktposition erreicht und damit die Wettbewerbsfähigkeit erhöht wurde. In einzelnen Wohnungsteilmärkten entwickeln sich sogar angespannte Tendenzen. Insbesondere kleinere Wohnungen sind von nahezu allen Bevölkerungsgruppen stark nachgefragt. Sowohl alleinstehende ältere Menschen, jüngere Berufseinsteiger, Pendler mit Doppelwohnsitz als auch Transferleistungsempfänger benötigen kleinen bezahlbaren Wohnraum. Da dieser Trend bereits seit mehreren Jahren stark wachsend ist, besteht im Neubau von kleineren Wohnungen mittlerweile eine Chance im ländlichen Raum.

Für den Zeitraum 2021 erwartet die Aufbaugemeinschaft ein ausgeglichenes Vermietungsergebnis und eine Stabilisierung der Leerstandsquote auf unter 2 %. Für 2021 und für die Folgejahre rechnet das Unternehmen mit einem Ergebnis auf Vorjahresniveau. Insbesondere können im Zuge der Optimierung des Immobilienportfolios weitere Mieterhöhungspotentiale geschöpft werden. Auch wird die Gesellschaft in den nächsten Jahren einen Schwerpunkt auf umfangreiche Vertriebsaktivitäten legen. So ist eine verstärkte Präsenz in der Öffentlichkeit verbunden mit erhöhten Marketingaktivitäten und mehr Werbung geplant, um weiterhin neue Kundengruppen zu erschließen.

Die Aufbaugemeinschaft hat in den letzten Jahren zunehmend die Mieter in Entscheidungsprozesse mit eingebunden. Die dadurch erreichte hohe Identifikation der Mieter mit ihren Wohnungen soll die Mietverweildauer erhöhen und sich auf das positive Vermieterimage auswirken.

Flankierend werden seit 2008 mit Fördermitteln aus dem Programm "Soziale Stadt" Wohnumfeldmaßnahmen umgesetzt, die eine einheitliche und geschlossene Verbindung zwischen dem öffentlichen und dem privaten Raum schaffen. Zunehmend wirkt sich dieses Flächenkonzept auf eine positive Gesamtwahrnehmung der Stadt aus und auf eine höhere Akzeptanz des Wohnstandortes Espelkamp. Das gesamte integrierte Handlungskonzept "Soziale Stadt" wurde 2015 vollständig umgesetzt. In 2016 hat die Stadt Espelkamp eine Evaluierung des Handlungskonzeptes beauftragt und zusammen mit der Aufbaugemeinschaft ein Verstetigungskonzept erarbeitet. Aufgrund der positiven Auswirkungen aller geförderten Maßnahmen sowohl in der Innen- als auch in der Außenwahrnehmung, wird auch ab 2017 die Umsetzung des Verstetigungskonzeptes wieder gefördert. Die Aufbaugemeinschaft hat ab 2019 nicht nur weitere Wohnumfeldgestaltungsmaßnahmen umgesetzt, sondern auch zusammen mit der Stadt Espelkamp ein neues Quartiersmanagement eingerichtet.

In 2020 wurden alle Wohnumfeldgestaltungsmaßnahmen abgeschlossen und abgerechnet. Mit wissenschaftlicher Begleitung durch das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) wurde auch das Quartiersmanagement der Aufbaugemeinschaft gefördert. Auf Grund der hohen Akzeptanz in der Bevölkerung hat sich die Aufbaugemeinschaft zusammen mit der Stadt Espelkamp entschieden, dieses Projekt mit eigenen Mitteln weiterzuführen.

Graudenzer Weg

3.4 Finanzinstrumente

Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

Im Rahmen des Risikomanagementsystems werden die Darlehen und deren Konditionen regelmäßig überprüft. Das Unternehmen profitiert seit geraumer Zeit von den für die Branche günstigen Kapitalmarktmitteln.

Das Zinsrisiko ist durch langfristige Darlehensvereinbarungen, die ausschließlich das Anlagevermögen betreffen, überschaubar. Wegen der im Zeitablauf relativ gleich verteilten Zinsbindungsfristen halten sich Zinsänderungsrisiken nach Auffassung des Unternehmens in vertretbarem Rahmen. Das niedrige Zinsniveau wird auch genutzt, um den Tilgungsanteil bei Neuabschlüssen oder Prolongationen zu erhöhen. Durch diese optimierbare Entschuldung wird das Risiko zukünftiger Zinserhöhungen minimiert.

Die Zinsaufwendungen im Geschäftsjahr 2020 betrugen 864,4 T€, der Durchschnittszinssatz dementsprechend 1,50 % (Vj. 1,66 %). Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Im Berichtsjahr hat die Aufbaugemeinschaft die Fremdmittel, die auf eine überschaubare Anzahl Kreditgeber verteilt sind, mit 3,1 Mio. € planmäßig getilgt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betrugen im Berichtsjahr 57,7 Mio. €.

Die Kapitaldienstdeckung mit ca. 31,6 % (Vj. 32,1 %) gibt an, wie viel aus den Mieteinnahmen für den laufenden Kapitaldienst für die Objektfinanzierung zu leisten ist. Die Zinsdeckung liegt bei 6,92 % (Vj. 8,00 %). Rd. 24 % (Vj. 24 %) der Mieteinnahmen verwendet die Gesellschaft zur Reduzierung der Verbindlichkeiten. Beide Kennzahlen liegen unter den kritischen Werten, die bei der Finanzierung wohnungswirtschaftlicher Investitionen und zur Beurteilung des Wohnungsunternehmens eine wichtige Rolle spielen.

Das Unternehmen hat das historische Zinstief genutzt, um Darlehen mit einem Volumen von 11,9 Mio. € zu deutlich günstigeren Zinssätzen umzuschulden, wobei derzeit die fälligen Darlehen bis 2023 mit den Gläubigern neu verhandelt werden.

Zum Jahresende waren Kreditlinien nicht in Anspruch genommen.

Freie Liquidität wird konsequent zur erhöhten Tilgung von Darlehen eingesetzt.

4. AUSBLICK

Die gute wirtschaftliche Entwicklung in der Region und die damit verbundene gute Entwicklung am Arbeitsmarkt haben auch die Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes vorerst stabilisiert. Auch die Corona-Krise hat bisher nicht zu einem wesentlichen Einbruch des Arbeitsmarktes in Espelkamp geführt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze lag auch Ende 2020 auf dem Vorjahresniveau.

Die Aufbaugemeinschaft konnte von diesen Entwicklungen in besonderem Maße profitieren, da das Wohnungsangebot und die damit verbundenen Serviceleistungen sich überdurchschnittlich vom restlichen Wohnungsmarkt abheben. Die modernisierten Wohnungen finden eine hohe Akzeptanz am Markt. Die weiterhin niedrig bereinigte Fluktuationsquote zeigt, dass die Mieterzufriedenheit gegenüber den Vorjahren gesteigert werden konnte.

Damit zukünftig gewährleistet ist, dass die Aufbaugemeinschaft als größter Wohnungsanbieter in der Region auch als erste Wahl bei der Wohnungssuche in Betracht gezogen wird, ist eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes erforderlich. Dies sichert dem Unternehmen auch Wettbewerbsvorteile, wenn sich der Arbeitsmarkt weniger gut entwickelt.

Für 2021 erwartet die Aufbaugemeinschaft ein Ergebnis von 2.011,0 T€.

Im Planungszeitraum von fünf Jahren erwartet die Aufbaugemeinschaft weiterhin eine solide Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Auch wird in diesem Zeitraum eine angemessene Stärkung des Eigenkapitals möglich sein.

Der Geschäftsführer dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit, dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und die gewährte Unterstützung bei der Aufgabenerfüllung.

Espelkamp, 27.05.2021

Der Geschäftsführer
Hans-Jörg Schmidt

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2020 seine Aufgaben nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat hat unter anderem

- sich von der Geschäftsführung über die Tätigkeit der Gesellschaft und ihre wirtschaftliche Lage sowie über alle wesentlichen Fragen der Geschäftsentwicklung, insbesondere über Bauplanung, Bautätigkeit, Ertrags- und Liquiditätslage berichten lassen

- dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2021 zugestimmt, das Bauprogramm 2021 beraten und genehmigt, über Kreditaufnahmen beraten und diesen zugestimmt

- dem An- und Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken zugestimmt

- Beschlüsse in Personal- und Tarifangelegenheiten gefasst

Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass die Vorschriften des Gesellschaftsvertrages und die Geschäftsanweisung für den Geschäftsführer beachtet wurden und die Geschäfte ordnungsgemäß geführt worden sind.

Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss 2020 ist durch die Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft DOMUS AG, Berlin, Niederlassung Düsseldorf, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Der Prüfer hat dem Aufsichtsrat das Ergebnis seiner gesetzlichen Prüfung eingehend erläutert.

Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss 2020 gebilligt, den Lagebericht des Geschäftsführers erörtert und aufgrund des Prüfungsberichts der Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft DOMUS AG, Berlin, Niederlassung Düsseldorf, festgestellt, dass die wirtschaftliche Lage zu wesentlichen Bedenken keinen Anlass gibt. Es sind keine besonderen Maßnahmen zu ergreifen. Der Aufsichtsrat hat der Gesellschafterversammlung empfohlen, den Jahresabschluss festzustellen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Geschäftsführer, den Mitarbeiterinnen und den Mitarbeitern seinen Dank für die im Geschäftsjahr geleistete Arbeit aus.

Espelkamp, im Juni 2021

Dr. Thomas Heinrich
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		4.596,14	7.261,79
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	75.955.977,43		77.475.778,11
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.077.462,87		1.123.832,58
3. Grundstücke ohne Bauten	894.221,82		847.438,22
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	364,04		364,04
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	327.887,22		346.936,88
6. Anlagen im Bau	662.522,94		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	111.740,00	79.030.176,32	42.396,29
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		1,00	1,00
Anlagevermögen insgesamt		**79.034.773,46**	**79.844.008,91**
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1.251.175,18		1.267.276,28
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	608.979,21		4.082.162,12
3. Unfertige Leistungen	4.932.423,84		4.764.792,59
4. Andere Vorräte	95.323,36	6.887.901,59	98.278,35
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	96.809,44		84.344,75
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		575.966,83
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.862,80		3.962,70
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	61.901,08		73.945,77
5. Sonstige Vermögensgegenstände	54.679,34	217.252,66	59.196,99
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.447.671,82	983.493,46
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	731,63		1.038,81
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	33.451,73	34.183,36	33.451,73
BILANZSUMME		**90.621.782,89**	**91.871.919,29**
Treuhandvermögen		2.431.934,95	2.409.088,29

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		3.720.000,00	3.720.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.860.000,00		1.860.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	15.355.966,62	17.215.966,62	14.274.778,41
III. Jahresüberschuss		2.243.315,68	1.581.188,21
Eigenkapital insgesamt		**23.179.282,30**	**21.435.966,62**
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	911.674,00		945.923,00
2. Steuerrückstellungen	1.250,86		2.243,83
3. Sonstige Rückstellungen	338.998,00	1.251.922,86	797.028,22
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.540.139,55		56.780.813,58
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.305.340,61		3.614.973,77
3. Erhaltene Anzahlungen	6.435.811,00		6.396.223,40
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	178.421,98		165.773,63
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.179.524,50		1.357.539,82
6. Sonstige Verbindlichkeiten	195.785,48	65.835.023,12	58.323,90
davon aus Steuern: 175.462,99 € Vorjahr 40.964,31 €			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.364,51 € Vorjahr 4.383,76 €			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		355.554,61	317.109,52
BILANZSUMME		**90.621.782,89**	**91.871.919,29**
Treuhandverbindlichkeiten		2.431.934,95	2.409.088,29

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.479.766,47		17.272.006,19
b) aus Verkauf von Grundstücken	4.142.715,00		10.216.704,45
c) aus Betreuungstätigkeit	64.394,59		54.316,82
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	294.248,02	21.981.124,08	332.584,34
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-3.305.551,66	-4.383.477,07
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		319.861,70	102.504,08
4. Sonstige betriebliche Erträge		230.903,52	229.198,52
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.240.659,71		8.042.233,41
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	331.229,55		5.276.161,29
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	116.386,55	8.688.275,81	126.369,44
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.477.203,41		2.227.533,35
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	503.225,39	2.980.428,80	517.986,63
davon für Altersversorgung: 43.270,54 € Vorjahr 85.688,41 €			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.007.135,60	3.474.790,92
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.044.545,81	1.156.313,96
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		64,88	63,78
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		887.691,01	1.047.349,73
11. Ergebnis nach Steuern		2.618.325,49	1.955.162,38
12. Sonstige Steuern		375.009,81	373.974,17
13. Jahresüberschuss		**2.243.315,68**	**1.581.188,21**

Anhang zum Jahresabschluss

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH hat ihren Sitz in Espelkamp und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Bad Oeynhausen HRB 9336.

Die Erstellung des Jahresabschlusses 2020 erfolgte nach den Vorschriften des HGB.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel, Rücklagenspiegel und Verbindlichkeitenspiegel). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das branchenübliche Gesamtkostenverfahren gewählt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN/ ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GUV

Bilanz
Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen
Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer zeitanteiligen linearen Abschreibung von 25 % bzw. 50 %.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Herstellungskosten beinhalten neben den Fremdkosten eigene Architektenleistungen sowie angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten. Die Abschreibungen erfolgen:

a) bei Miethäusern auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 66 2/3 Jahren
b) bei Ankäufen von Wohnhäusern auf der Grundlage einer angenommenen Restnutzungsdauer von 50 Jahren
c) bei Garagen auf der Grundlage einer angenommenen Restnutzungsdauer von 20 Jahren
d) modernisierte Objekte werden nach Fertigstellung mit einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren abgeschrieben
e) die installierten Photovoltaikanlagen werden planmäßig auf 20 Jahre abgeschrieben

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden nach der linearen Methode bei Abschreibungssätzen von 2 % und 5 % abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden nach der linearen Methode bei Abschreibungssätzen von 10 %, 20 %, 25 % (auf Zugänge zeitanteilig) abgeschrieben. Die Wirtschaftsgüter von 150,00 € bis 1.000,00 € werden nach den steuerlichen Vorschriften des § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

Finanzanlagen
Das Finanzanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen wegen dauerhaften Wertminderungen bewertet.

C. ANGABEN ZUR BILANZ

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01. €	Zugang €	Abgang €	Umbuchungen (+) €	Umbuchungen (-) €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	112.256,07	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	160.611.157,24	1.766.396,71	472.093,02	0,00	17.120,71
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.830.865,92	0,00	0,00	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	847.438,22	45.929,31	0,00	17.120,71	16.266,42
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	364,04	0,00	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	1.293.376,39	104.339,16	56.695,52	0,00	0,00
Anlagen im Bau	0,00	603.860,23	0,00	58.662,71	0,00
Bauvorbereitungskosten	42.396,29	111.740,00	0,00	0,00	42.396,29
	165.625.598,10	**2.632.265,41**	**528.788,54**	**75.783,42**	**75.783,42**
Finanzanlagen					
Beteiligungen	76.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	**165.814.554,17**	**2.632.265,41**	**528.788,54**	**75.783,42**	**75.783,42**

	kumulierte Abschreibungen				Buchwert	
31.12. €	01.01. €	Zugänge Geschäftsjahr €	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen €	31.12. €	31.12. lfd. Jahr €	31.12. Vorjahr €
112.256,07	104.994,28	2.665,65	0,00	107.659,93	4.596,14	7.261,79
161.888.340,22	83.135.379,13	2.834.763,17	37.779,51	85.932.362,79	75.955.977,43	77.475.778,11
2.830.865,92	1.707.033,34	46.369,71	0,00	1.753.403,05	1.077.462,87	1.123.832,58
894.221,82	0,00	0,00	0,00	0,00	894.221,82	847.438,22
364,04	0,00	0,00	0,00	0,00	364,04	364,04
1.341.020,03	946.439,51	123.337,07	56.643,77	1.013.132,81	327.887,22	346.936,88
662.522,94	0,00	0,00	0,00	0,00	662.522,94	0,00
111.740,00	0,00	0,00	0,00	0,00	111.740,00	42.396,29
167.729.074,97	**85.788.851,98**	**3.004.469,95**	**94.423,28**	**88.698.898,65**	**79.030.176,32**	**79.836.746,12**
76.700,00	76.699,00	0,00	0,00	76.699,00	1,00	1,00
167.918.031,04	**85.970.545,26**	**3.007.135,60**	**94.423,28**	**88.883.257,58**	**79.034.773,46**	**79.844.008,91**

Umlaufvermögen

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke des Umlaufvermögens wurden mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten sowie eigenen Architektenleistungen zusammen.

Die unfertigen Leistungen betreffen die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten, vermindert um einen Abschlag für voraussichtlich nicht abrechenbare Kosten wegen Wohnungsleerstandes.

Zum 31.12. wurden Betriebskosten in Höhe von 4.932.423,84 € (vermindert um Wertberichtigungen in Höhe von 125.000,00 € wegen Leerstand) aktiviert.

Die anderen Vorräte (Heiz- und Reparaturmaterial) wurden mit den Preisen der zuletzt beschafften Mengen bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert abzüglich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

Forderungen	insgesamt		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	2020 €	2019 €	2020 €	2019 €
Forderungen aus Vermietung	96.809,44	84.344,75	0,00	0,00
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00	575.966,83	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.862,80	3.962,70	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	61.901,08	73.945,77	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	54.679,34	59.196,99	0,00	0,00

Geldbeschaffungskosten nach § 250 Abs. 3 HGB bestehen zum 31.12.2020 in Höhe von 0,7 T€. Die Abschreibungsdauer beträgt sieben Jahre.

Rücklagenspiegel	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.860.000,00		1.860.000,00
Andere Gewinnrücklagen	14.274.778,41	1.081.188,21 (1.011.683,49)*	15.355.966,62
Gesamt	**16.134.778,41**	**1.081.188,21**	**17.215.966,62**

*Vorjahreszahl zum Vergleich

Gemäß § 22 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages ist grundsätzlich eine zweckgebundene Bauerneuerungsrücklage zu bilden. In 2020 war vertragsgemäß keine Einstellung vorzunehmen, weil der tatsächliche Instandhaltungsaufwand größer war als der kalkulatorische Ansatz in den Mieten.

Für sämtliche Pensionsverpflichtungen sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem modifizierten Teilwertverfahren unter Anwendung der Sterbetafel 2018 G Rückstellungen bilanziert worden. Dabei werden die den angenommenen individuellen Restlaufzeiten entsprechenden Rechnungszinssätze gemäß RückAbzinsV zwischen 1,61 % und 1,73 % sowie ein Rententrend von 1 % zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 44.197,00 €.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen
Die Steuerrückstellungen betreffen Körperschaftssteuer und Solidaritätszuschläge in Höhe von 1.250,86 €.

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger, kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst. Kostensteigerungen wurden berücksichtigt.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen insbesondere	€
Personalkosten	125.998,00
Gewährleistungen	150.000,00
Jahresabschlussarbeiten und Steuerberatung	63.000,00

Verbindlichkeiten
Aufwendungsdarlehen wurden passiviert. Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt zu Erfüllungsbeträgen.

Verbindlichkeitenspiegel
Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreszahlen in Klammern):

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			
	€	unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €
gegenüber Kreditinstituten	54.540.139,55 (56.780.813,58)	3.240.322,87 (3.824.198,18)	51.299.816,68 (52.956.615,40)	12.118.642,53 (10.427.205,35)	39.181.174,15 (42.529.410,05)
gegenüber anderen Kreditgebern	3.305.340,61 (3.614.973,77)	350.858,07 (327.209,09)	2.954.482,54 (3.287.764,68)	1.345.115,15 (1.369.997,14)	1.609.367,39 (1.917.767,54)
erhaltene Anzahlungen	6.435.811,00 (6.396.223,40)	6.435.811,00 (6.396.223,40)			
aus Vermietung	178.421,98 (165.773,63)	178.421,98 (165.773,63)			
aus Lieferungen und Leistungen	1.179.524,50 (1.357.539,82)	1.179.524,50 (1.357.539,82)			
sonstige	195.785,48 (58.323,90)	195.785,48 (58.323,90)			
	65.835.023,12 (68.373.648,10)	**11.580.723,90 (12.129.268,02)**	**54.254.299,22 (56.244.380,08)**	**13.463.757,68 (11.797.202,49)**	**40.790.541,54 (44.447.177,59)**

*GPR = Grundpfandrechte

Passive Rechnungsabgrenzungsposten
Die von der NRW.Bank gewährten Tilgungszuschüsse werden über die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung aufgelöst.

Gewinn- und Verlustrechnung
Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen" beinhaltet mit 19.039,00 € (Vj. 23.047,00 €) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

	gesichert	
	€	Art der Sicherung
	54.396.070,52	GPR*
	(55.754.772,21)	GPR*
	1.438.257,81	GPR*
	(1.579.602,03)	GPR*
	55.834.328,33	
	(57.334.374,24)	

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Sonstige nicht bilanzierte Verpflichtungen

Gem. § 285 Nr. 3a HGB bestehen für in der Durchführung befindliche Neubauprojekte nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von bis zur Fertigstellung noch anfallenden Fremdkosten von 1.713 T€. Zur Finanzierung sind Fremdmittel in Höhe von 1.600 T€ zugesagt.

2. Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll-beschäftigte	Teilzeit-beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	14	3
Technische Mitarbeiter	12	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb	16	0
Sonstige	0	1
Hauswarte u. a. (stundenweise)	0	8

Außerdem wurde durchschnittlich ein Auszubildender beschäftigt.

3. Gesamtbezüge

a)	des Geschäftsführers	187.874,04 €
	davon erfolgsabhängige Vergütung	37.188,00 €
	davon Zuschuss private Altersversorgung	16.872,00 €
b)	des Aufsichtsrats (einschließlich Auslagenersatz)	
	Ministerialdirigentin Sigrid Koeppinghoff (Vorsitzende)	330,90 €
	Landeskirchenrat Dr. Thomas Heinrich (stellv. Vorsitzender)	262,20 €
	Landeskirchen-Oberverwaltungsrätin Sabine Friebel	100,00 €
	Maria Loheide	453,60 €
	Ltd. Ministerialrätin Sabine Nakelski	100,00 €
	Ministerialrat Dr. Claus Pommer (bis 31.10.2020)	254,60 €
c)	der früheren Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen	39.047,22 €
	Folgende Rückstellungen wurden für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und für ihre Hinterbliebenen gebildet:	
	Für laufende Pensionen	443.662,00 €

4. Nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Forderungen gegen Gesellschafter bestanden am 31.12.2020 nicht, Verbindlichkeiten waren am 31.12.2020 in Höhe von 1.849.506,94 € zu verzeichnen, die mit einem Zinssatz in Höhe von 1,16 % verzinst werden (Bilanzposition "Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern").

5. Abschlussprüferhonorar

Für den Abschlussprüfer wurden für das Geschäftsjahr folgende Honorare im Aufwand erfasst:

Abschlussprüfungsleistung	33.613,45 €

6. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen

Im Geschäftsjahr wurden Geschäfte, denen marktübliche Konditionen zugrunde liegen, mit nahestehenden Unternehmen abgewickelt.

7. Latente Steuern

Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei den in der folgenden Tabelle aufgeführten Bilanzposten. In der Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven Steuern führen können.

Bilanzposition	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundstücke mit Wohnbauten	X	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	X	
Grundstücke ohne Bauten AV	X	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	X	
Grundstücke ohne Bauten UV	X	
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		X

Der Steuersatz für den Ansatz der latenten Steuern beträgt für die Körperschaftssteuer 15,8 % und für die Gewerbesteuer 14,5 %. Insgesamt hat sich ein aktiver Saldo ergeben, der aufgrund des Aktivierungswahlrechts nicht angesetzt wird.

8. Angaben gem. § 20 (5) Gesellschaftsvertrag

Im Geschäftsjahr sind 357.970,04 € Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln eingegangen. Beziehungen zu Drittunternehmen mir erheblicher Beteiligung bestehen nicht. Zum 31.12.2020 bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 1.849.506,94 € gegenüber Anteilseignern.

9. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

10. Organe

Geschäftsführung Hans-Jörg Schmidt

Aufsichtsrat

- Sigrid Koeppinghoff (Vorsitzende)
  Ministerialdirigentin im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau- und Gleichstellung des Landes NRW, Düsseldorf

- Dr. Thomas Heinrich (stellv. Vorsitzender)
  Landeskirchenrat der Ev. Kirche von Westfalen, Bielefeld

- Sabine Friebel
  Landeskirchen-Oberverwaltungsrätin der Ev. Kirche von Westfalen, Bielefeld

- Maria Loheide
  Vorstandsmitglied des Ev. Werks für Diakonie und Entwicklung e. V., Berlin

- Sabine Nakelski
  Ltd. Ministerialrätin im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau- und Gleichstellung des Landes NRW, Düsseldorf

- Dr. Claus Pommer (bis 31.10.2020)
  Ministerialrat im Ministerium der Finanzen des Landes NRW, Düsseldorf

- Norbert Stüttgen (ab 01.01.2021)
  Ministerialrat im Ministerium der Finanzen des Landes NRW, Düsseldorf

11. Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von 2.243.315,68 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende	550.000,00 €
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	1.693.315,68 €

Espelkamp, 27. Mai 2021

Der Geschäftsführer
Hans-Jörg Schmidt

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

AN DIE AUFBAUGEMEINSCHAFT ESPELKAMP GESELLSCHAFT MBH, ESPELKAMP

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Aufbaugemeinschaft Espelkamp Gesellschaft mbH, Espelkamp, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Aufbaugemeinschaft Espelkamp Gesellschaft mbH, Espelkamp, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 28. Mai 2021

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Linke
Wirtschaftsprüferin

Ring
Wirtschaftsprüfer

Pressespiegel

Aufbau investiert zehn Millionen Euro

Ostlandpark wächst weiter – Hedrichsdorf wird modernisiert – Bienenweiden

Von Felix Quebbemann

Espelkamp (WB). Die Aufbaugemeinschaft Espelkamp macht keine halben Sachen. „In den kommenden zwölf Monaten investiert die Aufbau wieder zehn Millionen Euro in den Wohnungsbestand", sagt ihr Geschäftsführer Hans-Jörg Schmidt. Dabei werden sowohl im Bereich Neubau wie auch bei der Modernisierung und Instandhaltungen Investitionen getätigt.

Eines der wohl wichtigsten Projekte, der Ostlandpark, steht dabei im Fokus. „Von den 58 Eigentumswohnungen sind nun alle verkauft", teilt Schmidt mit. Die Gebäude seien gut angenommen worden. Dieser Teil des Park-Neubaus sei damit abgeschlossen. Derzeit sind auf der gegenüberliegenden Straßenseite die Bagger fleißig am Arbeiten.

In den vergangenen 16 Jahren – so lange ist auch Hans-Jörg Schmidt Geschäftsführer – hat die Aufbau insgesamt 120 Millionen Euro in den Wohnungsbestand investiert. Der Ostlandpark schlägt dabei mit 13 Millionen Euro zu Buche. Foto: Felix Quebbemann

Bauarbeiten

Dort soll das so genannte Welcomehaus – eine Unterkunft für akademische Fachkräfte – entstehen. Wenn das Gebäude steht, sollen auf der westlichen Seite der Ostlandstraße erneut Bauarbeiten beginnen. Denn mit den 58 Eigentumswohnungen soll der Park noch nicht fertig gestellt sein. 50 bis 60 weitere Wohneinheiten sind in der Nähe der Ludwig-Richter-Straße vorgesehen. Die werden zwar erst in etwa drei Jahren angegangen, so Schmidt. Dennoch sind die Pläne schon konkret. Bei den Einheiten soll es sich ausschließlich um Mietwohnungen handeln.

Aktuell hat die Aufbaugemeinschaft ein anderes großes Modernisierungsprojekt vor der Brust. Dieses soll in den Gebäuden Hedrichsdorf 17 bis 27 vorgenommen werden. Insgesamt werden 96 Einheiten modernisiert, 88 davon werden von der öffentlichen Hand gefördert. Das Land, so Schmidt, habe den Rückkauf von Belegungsrechten vorgenommen. Dies sei eine Möglichkeit, die Mieten niedrig zu halten.

Schmidt macht deutlich, dass somit Bewilligungsmieten im Bereich von 5,80 Euro pro Quadratmeter möglich seien. In diesem Zusammenhang betont er, dass die Durchschnittsmieten der Aufbau im Jahr 2019 mit 4,95 Euro weit unter der Miete für geförderte Wohnungen gelegen habe.

Ökologische Baustoffe

Ein Augenmerk lege die Aufbau bei ihren Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf die Verwendung ökologischer Baustoffe. In Hedrichsdorf sollen zudem ein Sinnesgarten sowie eine Ladestation für Elektro-Autos installiert werden. „Darüber hinaus sind wir gerade mit den Minden-Herforder-Verkehrsbetrieben in Gesprächen, um Vergünstigungen für unsere Mieter zu bekommen", sagt Schmidt. In Hedrichsdorf soll ebenfalls für ein problemloseres Einsteigen in den Bürgerbus gesorgt werden. Der hält derzeit noch auf der anderen Straßenseite – am Ludwig-Steil-Hof.

Hans-Jörg Schmidt
Aufbau-Geschäftsführer

Sehr gute Erfahrung habe die Aufbau auch mit sicheren Fahrradunterständen gemacht. Diese sollen ebenfalls in Hedrichsdorf angelegt werden, sagt Schmidt.

Soziale Stadt

Weitere Investitionen seien im Rahmen des Programms Soziale Stadt geplant. Dabei liege das Hauptaugenmerk auf der Wohnumfeldgestaltung. So sollen in der Neißer Straße ein kleiner Bolzplatz mit Kunstrasen und ein Kleinkinderspielplatz entstehen. Im Glatzer Garten werde gerade ein kleiner Dorfplatz angelegt.

Eine höhere Aufenthaltsqualität solle an den Gebäuden unter anderem in der Marienburger Straße durch unterirdische Müllentsorgung und moderne Sitzgelegenheiten garantiert werden. Diese gebe es bereits in der Gabelhorst 33.

Wildblumen

Ganz bewusst habe die Aufbau in diesem Jahr auch einige Rasenflächen nicht gemäht. Diese „Bienenweiden" hätten bei den Mietern einen guten Eindruck hinterlassen. „Dieses Jahr war es ein Experiment. 2021 werden wir weiter machen und Wildblumen aussäen", sagt Schmidt. Er und Kundenbetreuer Alexander Lang hätten bei den Mietern ein deutlich geändertes Bewusstsein wahrgenommen, was insektenfreundliche Umgebungen anbetrifft.

Die Aufbaugemeinschaft will im kommenden Jahr noch mehr bienenfreundliche Flächen anlegen. Foto: dpa

WB 07.07.2020

120 neue Wohnungen in Planung

Achim Post und Ernst-Wilhelm Rahe informieren sich bei der Aufbaugemeinschaft

Espelkamp (WB). Es ist eine beeindruckende Zahl, mit der Hans-Jörg Schmidt den politischen Besuch, Spitzenpolitiker der SPD, empfangen hat. Mehr als 100 Millionen Euro habe die Aufbaugesellschaft seit dem Jahr 2005 in den Wohnungsbau in Espelkamp investiert. Mehr als die Hälfte davon nur für Instandhaltung und Modernisierungen.

Ernst-Wilhelm Rahe (von links), Hans-Jörg Schmidt, Achim Post, Reinhard Bösch und Marlo Pfau betrachten sich das neue E-Bike-Lastenfahrrad, das beim Quartiersmanagement an der Isenstedter Straße 130 ab sofort kostenlos auszuleihen ist.

Instandhaltung

Der Bundestagsabgeordnete Achim Post und sein Landtagskollege Ernst-Wilhelm Rahe besuchen regelmäßig Wirtschaftsunternehmen in der Region zu Gesprächen. Bei der Aufbau wurden sie begleitet vom SPD Fraktionsvorsitzenden Reinhard Bösch und Ratsmitglied Hartmut Stickan.

„Instandhaltung des Bestandes und regelmäßige Modernisierung unserer Wohnungen mit möglichst stabilen Mieten in Einklang zu bringen ist ein wesentliches Ziel unseres Unternehmens“ betonte Geschäftsführer Hans-Jörg Schmidt. “Gleichzeitig liegt uns eine ständige Verbesserung des Wohnumfeldes in enger Absprach mit unseren Mietern am Herzen.“ Hierbei konnte in den vergangenen Jahren auf Fördermittel aus dem Programm Soziale Stadt zurückgegriffen werden, ein Gemeinschaftsprogramm von Bund und Land Nordrhein-Westfalen. „Leider läuft dieses Programm jetzt aus und wir müssen sehen, wie wir weiterhin unsere Ziele dann aus eigenen Mitteln fortsetzen können.“

Konkretes Projekt

Aktuell ist eine der größten Baumaßnahmen die Modernisierung der Großwohnanlage in der Gabelhorst 33. „Dieses Gebäude im Bestand und vollständig vermietet zu modernisieren und neueste Brandschutzvorschriften umzusetzen, ist schon eine Riesenaufgabe. Aber wir hoffen, dieses in der ersten Jahreshälfte abschließen zu können“, kam Schmidt gleich auf ein konkretes Projekt zu sprechen.

Im Wohnungsneubau stehen ebenfalls große Projekte an. Insgesamt sind etwa 120 Wohnungen in den nächsten fünf Jahren in der Planung. Um die Stadt als Wohnort für Fachkräfte attraktiver zu machen, hat die Aufbau eine Umfrage unter hoch qualifizierten jüngeren Fachkräften in ausgesuchten Industrieunternehmen vorgenommen. Nach der Auswertung wird in diesem Jahr eine neue Wohnanlage mit modernsten Ansprüchen und Gemeinschaftsräumen entstehen. Ziel sei die langfristige Bindung von Fachkräften in Espelkamp – auch als Wohnort.

Betreutes Wohnen

Ebenso sollen in diesem Jahr gemeinsam mit dem Wittekindshof Wohnungen für betreutes Wohnen an der Neißer Straße geschaffen werden. Weitere gemeinschaftliche Wohnprojekte sind im neuen Ostlandpark geplant und am Thorner Weg sollen zwei neue Wohnanlagen mit je zwölf bezahlbaren Wohnungen entstehen.

Und Schmidt hat noch ein großes Ziel für den Wohnungsbestand der Aufbau: Er möchte diesen energetisch vollständig von fossilen Brennstoffen lösen und mittelfristig 100 Prozent auf regenerative Energien umstellen. Dazu wird mit den Stadtwerken geplant und gearbeitet.

Förderung

Unterstützung für diese Ziele bekam der Aufbau-Geschäftsführer von der SPD: „Bei der Umsetzung werden wir als SPD Fraktion im Rat sehr eng mit Ihnen zusammenarbeiten“, versprach Reinhard Bösch. Achim Post und Ernst-Wilhelm Rahe vernahmen den Wunsch nach weiterer Förderung des Wohnungsbaus: „Über rein finanzielle Mittel hinaus ist es wichtig, dass Bund und Länder günstige Rahmenbedingungen schaffen.“ Der vorhandene Mietwohnungsbau solle den geänderten Ansprüchen des Marktes angepasst und die Ziele des Klimapaktes auch im Wohnungsbau umgesetzt werden.

Quartiersmanagement

Gut angenommen werde das Quartiersmanagement an der Isenstedter Straße. „Ein Projekt, das auf jeden Fall auch über das Förderende 2020 hinaus Bestand haben sollte“, sagte Hartmut Stickan.

WB 12.02.2020

„Stadt gewinnt deutlich an Attraktivität“

FDP-Politiker informieren sich bei der Aufbaugemeinschaft über die Pläne für den Wohnungsbau

Espelkamp (WB). Nicht nur für Großstädte und Ballungsgebiete sind attraktive, zukunftsfähige Wohnraumkonzepte drängende Fragen. Auch in Espelkamp sei dies ein zentraler Aspekt für die Bürger, meint Daniela Beihl, Spitzenkandidatin der Espelkamper FDP bei den Kommunalwahlen am Sonntag und Landtagsabgeordnete. Um über dieses wichtige Thema der Stadtentwicklung zu sprechen, waren Beihl und ihr Kollege Stephen Paul, FDP-Landtagsabgeordneter aus Herford, zu Besuch beim Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft, Hans-Jörg Schmidt.

Schmidt nahm die beiden Abgeordneten nach einer kurzen Einführung über die besondere Historie und lokale Verankerung der Aufbaugemeinschaft mit auf eine Tour zu bereits fertiggestellten und sich im Bau befindlichen Projekten. Wie deutlich das Espelkamper Stadtbild und Wohnangebot von der Aufbaugemeinschaft geprägt ist, wurde im bekannten Buranoviertel und dem neuen Ostland-Park deutlich.

Besonderes Augenmerk lag auf der Baustelle des so genannten Welcome-House. Gemeinsam mit ortsansässigen Firmen wurden Wohnungen geplant, die von diesen Firmen direkt gemietet und an Mitarbeiter weiter vermittelt werden können.

„Das Welcome-House ist ein tolles Konzept, mit dem der Standort Espelkamp als Arbeitsplatz und Lebensmittelpunkt deutlich an Attraktivität gewinnen wird. Die zügige Planung und Umsetzung des Projekts zeigen die gute Zusammenarbeit aller Akteure vor Ort. Ein tolles Beispiel, das auch über unsere Stadtgrenze hinaus wahrgenommen wird“, freut sich Beihl.

Paul, Sprecher der FDP-Fraktion für Heimat, Bauen und Wohnen, zeigte sich ebenfalls beeindruckt von den verschiedenen Projekten, in denen die Vision der modernen Stadtentwicklung der Aufbaugemeinschaft deutlich werden: „Die Aufbaugemeinschaft ist ein innovatives Wohnungsbauunternehmen. Die Mischung aus Mietwohnungen, Wohneigentum und dem eigenen Anspruch, ein modernes Dienstleistungsunternehmen mit sozialem Auftrag zu sein, beeindruckt mich“, erklärte der FDP-Landtagsabgeordnete.

Stephen Paul (links) und Daniela Beihl haben die Aufbaugemeinschaft mit Geschäftsführer Hans-Jörg Schmidt besucht.

WB 11.09.2020

Die neue Art des Wohnens

Aufbaugemeinschaft stellt Projekt „Welcome-Haus“ vor – Teilnahme an Regionale 2022

Von Andreas Kokemoor

Sie haben das Projekt des Welcome-Houses, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Mittwald-Hotel, vorgestellt: Andreas Durczok (von links), Hans-Jörg Schmidt, Uwe Stark, Alexander Lang, Lea Ewert (alle Aufbau) und Annette Nothnagel. Foto: Andreas Kokemoor

Espelkamp (WB). Das Wohnen hat sich in den vergangenen Jahrzehnten verändert. „Zwei Zimmer, Küche, Bad“ – das reicht heute nicht mehr. Wohnen ist mehr als ein Lebensgefühl geworden – es soll ein Erlebnis sein. Das gilt auch oder gerade für wissenschaftliche Fachkräfte, die im Industrie- und Technologiestandort Espelkamp einen Job gefunden haben.

Soziale Kontakte

Erste soziale Kontakte entstehen zum einen im neuen Betrieb. Die Aufbaugemeinschaft will nun dazu beitragen, dass auch das Wohnen die gesellschaftliche Integration nicht nur unterstützt, sondern maßgeblich kreiert. Was vor Jahrzehnten noch „Wohnen beim Chef“ oder „Werkswohnung“ hieß, bekommt heute den Namen „Welcome-House“. Entstehen soll das Haus im Ostland-Park (wir berichteten). Damit will man den Fachkräften eine „passende“ Wohnung anbieten, die mitten im Herzen Espelkamps liegt.

Die Vorstellung

„Das Modell ‚Welcome-House‘ ist eine neue Art des Wohnens und vor allem etwas für Personen, die nicht aus der Region stammen“, erklärte der Geschäftsführer Hans-Jörg Schmidt. Dass er auf dem richtigen Weg ist, beweist die Unterstützung durch eines der bedeutendsten Regionalförderprojekte, die NRW zu vergeben hat: Die „Regionale 2022“ soll dazu beitragen, Ostwestfalen-Lippe voranzubringen. Annette Nothnagel, Leiterin der Gesellschaft zur Förderung der Region, und Melanie Adriaans besuchten die Aufbaugemeinschaft nun bei der Vorstellung des Projektes.

Die Zukunft

„Wie wollen wir in Zukunft wohnen?“ ist eine zentrale Frage für die „Regionale 2022“ die unter der Überschrift „Das neue UrbanLand“ läuft. Es steht für eine neue Balance zwischen Stadt und Land“, erläuterte Nothnagel.

„Wir wollen bis zum Jahr 2022 ein komplexes Infrastrukturprogramm für OWL umsetzen, das für die Zukunft unserer Region wichtig ist und den Menschen in OWL gute Bedingungen zum Leben und Arbeiten garantiert“, erläuterte Nothnagel. „Das Welcome-House kann ein Vorzeige-Beispiel für andere werden.“

Das Espelkamper Konzept sei überzeugend, befand Nothnagel. IHK, Bezirksregierung und Hochschulen seien schon jetzt Multiplikatoren für diese Meinung.

Die Qualität

Melanie Adriaans ergänzte: „Um die Qualität der Projekte zu gewährleisten, durchlaufen potenzielle Regionale-Projekte für Ostwestfalen-Lippe ein dreistufiges Auswahl- und Qualifizierungsverfahren vom C-Status bis zum A-Status.“ Anschließend werde aus den Ideen ein Regionale-2022-Projekt. „Aktuell gibt es 117 eingereichte Projektideen, 7 davon sind bereits Regionale-Projekt.“

Das Welcome-Haus Espelkamp habe bereits den C-Status erhalten. „Damit wird Ideen das Potenzial bescheinigt, zur Gesamtstrategie beizutragen“, sagte Adriaans.

Da die Aufbaugemeinschaft keinen Finanzierungsbedarf habe und das Projekt sehr weit fortgeschritten sei, wird das Entscheidergremium der Regionale 2022, das Urban-Land-Board, am 3. September darüber beraten, ob das Welcome-Haus Espelkamp direkt den A-Status erhalten kann.

Der Spatenstich

Der Spatenstich für das Welcome-House soll am Freitag, 7. August, erfolgen. Im November des kommenden Jahres sollen die Wohnungen bezugsfertig sein. 15 Wohneinheiten werden entstehen, die 40 bis 50 Quadratmeter groß sein werden. Workshops unter Mitarbeitern und Umfragen in Unternehmen, die mit der Universität Bochum vorgenommen wurden, haben ergeben, dass neben den vier eigenen Wänden Gemeinschaftsflächen mit Küche sowie gemeinsamer Waschraum und Dachterrasse gewünscht werden. Schnelles Internet sei eine Grundvoraussetzung.

Das Lebensumfeld

Eine große Rolle bei der Jobwahl spiele das Lebensumfeld. Der ländliche Raum habe dabei für den einen oder anderen vielleicht Nachteile. Wer einen Großteil seiner Ausbildung an Universitäts- und Hochschulstandorten verbracht hat, zögere deswegen vielleicht mit einem Umzug nach Espelkamp. Die Befragungsergebnisse haben ergeben, dass sich die unter 30-Jährigen eher vorstellen könnten, nach Espelkamp zu ziehen, wenn sie in ihrem Wohnumfeld mehr Miteinander unter Gleichgesinnten erfahren.

Federführend

Die Aufbau ist federführend bei dem Projekt hat aber auch Firmen wie Harting und Mittwald CM Service mit ins Boot genommen. Schmidt erläuterte, dass die Wohnungen an die Unternehmen vermietet werden. Die Betriebe ihrerseits vermieten die Wohnungen an ihre Mitarbeiter weiter. Wird eine Wohnung frei, kann die Firma mit entscheiden, wer Nachmieter wird.

Bereits seit vielen Jahren stellt die Aufbaugemeinschaft in Kooperation mit den Espelkamper Unternehmen die Frage: „Wie sieht die Wunschwohnung aus?“ Die wirtschaftliche Situation in Espelkamp sei gut. Arbeitsplätze sind vorhanden. „Doch kaum eine junge Fachkraft möchte nach Espelkamp ziehen. Für so manchen Arbeitgeber ist dies, gerade wenn es um Akademiker geht, ein Manko. Unternehmen ringen um ihre Fachkräfte“, so Schmidt.

Die Mitarbeiter der Espelkamper Unternehmen sollten sich auf Anhieb in ihrer Stadt wohlfühlen, ihr Privatleben in der jungen Stadt gestalten wollen und nicht lange nach Nachbarschaft suchen müssen, erhofft sich Schmidt.

Zweiter Bau

„Die Wohnungen sollen ein Brückenkopf für eine lange berufliche Bindung in Espelkamp sein“, sagte er. Sollte das Welcome-House ein Erfolg werden, hat die Aufbaugemeinschaft bereits vorgesorgt. Denn es ist bereits ein zweites baugleiches Welcome-House in direkter Nachbarschaft in Planung.

Bei der Gestaltung der Wohnungen hat die Aufbau unter anderem eine Umfrage in heimischen Unternehmen vorgenommen.

So wird das Welcome-House in der Ostlandstraße aussehen. Ein zweiter Bau ist bereits geplant. Foto (Animation): Aufbau

Lösungen zur Vernetzung von Stadt und Land

Unter dem Titel „Wir gestalten das neue UrbanLand" hat das Regionalentwicklungsprogramm REGIONALE 2022 bereits eine Reihe von Projekten in Ostwestfalen-Lippe auf den Weg gebracht, darunter auch innovative Quartiersprojekte.

Modellhafte Lösungen für urbane/ländliche Herausforderungen der urbanen Quartiersentwicklung – Hier entsteht das neue Kornquartier Minden. FOTO: STADT MINDEN/C. PRESS-GRAFIKER

VON GUIDO SCHWEISS-GERWIN

Das Urban-Land-Konzept der REGIONALE 2022 trifft den Nerv der Zeit und liefert modellhafte Lösungen etwa zur Vernetzung von Stadt und Land. Das ist schon jetzt sichtbar. Gleichzeitig sind globale Herausforderungen wie Demografie, Klimawandel und Urbanisierung im Blick", sagt Prof. Dr. Rainer Danielzyk, Geschäftsführer der Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL), Leibniz-Forum für Raumwissenschaften in Hannover. Zu den zukunftsweisenden Quartiersprojekten des Regionalentwicklungsprogramms zählt beispielsweise das Welcomehaus Espelkamp im Kreis Minden-Lübbecke. Mit Blick auf den Fachkräftemangel ist es besonders im ländlichen Raum wichtig, geeigneten Wohnraum anzubieten. Eine Befragung unter Mitarbeitenden und Mitarbeitern von in Espelkamp ansässigen Unternehmen zeigte, dass die Bereitschaft von jungen Fachkräften erheblich zunimmt, wenn die Rahmenbedingungen beim Wohnen stimmen und es gleichgesinnte Nachbarn gibt. Das Kooperationsprojekt von Wirtschafts- und Wohnungsunternehmen bietet im Welcomehaus neben 15 speziell konzipierten Wohnungen. Gemeinschaftsflächen zum Kochen und Ausspannen, eine Dachterrasse und umfangreiche Serviceangebote, eingebettet in das neue Quartier Oslandpark im Zentrum von Espelkamp, das als Industrie- und Technologiestandort gilt. Bei der deutschlandweit geführten Diskussion um neue Wohnformen für Beschäftigte hat es bereits Beachtung gefunden.

Gute Bedingungen zum Leben und Arbeiten

„Unser Ziel ist es, 2022 Projekte zu präsentieren, die den Menschen in Ostwestfalen-Lippe gute Bedingungen zum Leben und Arbeiten garantieren. So können Menschen aller Altersklassen nach ihren individuellen Bedürfnissen Stadt und Land für Wohnen, Arbeiten, Ausbildung, Daseinsvorsorge und Freizeit nutzen", erklärt Herbert Weber, Geschäftsführer der OstWestfalenLippe GmbH. Ein weiteres Beispiel ist das „Neue Kohlenmeier in Minden". Das Areal auf der rechten Weserseite, in unmittelbarer Nähe von Bahnhof und altem Weserhafen, hat beste Anlagen für einen modernen, lebendigen Stadtteil, den man abseits der Metropolen vielleicht nicht erwarten würde. Eine ganz neue Form der Lebensqualität verspricht das Wohnen am Wasser im alten Weserhafen, die benachbarten Weserauen laden als Erholungsraum und Freizeitort ein.

Eine andere Form der Quartiersentwicklung wird in Zuge der REGIONALE 2022 in Nicholas im Kreis Höxter gefördert – die mit 6000 Einwohnern zu den ganz kleinen Städten gehört. Zur Erhaltung des baukulturellen Erbes wird das seit Jahren leerstehende Denkmal Richterhaus in ein Mehrgenerationenhaus umgewandelt – eine Begegnungsstätte in bester Lage zur Schaffung eines lebendigen Stadtkerns. „Die Quartiersprojekte zeigen, wie die großen und kleinen Städte und damit der ländliche Raum in OWL gestärkt werden können. Das ist modellhaft für andere Regionen in Deutschland", zieht Annette Nothnagel, Leiterin der REGIONALE 2022, ein erstes positives Fazit.

FAS-Verlagsspezial 01.11.2020

Welcomehaus ist offizielles Regionale-Projekt

Bauvorhaben der Espelkamper Aufbaugemeinschaft von Entscheidungsgremium ausgezeichnet

Espelkamp (WB). Das Projekt Welcomehaus Espelkamp (wir berichteten) ist vom Urban-Land-Board, dem Entscheidungsgremium der „Regionale 2022, mit dem A-Status ausgezeichnet worden. Somit ist es jetzt ganz offiziell ein Regionale-Projekt. Diesen A-Status erreichte außerdem der Bildungscampus des Pflege-Ausbildungszentrums in Brakel.

Das Welcomehaus Espelkamp ist jetzt offizielles Regionale-2022-Projekt. Es schafft ein Wohnangebot für junge Leute und Fachkräfte im ländlichen Raum.

„Unsere zwei neuen Projekte sind herausragende Beispiele dafür, wie der ländliche Raum in OWL gestärkt werden kann," sagt Annette Nothnagel, Leiterin der Regionale 2022. „Das Welcomehaus schafft für junge Leute und Fachkräfte im ländlichen Raum ein geeignetes Wohnangebot."

Mitglied des UrbanLand Boards ist die Detmolder Regierungspräsidentin Judith Pirscher. Sie hebt hervor: „Der Bildungscampus Gesundheit Weser-Egge in Brakel und das Welcomehaus Espelkamp sind Vorzeigeprojekte weit über die Region hinaus. Sie leisten wichtige Beiträge zur Gewinnung von Fachkräften. Gut ausgebildete Fachkräfte sind unverzichtbar sowohl für die Wirtschaft als auch die gesundheitliche Versorgung der Bevölkerung", sagte sie.

Das Regionale-Projekt Welcomehaus Espelkamp ist ein deutschlandweites Beispiel zum Thema Wohnen für Mitarbeitende. Gemeinsam mit ansässigen Unternehmen hat der Projektträger, die Aufbaugemeinschaft Espelkamp, Wunschwohnungen für Fach- und Führungskräfte gemeinsam mit der örtlichen Wirtschaft konzipiert. Das Objekt bietet jungen Menschen attraktiven Wohnraum und macht die Fachkräfte-Stellenbesetzung für lokale Unternehmen erheblich leichter. Das gibt es in OWL im ländlichen Raum noch nicht.

„Die wirtschaftliche Situation in Espelkamp ist gut. Arbeitsplätze sind vorhanden. Das Gebäude ist eine neue Art des Wohnens und vor allem etwas für junge Fachkräfte, die nicht aus der Region stammen", erklärt Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp. „Ich freue mich, dass unser Wohnkonzept als Vorzeige-Modell jetzt den Status Regionale-2022-Projekt erhalten hat." Das Welcomehaus wird vollständig privatwirtschaftlich aus Mitteln der Aufbaugemeinschaft finanziert. Das erste Objekt diese Art ist mit 15 Wohnungen im August 2020 in den Bau gegangen.

Projektträger Hans-Jörg Schmidt (Mitte), Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp, wurde von Regionale-Leiterin Annette Nothnagel und den Vorsitzenden des Urban-Land-Boards, Landrat Manfred Müller (rechts), mit Regionale-Urkunde und Urban-Land-Fahne ausgezeichnet. Mit dabei Jens Kronsbein (Bezirksregierung Detmold (l.) und Herbert Weber, Geschäftsführer OWL GmbH.

WB 01.10.2020

Bei hochsommerlichen Temperaturen setzten die Verantwortlichen der Welcome-Häuser gestern den symbolischen Spatenstich. Das Foto zeigt Aufbau-Geschäftsführer Hans-Jörg Schmidt (v. l.), Harting-Personalchef André General, Bauleiter Uwe Stark, Unternehmer Robert Meyer, Bauunternehmer Dirk Niemann, Bürgermeister-Vertreter Matthias Tegeler und Annette Nothnagel von der Regionale. FOTO: KARSTEN SCHULZ

Besondere Häuser für Espelkamp

Symbolischer Spatenstich für die sogenannten „Welcome-Gebäude" im Ostland-Viertel. Junge Führungskräfte sollen hier ein Zuhause finden.

Karsten Schulz

■ **Espelkamp**. Ganze zwei Jahre hat es gedauert von der Idee bis zur jetzigen Realisierung. Darauf wies Aufbau-Geschäftsführer Hans-Jörg Schmidt hin, als er gemeinsam mit anderen Unternehmern und Kooperationspartnern den ersten Spatenstich für die „Welcome-Häuser" im Ostlandstraßen-Viertel setzte.

Drei Fragen galt es zunächst zu beantworten: Was ist notwendig für die Stadt? Was fehlt in Espelkamp? Und wie hoch ist die Nachfrage nach diesem ganz besonderen Wohntyp? Gemeinsam mit Vertretern der Unternehmen Harting und Mittwald CM seien diese schnell beantwortet worden. Und so machte man sich an die Planung.

Direkt gegenüber vom Ärztehaus „Medici" und den Eigentumswohnanlagen in den „Stadtvillen" wird jetzt zunächst ein „Welcome-House" mit 15 Mitarbeiterwohnungen gebaut. Sie werden von den Firmen Harting und Mittwald CM von der Aufbaugemeinschaft angemietet und schließlich an die entsprechende Klientel untervermietet. Insgesamt werden für den ersten Baukörper 2,8 Millionen Euro verbaut. Sollte er gut angenommen werden, soll sich auf dem südlichen, noch freien Grundstück ein zweiter dazu gesellen. „Wir sitzen an diesem Projekt mit ganz viel Spaß und Leidenschaft", sagte Schmidt.

Das konnte auch Matthias Tegeler, allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters, bestätigen. Die sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze seien innerhalb weniger Jahre von 8.500 auf 12.000 gestiegen, Tendenz weiter steigend. Umso wichtiger, so Tegeler, sei dieses Angebot der Aufbaugemeinschaft, denn weltweit sei der Wettbewerb um geeignete Fachkräfte „in vollem Gange". Da zähle attraktiver Wohnraum umso mehr. Er hoffe, dass dieses „Welcome-House" nicht das letzte vor Ort bleibe.

Unternehmer Robert Meyer erinnerte an die kurze Planungszeit von zwei Jahren. Er könne es „kaum erwarten, bis die ersten Wohnungen bezogen sind". Die Aufbaugemeinschaft habe es nicht so gerne, wenn sie über größere Leerstände bei den Wohnungen verfüge, die Unternehmen dagegen hätten dagegen schon gerne „attraktive Leerstände", aus denen sie auswählen könnten.

Als „großartige Win-win-Situation" bezeichnete André General das Welcome-House an der Ostlandstraße. Er wies zudem auf den „außerordentlich harmonischen und schnellen Verlauf der Planung" hin, was so nicht selbstverständlich sei.

Und Regionale-Sprecherin Annette Notnagel stellte heraus, dass dieses Haus bisher in Ostwestfalen-Lippe einzigartig sei, weil es entsprechendes Personal in die ländlichen Räume bringe, das dort auch dringend benötigt werde. Am 3. September entscheide es sich, ob und wie es als Regionale-Projekt auf den Weg gebracht wird.

KOMMENTAR

Welcome-Häuser

So bitte weitermachen

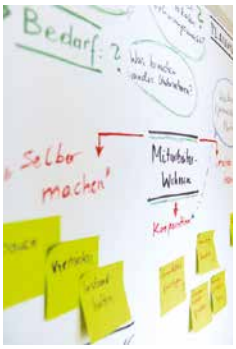
Karsten Schulz

Hans-Jörg Schmidt von der Aufbaugemeinschaft kann mit Recht ein wenig stolz sein auf die Idee der „Welcome-Häuser". Und was noch viel wichtiger in Zeiten des Wahlkampfes ist, keine der heimischen Parteien kann es sich auf ihre Fahnen schreiben, was dort an der Ostlandstraße passiert. Damit entfällt auch der ständige Streit darüber, wer eigentlich an welcher Idee das Copyright hat. Die Geburtswehen am „Medici" sind dafür ein beredtes Zeugnis. Wenn auch Espelkamp nicht überall die Nummer 1 im Kreisgebiet sein kann, vor allem nicht bei der Kaufkraft, wie erst kürzlich vom Institut der Deutschen Wirtschaft belegt, so liegt die Stadt hier wieder einmal in ihrer Innovationskraft ganz weit vorne. Die Regionale-Beauftragte Annette Not
ihrer kurzen
auf hin, dass
ment zu die
führt habe. U
ganz Ostwest
zweites Mal.
nauer hinhör
mit vor allem
samten Planu
zwei Jahren s
fentlichen Pr
vorgekomme
man mit Sic
tens die dop
tigt. Ähnlich
schließlich au
des benachba
über die Bühn
vat errichtet
Harting Tec
Die Eigentüm
nen mit „ih
führer zufrie
an dieser Ste
gemacht werd

NW 12.08.2020

EDITORIAL

WOHNANGEBOTE FÜR BESCHÄFTIGTE: VOM TREND ZUM PASSGENAUEN ANGEBOT



Rahmenbedingungen, Bedarfe, Kooperationsmodelle: Ob und wie sich ein Unternehmen im Bereich Mitarbeiterwohnens engagiert, läuft sich am besten individuell herauskristallisieren.

Noch vor wenigen Jahren löste es meist Erstaunen und Skepsis aus, wenn die Rede auf die Bereitstellung von Wohnungen durch den Arbeitgeber kam. Inzwischen befassen sich immer mehr Unternehmen mit diesem Thema. Beinahe täglich tauchen bundesweit neue Fallbeispiele auf. Wohnen und Arbeiten zusammenzudenken, wird auch abseits der wirtschaftlichen Hotspots zunehmend zu einem wichtigen Aspekt für Wirtschaft und kommunale Entwicklung. Die vorliegende Studie verdeutlicht dies anhand verschiedenster Beispiele. «Mitarbeiterwohnen» hat sich damit von der Nische über den Trend zu einem etablierten Mittel moderner Unternehmens- und Personalpolitik entwickelt.

Die Politik hat dies erkannt und reagiert inzwischen auf die Forderungen von Verbänden, Forschungseinrichtungen und den Unternehmen selbst. Zum Jahreswechsel 2019/2020 wurde die steuerrechtliche Behandlung des geldwerten Vorteiles neu geregelt. Seitdem müssen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer keine Steuernachzahlung fürchten, wenn der Chef ihnen eine vergünstigte Wohnung überlässt (siehe auch S. 20).

In Österreich wurde darüber hinaus eine eigene Förderrichtlinie erarbeitet, die Unternehmen bei der Schaffung von Mitarbeiterwohnungen unterstützt. Das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern arbeitet an einer ähnlichen Förderung. Andere Bundesländer könnten zeitnah folgen. Das Mitarbeiterwohnen taucht darüber hinaus immer häufiger in kommunalen Wohnungskonzepten, Vergabeverfahren und auf wohnungspolitischen Fachveranstaltungen auf.

www.regiokontext.de 02.2020

Aufbau-Geschäftsbericht 2019: Schmidt zieht Bilanz – Eigenkapitalquote wächst – Spekulation um Adient-Gelände

Fünf-Jahres-Plan verabschiedet

Von Felix Quebbemann

Im Geschäftsbericht wird der Ostlandpark als das größte Projekt der Aufbaugemeinschaft im Jahr 2019 herausgestellt. Nun hat die Aufbaugemeinschaft einen Fünf-Jahres-Plan verabschiedet. Foto: Felix Quebbemann

ESPELKAMP (WB). Die Bau- und Modernisierungstätigkeiten der Aufbaugemeinschaft haben in den vergangenen Jahren immer wieder für Aufsehen gesorgt.

Eines der größten Projekte ist sicherlich die Bautätigkeit und die weitere Entwicklung des Ostlandparks. Im Geschäftsbericht der Aufbau aus dem Jahr 2019, der vor einigen Wochen veröffentlicht wurde, wird eben diese Neubautätigkeit herausgestellt. So seien insgesamt 58 Eigentumswohnungen in vier Gebäudekomplexen im Ostlandpark fertiggestellt worden.

Im Gespräch mit dieser Zeitung erklärte Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbau, dass in den Jahren 2020/21 die Modernisierung des Bestandes mehr im Fokus stehe. So würden alleine für die Modernisierung von Wohnungen in Hedrichsdorf 3,2 Millionen Euro bereit gestellt.

Augenfällig im Geschäftsbericht ist, dass die Eigenkapitalquote der Aufbau seit Jahren steigt. „Es ist die sukzessive Strategie der Aufbaugemeinschaft, das Eigenkapital zu erhöhen. Wir haben aber branchenspezifisch immer noch ein unterdurchschnittliches Eigenkapital“, sagte Schmidt weiter. Ziel der Aufbau sei es, auf eine Eigenkapitalquote von 30 Prozent in den nächsten fünf Jahren zu kommen, um nach Schmidts Worten „eine solide Grundlage“ zu haben „und weitere Investitionstätigkeiten vornehmen zu können“. Die seit Jahren anhaltenden niedrigen Zinsen seien für das Investitionsklima besonders gut.

> »Das hängt mit der wirtschaftlichen Entwicklung zusammen.«
>
> Hans-Jörg Schmidt

Auf der anderen Seite jedoch steigen die Ausgaben, da „die Baukosten exponentiell gestiegen sind“, sagte Schmidt. Er führte dafür ein Beispiel an. So seien in den vergangenen fünf Jahren die Baukosten beim mehrgeschossigen Wohnungsbau um ein Drittel gestiegen. Darüber hinaus seien auch beim Neubau höhere ökologische Ziele zu beachten. „Es geht darum, Kohlendioxid einzusparen.“ Dies würde die Kosten ebenfalls ansteigen lassen. Diesen Spagat – zwischen niedrigen Zinsen und höheren Baukosten – müsse man schaffen, so Schmidt. Um genügend energetisch sanierten Wohnraum anbieten zu können, reagiere der Bund in diesem Bereich mit besseren Konditionen.

Für 2019 habe die Aufbau auch ein relatives Gleichgewicht bei den Neu-Vermietungen und den Kündigungen festgestellt. Bei insgesamt 302 Kündigungen im vergangenen Jahr hätten 119 als Grund den Wegzug aus Espelkamp angegeben. 183 Mal sei die Kündigung mit einem Umzug innerhalb Espelkamps verbunden gewesen.

Das Projekt Ostlandpark ist für die Aufbau ein Mammutprojekt gewesen und ist es immer noch. Schließlich wird dort derzeit das so genannte Welcome-Haus errichtet (wir berichteten). Dafür mussten zahlreiche Altbauten auf der Ostseite der Ostlandstraße abgerissen werden. Schmidt erklärte im Gespräch mit dieser Zeitung, dass „für die nahe Zukunft aber keine weiteren Abrisse vorgesehen sind“.

Der Aufsichtsrat habe gerade die Fünf-Jahres-Planung verabschiedet. Demnach sollen in Espelkamp weitere 103 Wohneinheiten errichtet werden. Kostenfaktor: rund 17 Millionen Euro. Im Mittelpunkt steht dabei wieder der Ostlandpark. „Da spielt sich einiges ab“, so Schmidt.

26.368 Einwohner hat Espelkamp im Jahr 2019 gezählt. Und Schmidt geht davon aus, dass diese Zahl auch fürs erste konstant bleibt. „Das hängt jedoch mit der wirtschaftlichen Entwicklung zusammen. Das ist der Dreh- und Angelpunkt“, erklärte der Aufbau-Geschäftsführer. Wenn die Wirtschaft stark ist, bleiben die Einwohner auch dem ländlichen Raum lange erhalten.

Hans-Jörg Schmidt ist Geschäftsführer der Aufbau.

Mit Blick auf das Jahr 2020 habe die Corona-Pandemie übrigens für keine großen Abweichungen in den Prognosen der Aufbau gesorgt. Hans-Jörg Schmidt sprach von einem „normalen Jahr“. 2020 sei am Ende so verlaufen wie geplant. Vermietungen und Kündigungen seien zwar am Anfang des Jahres zurückgegangen: „Das hat sich aber wieder eingependelt.“

Ein spannendes Projekt für die Zukunft ist die Entwicklung des Adient-Geländes. Dieses wurde durch die neu gegründete Stadtentwicklungsgesellschaft im Dezember gekauft.

Nach dem frischen Kauf durch die Stadt sei es noch ein bisschen früh, um zu spekulieren, sagte Schmidt. Aber durch den Kauf habe die Stadt deutlich gemacht, dass sie „Herr des Geschehens“ sei und dass sie bei der Entwicklung des riesigen Areals steuernd eingreifen werde. „Das finde ich sehr gut“, sagte Schmidt. Damit habe die Stadt „allen Spekulanten den Wind aus den Segeln genommen.“

Die Entwicklung des Adient-Geländes werde noch sehr lange dauern. Schmidt rechnet mit einem Zeitraum von fünf bis zehn Jahren. Es handele sich aber um ein „sehr wichtiges Grundstück“ für die Stadtentwicklung.

> »Die Entwicklung des Adient-Geländes wird lange dauern.«
>
> Hans-Jörg Schmidt

Schmidt kann sich auf dem Gebiet eine Mischnutzung – sowohl mehrgeschossige Mietwohnungen als auch eine gewerbliche Nutzung entlang der Isenstedter Straße, zum Beispiel Büroraume oder auch Einzelhandel – vorstellen. Dabei müsse aber auch immer die Breslauer Straße im Blick bleiben. Dies, betonte Schmidt, sei jedoch reine Spekulation seinerseits. Sicher ist er sich jedoch darin, dass auf dem Areal nicht nur eine einzige Nutzung vorherrschen werde.

WB 31.12.2020

„Auf dem Lande mobil sein – das ist ganz schön schwierig“

Verkehrsminister Hendrik Wüst musste sich vielen Fragen zum Thema „Mobilität im ländlichen Raum“ im Jugendcafé „Real Life“ stellen. Er hörte aber auch von interessanten Projekten.

Karsten Schulz

CDU-Bürgermeisterkandidat Henning Vieker hier mit einem E-Bike inmitten seiner Diskussionsrunde. Das Foto zeigt Landratskandidatin Anna-Katharina Bölling (v.l.), Reinhard Rödenbeck, Hans-Jörg Schmidt,, Minister Hendrik Wüst, Peter Snethlage und Narjis Lehna. FOTO: JAN-HENRIK GERDINER

■ **Espelkamp**. Draußen vor der Rampe des ehemaligen Güterbahnhofes, in dem jetzt das Jugendcafé „Real Life“ untergebracht ist, halten jetzt die Busse. Mal kommt der 506er, der von der MHV betrieben wird, dann hält der Bürgerbus. Auch ein Zug der Eurobahn entlässt bisweilen die Pendler, die durch die Wartehalle auf den Parkplatz vor dem Bahnhof drängen. Drinnen im Jugendcafé ging es um Mobilität – vor allem im ländlichen Raum.

Eine etwa 30-köpfige Gruppe von Politikern und Experten aus dem Bereich Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) hatte sich um NRW-Verkehrsminister Hendrik Wüst versammelt, der von der Einweihung des zentralen Omnibusbahnhofes in Wehdem (die *NW* berichtete) einen Abstecher nach Espelkamp machte, bevor es wieder auf die Autobahn zurück nach Düsseldorf ging.

Sein früherer Kollege aus der Jungen Union (JU), Henning Vieker, der jetzt um das Bürgermeisteramt in Espelkamp kämpft, hatte den Minister gefragt, ob er ihn nicht bei seinen Initiativen und Plänen in Sachen „mehr Mobilität für Espelkamp“ unterstützen könnte. Er sagte zu und hörte vor allem auch zu.

Wüst sprach von Landesunterstützung für gute Konzepte, gerade auch im ländlichen Raum. Nicht 40, sondern insgesamt 50 Milliarden Euro werde und solle das Land in gute Infrastruktur-Projekte stecken. „In vielen Bereichen haben wir noch ganz viel Luft nach oben“, sagte der Minister, der damit vor allem vernetzte digitale Projekte oder auch Versorgung der Mobilitätszentralen mit entsprechenden Ladestationen für E-Bikes und Pedelecs sprach. Es fehlten genügende Schnellbusverbindungen oder Angebote im Bus-On-Demand-Bereich. Natürlich sprach er auch autonome Verkehrslenkungssysteme an. „Doch da sprechen wir von zehn und mehr Jahren, bis es hier an die technische Umsetzung gehen kann“, mahnt er zu mehr Realismus. Im ländlichen Bereich – Wüst selbst stammt aus einem kleinen Ort im Münsterland – sei es ihm – ebenso wie Parteifreund Henning Vieker – wichtig, dass auch diese Region mit ÖPNV gut versorgt werde.

„Wichtig ist, dass die Einwohner von hier fortkommen, damit sie hier bleiben.“ Diesen Satz wiederhole er einige Male. Jeder Verkehrsträger habe seine Chance, machte er deutlich. Es müssten Flächen und Distanzen überwunden werden und das mit größtmöglicher Bequemlichkeit, denn genau diese „schlägt alle anderen Argumente“, sagt Hendrik Wüst.

„Wir unterstützen gute, kreative und sinnvolle Modelle. Ich freue mich darüber, wenn davon viele aus Espelkamp kommen“, wandte er sich an Henning Vieker am Schluss seiner Rede. Der nahm den Satz gleich auf und parierte: „Das machen wir so.“ Vieker wandte sich an die eingeladenen Espelkamper, doch jetzt Fragen zu stellen. „Das geht aber nur, wenn du mir mal einen Kulli gibt“, so der Minister.

Narjis Lehna, Vorsitzende des Jugendbeirates, machte den Anfang. Sie ging auf das von der politischen Jugendvertretung entwickelte Papier ein (die *NW* berichtete). Dabei stellte sie die schlechte Anbindung Espelkamps an die Zentren heraus. Außerdem seien die Tickets sehr teuer und für die meisten jungen Menschen unerschwinglich.

Bürgerbusverein sprach seine Sorgen und Nöte an

Auch Reinhard Rödenbeck, Vorsitzender des Seniorenbeirates, ergriff das Wort und bezeichnete die älteren Mitbürger als „Verbündete von Mobilität“.

Er wünschte sich, dass jeder, der über 80 Jahre alt ist, seinen Führerschein abgibt und dafür – quasi als Belohnung – ein Ticket für die Benutzung des ÖPNV im ganzen Land erhält.

Peter Snethlage, Vorsitzender des Bürgerbusvereins, sprach die Sorgen und Nöte an, die sein Verein, der von Ehrenamtlichen getragen wird, im Augenblick hat. Er wünscht sich mehr Unterstützung für die Anschaffung von Bussen, schließlich koste ein solcher inzwischen mehr als 100.000 Euro. Er wünscht sich, dass der Bürgerbus als Kleinbus angesehen werde und nicht – wie zurzeit noch – rechtlich als ein Pkw. Das habe auch Auswirkungen auf die Nutzung, gerade auch in Corona-Zeiten.

Und Hans-Jörg Schmidt, Vorsitzender der Aufbaugemeinschaft, wünscht sich vom Land und vom Minister, dass die Haltestellen stärker barrierefrei ausgebaut werden und somit alle Menschen „stärker als bisher am Leben teilhaben könnten“. Er wünscht sich ein Mieter-Ticket und mehr Kreativität bei den Konzepten. „Wir würden uns als Wohnungsunternehmen da auch mit einbringen.“

Eine Verbindung in Richtung Bohmte wäre wünschenswert

Außerdem benötige Espelkamp eine Verbindung nach Bohmte und von dort nach Bremen und Osnabrück. „Haben Sie auf der L 770 schon einmal Busse fahren sehen?“, scherzte Schmidt. „Wir müssen experimentieren können, das ist einfach wichtig“, sagte er. Das letzte Wort in der Fragerunde hatte CDU-Landratskandidatin Anna-Katharina Bölling, die sich eine verstärkte Digitalisierung der Angebote wünscht. „Wichtig ist es, dass sich der Nutzer informieren kann, wir brauchen ein transparentes Info-Portal, das würde uns schon sehr viel weiterbringen“, machte sie deutlich.

Vieker wurde zum Schluss konkret und verwies auf das Schüler-Ticket, das bereits zum 1. Februar 2021 eingeführt werden soll. Mit nur 15 Euro im Monat zusätzlich zum Schulticket könnten damit die Schüler den gesamten Nahverkehr in Westfalen von allen Anbietern nutzen. Davon könnten maximal 30.000 Schüler profitieren. Vieker will auch die Schnellbuslinien intensivieren. Er sprach davon, das von Minden über Lübbecke, Espelkamp bis Rahden und später bis nach Bohmte über Uchte eine solche Linie eingerichtet werden soll. Wichtig sei in diesem Zusammenhang auch ein Ehrenamtsbeauftragter, der die Projekte von der Stadt aus unterstützen könne. Dafür will er sich einsetzen.

NW 19.08.2020

Drei Partner – eine Vision

Klimaschutz: Aufbau, Stadt und Stadtwerke prüfen Ausbau des Fernwärmenetzes

Von Felix Quebbemann

Im Bereich der Gabelhorst soll jetzt eine Potenzialanalyse für die Erweiterung des Fernwärmenetzes vorgenommen werden. Durch die Netzerweiterung könnte es in dem Bereich zu einer enormen Einsparung von Kohlendioxid kommen.

Espelkamp (WB). Bei der Fernwärmeversorgung in Espelkamp setzen die Stadtwerke AöR, die Stadt Espelkamp und die Aufbaugemeinschaft weiterhin auf eine Kooperation. Und die soll im besten Falle bis zum Jahr 2030 eine CO_2-Reduzierung von 943 Tonnen Kohlendioxid pro Jahr erbringen.

Dies erklärte Klaus Hagemeier, Vorstand der Stadtwerke AöR, in einem Gespräch mit Aufbau-Geschäftsführer Hans-Jörg Schmidt sowie Bürgermeister Heinrich Vieker. Hagemeier sagte zu der CO_2-Reduzierung: „Das ist unsere Vision, an der wir arbeiten.“

CO_2-Einsparung

Die Einsparung von mehr als 940 Tonnen Kohlendioxid entspreche einer Reduzierung von 89 Prozentpunkten. „Die Vorgabe des Klimaschutzgesetzes sieht nur 40 Prozent vor“, erläuterte Hagemeier das ambitionierte Ziel

Die drei Partner sind entschlossen, dieses Vorhaben umzusetzen und erläuterten, wie sie sich das vorstellen. Im Bereich des Wohngebietes Gabelhorst soll unter anderem eine Potenzialanalyse vorgenommen werden. „Die Straße Gabelhorst bildet dabei die Leitachse.“ Das Wohngebiet an sich sei für ein Fernwärmenetz sehr interessant. Die Aufbaugemeinschaft habe dort einen Bestand von insgesamt 475 Wohneinheiten. „Hinzu kommt das große Nachbarschaftszentrum und die mehr als 200 Einfamilienhäuser.“ Diese stammten zu einem großen Teil aus den 1970-er und 1980-er Jahren. Die Gebäude hätten einen hohen Wärmebedarf. „Teilweise wird dort auch noch mit Öl geheizt“, sagte Hagemeier. Eine Option, die aufgrund des Umwelt- und Klimaschutzes künftig wegfällt.

Die drei Partner sehen großes Potenzial für ein Fernwärmenetz. Um zu schauen, ob dies auch umsetzbar ist, wird die Analyse des betreffenden Gebietes initiiert. Die Kosten dafür werden zu einem großen Teil gefördert.

Erweiterung

Dass Espelkamp mit der Fernwärme bereits seit 2010 erfolgreichen Klimaschutz betreibt, fasste Hagemeier kurz zusammen. Über die Burano-Siedlung und die Isenstedter Straße wurde das Netz ausgebaut. Nach und nach wurden Straßen wie die Neißer Straße und die Rahdener Straße angeschlossen. „Stand 2017 hatten wir insgesamt 47 Gebäude mit 500 Wohneinheiten angeschlossen.“

Förderung

Mittlerweile ist das Fernwärmenetz noch größer geworden – durch die Verbindung der drei bestehenden Netze miteinander. Bis 2023 sollen insgesamt etwa 1000 Wohneinheiten in der Versorgung sein. „Das ist rund ein Drittel des Bestandes der Aufbau“, so Hagemeier. Dieser Netzausbau kostet 1,1 Millionen Euro, von denen 424.000 Euro durch das Land Nordrhein-Westfalen mit Mitteln der Europäischen Union gefördert werden.

90 Prozent der Fernwärmeversorgung würden durch erneuerbare Energien erzeugt. Die Fernwärme, so Hagemeier weiter, werde vor allem durch die Anlagen in der Trakehner Straße erzeugt. So werde zum Beispiel in der dortigen Biogas-Anlage das Biogas verstromt. „Die Stadtwerke übernehmen die Wärme, die bei diesem Prozess entsteht“, erläuterte Hagemeier den Prozess. Dabei spricht man auch von Kraft-Wärme-Kopplung (KWK).

Gute Zusammenarbeit

Der AöR-Vorstand lobte im Gespräch mit dieser Zeitung die Zusammenarbeit den drei Parteien und stellte unter anderem die Aufbaugemeinschaft als „verlässlichen Partner“ heraus.

Die komplette Umstellung auf Fernwärme solle im Übrigen für die Mieter der Aufbau ohne Mietpreiserhöhungen einhergehen. Eine Umstellung werde bei der Aufbau ganz unkompliziert vorgenommen, wenn in einem Gebäude zum Beispiel die Heizung erneuert werden müsse. Dabei werde einfach der Anschluss geändert.

Sehr wichtig ist den drei Kooperationspartner, dass sie auch die Wohnungsbesitzer und Hausinhaber über die mögliche Umstellung auf Fernwärme und somit weg vom Verbrennen fossiler Brennstoffe wie Öl und Gas informieren und mitnehmen wollen. Die Fernwärme sei ein „nachhaltiges Konzept“, erklärte Klaus Hagemeier abschließend.

Bürgermeister Heinrich Vieker (von links), Klaus Hagemeier und Hans-Jörg Schmidt mit der Karte zum Fernwärmenetz.

WB 07.03.2020

So arbeitet die Aufbau in der Corona-Krise

Mehrschichtiger Betrieb ermöglicht dem Wohnungsunternehmen, auch im Ansteckungsfall noch arbeitsfähig zu sein, denn der Notdienst muss gewährleistet sein. Es gibt nur wenig Leerstand.

Karsten Schulz

Die gesamte Aufbaumannschaft, die hier auf dem begrünten Dach der Tiefgarage im Ostlandstraßenviertel steht, arbeitet jetzt im Zwei-Schichten-System. FOTOS: STEPHAN PATZSCH

Geschäftsführer Hans-Jörg Schmidt sitzt im Fenster der „Fensterladen-Häuser“ an der Isenstedter Straße.

■ **Espelkamp**. „Unser gesamtes Leben hat sich seit März grundlegend verändert. Wir alle mussten lernen, mit etwas völlig Unbekanntem umzugehen. Was vor einem halben Jahr noch undenkbar erschien, ist heute gelebter Alltag. Bei der ersten Corona-Welle dachten wir, dass wieder einmal der Sturm bei uns in Espelkamp vorbeizieht. Doch das ist wohl weit gefehlt“, sagt Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft, die natürlich auch von der Corona-Pandemie betroffen ist. „Allerdings haben wir nicht damit gerechnet, dass sich die zweite Welle jetzt gerade in Espelkamp so stark entwickelt, nachdem wir im Sommer fast wieder zum Normalbetrieb zurückgekehrt waren“, so der Geschäftsführer.

Aufgrund der aktuellen Entwicklung, die Espelkamp zu einem Corona-Hotspot in der ganzen Region macht, muss auch die Aufbaugemeinschaft die Zügel wieder stärker anziehen. Gemeinsam habe man im Mitarbeiterstab ein „ausgeklügeltes System“ entwickelt, verdeutlicht Schmidt.

Aktuell besteht die Aufbaugemeinschaft sozusagen aus zwei Firmen. Das gesamte Unternehmen sei in zwei Teams aufgeteilt worden, die sich nicht begegnen. Dazu gehöre neben der Verwaltung auch der Gartenbetrieb und die Werkstatt. Die zwei selbstständigen Teile wiederum teilen sich wiederum auf, so dass möglichst wenig Menschen gleichzeitig im Hause sind, erklärt Hans-Jörg Schmidt im Gespräch mit der *NW*. Vorteil dieses Verfahrens sei, dass man so „möglichst lange arbeitsfähig bleiben kann“.

Sollte es eine Infektion mit dem Virus in einem Bereich geben, könne der andere die Arbeit weiterführen. Die Aufbaugemeinschaft könne es sich nicht leisten, komplett zuzumachen und die Arbeit einzustellen, da sie als systemrelevanter Betrieb ein wichtiger Dienstleister am Kunden sei. Es könne jedoch jetzt vorkommen, dass manches etwas länger dauere als üblich. „Wir bitten dafür alle unsere Mieter um Verständnis“, so Schmidt.

Man müsse sich auf „wesentliche Dinge beschränken“, macht er deutlich. Dazu gehöre natürlich der Notdienst, der nach wie vor ständig besetzt sein müsse. Dabei geht es um notwendige Reparaturen oder andere Notfälle in den Wohnungen, die sofort behoben werden müssten. Das gelte nicht unbedingt für die Beseitigung des jetzt stark fallenden Laubes. „Wir kommen zurzeit einfach nicht so damit hinterher, wie es geboten ist, aber es wird beseitigt“, bittet der Geschäftsführer noch einmal alle Kunden und Bürger Espelkamps um Nachsicht. Das gelte nicht für den Winterdienst. Dort, wo es schnell glatt werden könne, und an neuralgischen Punkten werde natürlich wie bisher gestreut und Schnee und Eis beseitigt.

Das Vermietungsgeschäft sei „sehr stabil“. Doch trotz aller Einschränkungen durch die Pandemie befinde sich die Aufbaugemeinschaft „in absolut sicherem Fahrwasser“. Dies sehe man an der Leerstandsquote, die – über das ganze Jahr verteilt – lediglich bei ein bis zwei Prozent liege. Beim Bau der „Welcome-Häuser“ (die *NW* berichtete) werde deutlich, dass man sich zukünftig im Neubau auf bestimmte Mietergruppen konzentriere. Da ging es neben Wohnungen für Angestellte von größeren Unternehmen auch um Familien mit Kindern oder um Singles. Ebenso würde man neue Quartiere für Senioren und Benachteiligten-Gruppen erstellen. Natürlich werde auch der Bestand nicht vernachlässigt. Bei den Modernisierungen im Bestand werde darauf geachtet, dass man zeitgemäße Wohnformen schaffe, die letztendlich in einem Quartier einen Mix verschiedener Bevölkerungsgruppen beinhalten sollen. „Es hat sich gezeigt, dass die Zufriedenheitsquote am größten ist, wenn das Wohngebiet gut durchmischt ist“, so Schmidt. Wenn einzelne Gruppierungen überproportional vertreten seien, gebe es schon mal Probleme.

Ostlandstraßen-Viertel wird weiter ausgebaut

Die Aufbaugemeinschaft hat für die kommenden Jahre weitere Neubaugebiete in Planung. So werde das erfolgreich vermarktete Ostlandstraßen-Viertel weiter ausgebaut. Neben den Welcome-Häusern werden im hinteren Bereich zunächst 60 neue Mietwohnungen gebaut, die sich auch Bevölkerungsgruppen mit niedrigerem Einkommen leisten könnten. Auch an anderen Stellen in der Kernstadt wird es Neubauten geben, die die Aufbaugemeinschaft entweder allein oder mit Partnern entwickeln wird . „Wir haben noch viel vor und werden uns weiterhin für die Entwicklung der Stadt intensiv stark machen“, sagt Hans-Jörg Schmidt.

NW 14.11.2020

Espelkamper halten fest zusammen

40 freiwillige Helfer haben sich gemeldet.

■ **Espelkamp** (nw). Vergangenen Freitag ging die neue Hilfsplattform „Espelkamp hält zusammen“ an den Start. Initiiert wurde sie vom Quartiersmanagement Espelkamp, dem NachBarschaftsZentrum Erlengrund, dem DRK-Seniorenbüro und dem Verein MitMenschen in Zusammenarbeit mit der Stadt Espelkamp.

Seit Freitag haben sich schon fast 40 freiwillige Helferinnen und Helfer gefunden, die bereit sind, Menschen zu unterstützen, die Dinge des alltäglichen Lebens zur Zeit nicht selbst erledigen können, weil sie entweder zur Risikogruppe gehören oder sich in Quarantäne befinden. Auch Menschen, die aufgrund der aktuellen Situation keinen Kontakt zur Außenwelt haben und sich einsam fühlen, kann geholfen werden. Dafür stehen Personen bereit, die Telefonate führen.

Alle Personen, die über diese Plattform miteinander verbunden werden, weisen sich gegenseitig aus. So wird verhindert, dass sich Betrüger oder andere Kriminelle fälschlicherweise bei den Hilfesuchenden melden können.

Das Bündnis hat schon erste Erfolge zu verzeichnen. So haben sich Menschen gefunden, die miteinander telefonieren haben und so die Einsamkeit überwinden konnten. Die Beteiligten wollen nun öfter miteinander telefonieren.

„Wir freuen uns über diese große Hilfsbereitschaft in Espelkamp. Man merkt, wie die Stadt zusammenhält, wenn es darauf ankommt und wie die Menschen hier zusammenrücken“, so Marlo Pfau vom Quartiersmanagement.

Es kommen mittlerweile immer mehr Menschen auf die Mitarbeiter des Bündnisses zu, um ihre Hilfe anzubieten. Auch viele Organisationen sind mit an Bord, um den Espelkampern durch diese schwierige Zeit zu helfen.

Von der evangelischen Martinskirchengemeinde, über die Jugendlichen der evangelischen Freikirchen und Mitarbeiter der DRK-Kitas bis hin zum Marktkauf ziehen alle an einem Strang.

Die Zusammenarbeit zwischen den Organisationen läuft sehr gut. Die fünf Hauptakteure Stadt Espelkamp, Quartiersmanagement, NachBarschaftsZentrum, MitMenschen und das Seniorenbüro sind schon ein sehr gut funktionierendes Team.

Die Hilfsplattform „Espelkamp hält zusammen“ ist über die Homepage der Stadt Espelkamp oder telefonisch unter Tel. (0 5 7 72) 9 79 0 4 67 zu erreichen.

Das Telefon ist zu folgenden Zeiten besetzt: Montag bis Donnerstag: 9 bis 12 Uhr sowie 14 bis 16 Uhr, Freitag: 10 bis 12 Uhr.

Die Beteiligten freuen sich über jeden Anruf und hoffen, so vielen Menschen wie möglich helfen zu können.

NW 03.04.2020

Ein Ort der Begegnung

Die Burano-Siedlung hat jetzt ihren eigenen Dorfplatz

Espelkamp (ko). Ab sofort gibt es einen Dorfplatz in Espelkamp. Die bunten Häuser der Burano-Siedlung prägen seit einiger Zeit das Bild in der Stadt. Nun wurde der Bereich mit großen Bewegungs- und Begegnungsmöglichkeiten erweitert.

Um die Aufenthaltsqualität vor Ort noch weiter zu verbessern, hat die Aufbaugemeinschaft zwischen dem von der Diakonischen Stiftung Wittekindshof genutzten Neubau und den sanierten 50-er-Jahre-Häusern der Aufbaugemeinschaft einen Dorfplatz errichtet. Mit den Mitteln aus dem Projekt Soziale Stadt wurde dies möglich gemacht. „Der Platz soll den Bürgern zur Begegnung und Kommunikation dienen und so den Zusammenhalt und die Nachbarschaft weiter fördern", erklärte der Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft, Hans-Jörg Schmidt.

Die Initiatoren, Verantwortlichen, Bewohner des Hauses des Wittekindshofes und die Bewohner der Aufbauhäuser im Burano-Park freuen sich über die Fertigstellung des neuen Dorfplatzes.Es ist ein Ort der Begegnung und Kommunikation. Fotos: Andreas Kokemoor

Wünsche

Mit Thorsten Blauert, Fachbereichsleiter Stadtentwicklung, Vertretern des Quartiersmanagements, Bewohnern der Siedlung und Bauleiter Matthias Kolhoff hat Schmidt den Platz offiziell eingeweiht.

Etwa ein Jahr sind vom ersten Treffen bis jetzt vergangen. Um die Ausgestaltung des Platzes an den Wünschen und Anforderungen der Bürger zu orientieren, hatte das Quartiersmanagement von Anfang an die Bewohner des Viertels und Interessierte zu Werkstattgesprächen ins Quartiersbüro eingeladen. „Die Gesprächsrunden zum Dorfplatz in diesem Stadtviertel hatten die beste und größte Bürgerbeteiligung, die wir in unserem Büro je hatten", lobte Marlo Pfau vom Quartiersmanagement.

„Fast alle unsere Wünsche wurden erfüllt", sagte Andrea Beringer, Bereichsleiterin des Wittekindshofes. Zu den Wünschen zählte unter anderem ein öffentliches „Mensch-Ärgere-Dich-Nicht"-Spiel für den Rasen. Große Schachspiele im öffentlichen Raum kenne jeder, aber nicht jeder könne Schach spielen, meinte Kolhoff.

Eine Rasenkegelbahn und ein Bouleplatz seien zunächst zurückgestellt worden. erläuterte Schmidt. Er dankte der umsichtigen Planung des Garten- und Landschaftsarchitekten Kolhoff, der zum Beispiel dem Wunsch nach Obstbäumen entgegenkam. Nur ein Baum hätte gefällt werden müssen.

Es wurden barrierefreie Zuwegungen in dem kleinen Park realisiert. Sonderanfertigungen wie zum Beispiel eine Pergola mit drehbaren Sonnensegeln, Riesenmöbeln am Gesellschaftsspielfeld und Hochbeete mit Sitzgelegenheiten sorgen für Gemütlichkeit.

Pflasterung

Sogar an eine Pflasterung für einen Grillplatz und eine Feuerschale ist gedacht worden. „Dieser Dorfplatz ist ein Projekt für alle Bürger und für die Bewohner der Siedlung rund um den Glatzer Garten und den Hirschberger Weg", betonte Schmidt. Er sagte, dass die Aufbau somit 20 Soziale-Stadt-Projekte umgesetzt habe. „Jüngst waren sogar Besucher aus Schleswig-Holstein zu Gast in Espelkamp, die sich bei einem Rundgang durch diesen Stadtteil erfreut und begeistert über das Schmuckstück Burano-Siedlung gezeigt haben", sagte Stadtführer Karl-Heinz Tiemeier. Die Bereichsleiterin des Wittekindshofes Andrea Beringer erklärte, dass die Wittekindshof-Bewohner auf dem neu geschaffenen Dorfplatz gerne ein Lichterfest feiern möchten.

Und Hans-Jörg Schmidt gab bekannt, das die Bauministerin des Landes NRW, Ina Scharrenbach, sich am Montag ein Bild von der Burano-Siedlung machen möchte.

Kooperation

Thorsten Blauert sagte, er schätze sich glücklich, mit dem Projekt Soziale Stadt viele begonnene Projekte weiter zu verstetigen und neue zu beginnen. Die Integration und Inklusion spiele dabei immer eine große Rolle. Zudem stellte er die Kooperation mit der Aufbaugemeinschaft heraus.

Zudem sagte Blauert, dass nicht nur die großen Projekte entscheidenden Charakter für das Stadtbild hätten. Es seien auch die zahlreichen „kleinen" Maßnahmen, die Espelkamp aufwerten würden.

Karin Kunstleben und Christopher Zahn spielen Mensch-Ärgere-Dich-Nicht.

Als Großprojekt zur Umsetzung in der Stadt nannte er unter anderem den Neubau der Stadtsporthalle. Dies sei die größte Baustelle. In Kürze solle zudem an der Neißer Straße ein Bolzplatz entstehen. Auch am Biberteich werde das Projekt Soziale Stadt weiterentwickelt

WB 09.1.0.2020

Spielen, grillen, chillen: Der Dorfplatz im Burano-Viertel ist fertig

Der Platz wurde durch das Förderprogramm „Soziale Stadt" finanziert. Die Bewohner waren in die Planungen eingebunden.

Karl-Heinz Tiemeier

■ **Espelkamp** . Durch das Förderprogramm „Soziale Stadt" konnten in den vergangenen zwölf Jahren viele Maßnahmen umgesetzt werden. Diese haben das Stadtbild nachhaltig verbessert. Am Ende des Jahres läuft das Programm aus und deshalb sind noch einige Förderanträge zur Errichtung einer neuen Sporthalle und für die Umgestaltung des Wilhelm-Kern Platzes gestellt.

Einige Projekte sind aber noch im Bau, wie die östliche Biberteich-Umgestaltung und der Bau eines Bolzplatzes an der Neißer Straße. „Hand in Hand mit der Espelkamper Aufbaugemeinschaft wurden auch umfangreiche Umgestaltungsmaßnahmen in den und um die Wohnungsbeständen durchgeführt", begrüßte Espelkamps Fachbereichsleiter für Stadtentwicklung, Stadtmarketing, Bauen, Thorsten Blauert, die Gäste der kleinen Einweihungsfeier. „Wohnumfelder wurden aufgewertet, sodass auch hier Raum für außerhäusige Aktivitäten geschaffen wurde. Durch ein frisches, manchmal sogar mutiges Farbkonzept hat Espelkamp in weiten Teilen ein neues Gesicht bekommen. Ein prägnantes Beispiel ist das Buranoquartier und der jetzt fertiggestellte inklusive Dorfplatz." Um die Aufenthaltsqualität im Burano-Viertel noch weiter zu verbessern, ist mit Fördermitteln von der Aufbaugemeinschaft einen Dorfplatz errichtet worden. Der Platz soll den Bürgern zur Begegnung und Kommunikation dienen und so den Zusammenhalt und die Nachbarschaft weiter fördern. „Der Wunsch nach einem gemeinsamen Platz ist durch eine Mieterbefragung an uns herangetragen worden. Entstanden ist ein Dorfplatz mit Inklusionscharakter. Dieses ist ein Projekt von Bürgern für alle Bürger und Bewohner", freute sich der Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp, Hans-Jörg Schmidt, zu Beginn der Einweihung. Den Bewohner des Buranoviertels wurden fünf völlig unterschiedliche Entwürfe vorgestellt und daraus hat man gemeinsam den endgültigen Entwurf gefasst. Eine Besonderheit war für den beauftragten Landschaftsarchitekt Matthias Kolhoff der Vorschlag von Bewohner des Wittekindshofes, ein „Mensch-Ärgere-Dich-Nicht-Spiel." In der Mitte Areals befindet sich ein befestigter Platz mit einer drehbaren Pergola. Um diesen Platz sind Hochbeete mit Sitzflächen angelegt. Zwei Holzterrassen liegen sich schräg gegenüber. Auch gegenüberliegend befindet sich eine gepflasterte Fläche mit einem runden Tisch in der Mitte und eine Kiesfläche mit einer Feuerschale. Diese Fläche kann auch als Grillplatz genutzt werden. Die Wegführungen sind alle barrierefrei. Sofern es die Corona Pandemie zulässt, ist für Anfang November 2020 noch ein Lichterfest geplant.

Das „Mensch-Ärgere-Dich-Nicht-Spiel" hat bei Landschaftsarchitekt Matthias Kolhoff einen besonderen Stellenwert. FOTO: KHT

NW 09.10.2020

Während des Besuchs in Espelkamp traf NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach auf dem Dorfplatz der Burano-Siedlung auch den scheidenden Bürgermeister Heinrich Vieker und den künftigen Bürgermeister Henning Vieker. Foto: Joern Spreen-Ledebur

Lob für einen besonderen Dorfplatz

Die Aufbaugemeinschaft hat sehr viel bewegt in Espelkamp. Die Zusammenarbeit mit der Stadt ist gut. NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach informierte sich und regte eine ungewöhnliche Partnerschaft an.

Joern Spreen-Ledebur

■ **Espelkamp.** Es gab Zeiten, da galt Espelkamp als graue Maus. Das ist lange vorbei, heute ist Espelkamp als bunte Stadt bekannt. Vieles hat sich getan, vieles wird sich tun. Was schon geschafft ist, darüber informierte sich am Montag während ihres ersten Besuchs in Espelkamp NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach (CDU). Es gab viel Lob und darüber freute sich auch Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft.

Vertreter der Aufbaugemeinschaft um Hans-Jörg Schmidt stellten Ina Scharrenbach verschiedene Projekte vor, die in Espelkamp umgesetzt worden sind. Am neuen Dorfplatz in der Burano-Siedlung trafen die Ministerin und Alexander Rychter, Vorstand des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen, auch den scheidenden Bürgermeister Heinrich Vieker, dessen Nachfolger Henning Vieker sowie Thorsten Blauert von der Espelkamper Bauverwaltung. Die Gruppe besuchte auch das Quartiersmanagement.

Ina Scharrenbach habe in ihrer Amtszeit für die Wohnungswirtschaft schon viel bewegt, merkte Schmidt an. Es laufe eine Diskussion um bezahlbaren Wohnraum, sagte Rychter. Der entstehe in NRW in Neubauten, aber auch im Bestand. Ziel der Aufbaugemeinschaft sei es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, betonte Scharrenbach.

Eindrucksvoll sei es, was auch mit geringen Mittel machbar sei, würdigte sie das Engagement der Aufbaugemeinschaft. Mit Blick auf die Burano-Siedlung regte Ina Scharrenbach eine Partnerschaft mit der Fischer-Insel vor Venedig an – „wenn Sie schon Venedig ins Westfälische holen".

»Es gibt sehr viel Liebe zum Detail«

Durch nachhaltiges Handeln in der Gebäudewirtschaft werde CO_2 eingespart. „Sie haben den öffentlichen Raum nicht uniform gestaltet", lobte Ina Scharrenbach die Gestaltung der Burano-Siedlung und des Dorfplatzes. „Es gibt sehr viel Liebe zum Detail und das sieht man nicht oft." Die Aufbaugemeinschaft lege Wert auf die Gestaltung und das habe die Wertigkeit. Vor diesem Hintergrund gebe auch das Land gern Geld für Investitionen in Espelkamp – und hier würden sogar Zeit- und Kostenrahmen eingehalten.

Hans-Jörg Schmidt erinnerte an die Umsetzung von rund 20 Wohnumfeld-Projekten; eines der Projekte sei der Dorfplatz. An den Grenzen in der Burano-Siedlungen stehen Häuser, in denen der Wittekindshof Wohnungen angemietet habe. Es gebe ambulante und betreute Wohngruppen. „Die Menschen fühlen sich hier wohl." Hinsichtlich der Gestaltung des Dorfplatzes habe man Wünsche der Bürger aufgegriffen – etwa nach einem „Mensch ärgere Dich nicht"-Spiel. Das könne jeder spielen. Auch der Wunsch nach Feuerschalen wurde umgesetzt. Mieter wollten sich um die Anpflanzungen kümmern, kündigte Hans-Jörg Schmidt an. Alles auf dem Platz sei Maßanfertigung, neben dem Sonnensegel auch die großen Holzstühle.

„Wir haben immer Hand in Hand gearbeitet", würdigte Schmidt die gute Zusammenarbeit mit der Stadt Espelkamp. „Sonst würde das nicht funktionieren." Die Stadt habe keine Anteile an der Aufbaugemeinschaft, merkte der scheidende Bürgermeister Heinrich Vieker an. Es gebe aber ein intensives Kontaktmanagement. Die Aufbau bewirke etwas in Espelkamp und die Erfolge seien deutlich zu sehen.

Lob für Schmidt und Kritik an einigen Ministern

Er sei froh, dass Hans-Jörg Schmidt seit 16 Jahren Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft sei, merkte Heinrich Vieker an. „Er fasst den Job nicht als Verwalter auf, sondern als Gestalter." Alles sei aufkurzen Wegen möglich und auch Mieter könnten Schmidt direkt ansprechen.

„Es hat sich eine wunderbare Zusammenarbeit entwickelt", zog Vieker aus seiner Sicht Bilanz. Das sei anders als in den Jahren davor, „als wir an einem Strang zogen, zum Teil aber in verschiedene Richtungen." Für ihn sei es nun einfacher, nach 21 Amtsjahren abzutreten. Er wisse, wohin es gehe in Espelkamp.

Heinrich Vieker würdigte auch Ina Scharrenbach. Sie sei neben dem früheren NRW-Innenminister Fritz Behrens (SPD) die einzige Ministerin, bei der sich die Bürgermeister auf Augenhöhe und auch abgeholt fühlten. Manche Minister, auch früher, seien doch sehr abgehoben gewesen.

Es sei wichtig, dass Unternehmen und Genossenschaften aus der Wohnungswirtschaft auch Landesmittel annähmen, meinte Alexander Rychter. NRW sei in vier Mittstufen eingeteilt und große Teile von OWL seien bislang in den Stufen 1 und 2 gewesen. Nun rückten mehr Bereiche in die Stufen 3 und 4 und das bedeute, dass es mehr Förderung vom Land gebe. Projekte wie die Modernisierungsoffensive der Aufbaugemeinschaft Espelkamp seien dadurch möglich, sagte Rychter.

Wohnungswirtschaft dürfe auch nicht nur aus der Sicht von Metropolen gemacht werden, so Rychter. Man müsse auch die ländlichen Bereiche sehen. Die Aufbaugemeinschaft sei eine von 480 Unternehmen und Genossenschaften der Wohnungswirtschaft in NRW. Die hätten insgesamt 1,2 Millionen Wohnungen und investierten dieses Jahr 2,6 Milliarden Euro. Jeder vierte Mieter wohne bei einem Unternehmen oder einer Genossenschaft aus der Wohnungswirtschaft.

NW 13.10.2020

Bürger im Mittelpunkt des Quartiers

Das Quartiersmanagement zieht positive Halbzeitbilanz. In diesem Jahr werden viele Ideen Wirklichkeit. Es wird einen Kreativmarkt auf dem Anger, ein Frühlingsfest im Boràs-Park und viele Wildblumenwiesen geben.

Karsten Schulz

■ **Espelkamp.** Vor dem Treffpunkt mit dem Namen „Quartiliers" an der viel befahrenen Isenstedter Straße steht seit einiger Zeit eine neue „Sehenswürdigkeit". Es handelt sich um ein neues Lasten-E-Bike, das dort im Fahrständer auf seine Nutzer wartet. „Die wenigsten wissen, das es bei uns umsonst gemietet werden kann", sagt Quartiersmanager Malo Pfau. „Wir versuchen mal, ob das angenommen wird von den Menschen hier im Quartier", ergänzt Kollegin Marie Steinhauer, die seit November 2019 in Espelkamp arbeitet. Sie hat zwar ihren Lebensmittelpunkt in Bochum, ihre Wurzeln befinden sich jedoch im Lübbecker Land.

Die beiden ziehen Halbzeitbilanz ihres Projektes und freuen sich darüber, dass sie sehr schnell von den Menschen im Quartier wahrgenommen und auch akzeptiert wurden. Zuständig sind Pfau und Steinhauer für das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches der „Sozialen Stadt". Aus dessen Fördertopf wird das Quartiersmanagement für zwei Jahre finanziert, somit ist Ende 2020 auch Projektende.

In nur einem Jahr ist ganz viel passiert. So gibt es inzwischen einen Quartiersbeirat, der über die ihm zur Verfügung stehenden Mittel selbst bestimmen kann. „Der Topf ist inzwischen wieder gefüllt, wir warten auf Projektvorschläge", sagt Malo Pfau. Es gibt einen „Runden Tisch Seniorenarbeit" und die AG „Schöne Begegnungen", wo Menschen zusammenkommen, die ansonsten nie oder nur selten miteinander zu tun haben.

Um sich im Viertel so bekannt zu machen, hatten die beiden natürlich viel Beziehungsarbeit zu leisten. So war man bei allen Festen dabei, half, wo immer es ging, baute Kontakte auf und machte sich Gedanken über eigene Projekte.

Vieles ist bereits nach einem Jahr sichtbar im Stadtbild positiv verankert. So hat sich ganz viel im Bereich des Biberteichs getan, wo es inzwischen regelmäßige kleine Open-Air-Events gibt, Besuche durch Schülergruppen des benachbarten Schulzentrums oder auch eine Gruppe von Nachbarn, die darauf achten, dass die Grünanlage in einem guten Zustand bleibt.

Auch bei der Umgestaltung der Anlage war das Quartiersmanagement beteiligt. Schließlich gab es noch eine Bürgerbeteiligungsaktion für einen Bolzplatz an der Neißer Straße und verschiedene Treffen im Begegnungszentrum „Quartiliers". „Es wird immer besser von den Bürgern angenommen", freuen sich die beiden. Deshalb stehe schon jetzt fest, dass die Räume auch über das Projektende hinaus bis auf Weiteres den Menschen im Quartier zur Verfügung stehen.

Mit angestoßen haben die beiden auch den Wunsch der Bewohner des Burano-Viertels auf einen eigenen Dorfplatz. Nur sei davon, so Pfau, aufgrund der boomenden Baukonjunktur noch nicht so viel zu sehen. „Aber wir haben es noch einmal ausgeschrieben ", ist er zuversichtlich. Auch die „Zukunftswerkstatt Gabelhorst" hat Folgen. Dort wird ein Schild vor dem Schulgebäude aufgestellt, auf dem zu lesen ist, welche Einrichtungen sich dort befinden. Außerdem ist ein „Café am See" in Planung.

Und auch in diesem Jahr geht es fröhlich weiter mit den Projekten und Ideen. Beim „Sommer auf dem Anger" planen Malo Pfau und Marie Steinhauer einen zusätzlichen Kreativmarkt. Am „Tag der Städtebauförderung" wird es im Boràs-Park ein Frühlingsfest geben. Und in der Gabelhorst sollen mehre Wildblumenwiesen in einer Nachbarschaftsaktion angelegt werden.

Das neue Lasten-E-Bike des Quartiersmanagements ist praktisch und macht auch richtig Spaß: Malo Pfau und Marie Steinhauer kommen gerade aus dem Burano-Quartier zurück zur Isenstedter Straße, wo sich ihr Büro befindet. FOTO: KARSTEN SCHULZ

KOMMENTAR
Quartiersmanagement

Unbedingt weitermachen

Karsten Schulz

Die beiden Quartiersmanager Malo Pfau und Marie Steinhauer sind erst seit einem Jahr in Espelkamp tätig, man könnte jedoch denken, sie seien schon immer dort gewesen. So wichtig und gut ist das, was sie für die Menschen in den Quartieren leisten. So notwendig ist ihre Beziehungsarbeit, die sie in einer Welt leisten, die sich immer stärker entfremdet. Sie sprechen selbst mit den Menschen, bringen Gruppen zusammen, die ansonsten nie etwas miteinander zu tun hatten. Sie schaffen eine lebensbejahende Umgebung im Viertel. In der kurzen Zeit sind sie die Seele des Quartiers geworden. Das muss unbedingt weitergehen. Es ist gut, dass die Räume an der Isenstedter Straße über das Projektende hinaus zur Verfügung stehen. Aber sie müssen auch von Menschen gefüllt sein.

NW 20.02.2020

Marlo Pfau vom Quartiersmanagement bedauert sehr, dass das „Quartiliers" zur Zeit wegen Corona geschlossen bleiben muss. FOTO: KLAUS FRESSING

„Quartiliers" sorgt für gute Nachbarschaft

Das Büro des Quartiersmanagement hat coronabedingt zu, ist aber trotzdem für die Anwohner da. Am Hirschberger Weg gibt es einen Dorfplatz, der Rodelhügel ist eine Attraktion. Was sonst noch bewegt wurde.

Klaus Fressing

■ **Espelkamp**. Ein wenig ausgebremst vom Corona-Virus fühlen sich Marlo Pfau und Marie Steinhauer vom Quartiersmanagement. Gerade ihre Arbeit ist abhängig vom persönlichen Kontakt und der Zusammenarbeit mit den Menschen. Nur das alles ist zur Zeit nicht in gewohnter Art und Weise möglich. Seit Beginn des „Wellenbrecher-Lockdowns" am 2. November ist das Büro an der Isenstedter Straße geschlossen. „Wir möchten so wenig Leute wie möglich begegnen", sagt Marlo Pfau. Kontakt zu den Partnern in den Vierteln wird per Telefon, Video-Konferenz oder den sozialen Medien aufrecht erhalten. Trotz alledem kann das Quartiersmanagement auf ein recht erfolgreiches und arbeitsames Jahr zurückblicken.

Ein großer Erfolg ist das Lasten-E-Bike, das auch im Lockdown im „Quartiliers" kostenlos gemietet werden kann. Vor allem während des Sommers war das vielfach nutzbare Gefährt stark gefragt. „Drei bis viermal die Woche", sagt Marlo Pfau. Es sei einfach zu bedienen, der Sitz lässt sich mit wenigen Handgriffen einstellen. Die Sitzbänke haben Sicherheitsgurte, um Kinder anzuschnallen. An den Seiten sind zwei Stützen, damit größere Kinder leichter ein- und aussteigen können. Ein Ersatz-Akku ist im „Quartiliers" deponiert, das Fahrrad ist also nach Abgabe sofort wieder nutzbar. Viele Senioren haben es zum Einkaufen genutzt, junge Familien vor allem um mit ihren Kindern ins Wochenende zu radeln – und das mit voller Elektro-Power. Die Einsatzorte reichen vom Dümmer See bis zum nächsten Supermarkt. Man kann es für eine Stunde, aber auch für ein ganzes Wochenende mieten. Buchbar ist das Lasten-E-Bike per Telefon unter Tel. (01 77) 5 65 47 03.

Marlo Pfau weist zudem auf die gemeinsame Hilfsplattform „Espelkamp hält zusammen" hin. Gerade Espelkamp ist vom Coronavirus stark betroffen. Die Zahlen seien besorgniserregend, meint Marlo Pfau. Da ist umso mehr das gemeinsame Angebot von Quartiersmanagement, DRK-Seniorenbüro, Nachbarschaftszentrum im Erlengrund und dem Verein „MitMenschen" gefragt. Die Hilfsplattform für alle, die von Corona in ihrer Bewegungsfreiheit eingeschränkt sind, ist unter Tel. (0 57 72) 9 79 04 67 zu erreichen.

Ebenfalls unter dieser Nummer hilft die Telefonseelsorge Menschen, die sich einsam fühlen und Zuspruch benötigen. Die Telefonseelsorge wird von Ehrenamtlichen der evangelischen Martinsgemeinde betreut.

Das Lasten-E-Bike des Quartiersmanagement kommt bei Alt und Jung hervorragend an. FOTO: STEPHAN PATZSCH

Es werden noch Freiwillige gesucht, die anderen helfen

Da man nie genug Helfer in diesen Zeiten haben kann, werden noch Freiwillige gesucht, die bereit sind, andere Menschen in Espelkamp zu unterstützen, etwa beim Einkaufen, Gassigehen mit dem Hund oder mit Gesprächen.

Während der Sommermonate war das Quartiersmanagement nicht untätig. Zusammen mit der Anwohnerschaft und der Aufbaugemeinschaft wurde ein neuer multifunktionaler Bolz-und Kleinkinderspielplatz in der Neißer Straße sowie ein Dorfplatz im Hirschberger Weg gebaut. Während der Ferien gab es eine Graffiti-Aktion am Nachbarschaftszentrum im Erlengrund und erst kürzlich wurde in der Gabelhorst vor der Apotheke ein Bücherschrank mit einer kostenlosen Leihe aufgestellt worden.

Auch an der neu gestalteten Wegverbindung vom Bereich bis zum Frotheimer Weg mit Aufenthaltsplätzen und dem attraktiv gestalteten Rodelhügel war das Quartiersmanagement beteiligt. Geplant wurde diese schöne Erlebnisstrecke zusammen mit der Stadt und den Anwohnern.

Für dieses Jahr sind coronabedingt keine weiteren Aktionen mehr geplant. „Wir können im Moment nur auf Sicht fahren", sagt Marlo Pfau. So wird das „Quartiliers" erst einmal geschlossen bleiben. „Wir orientieren uns an der Politik und deren Vorgaben", sagt er. Der Quartiersspaziergang mit den Anwohnern des Brandenburger Rings musste ebenso verschoben werden wie die Obstbaum-Aktion am Frotheimer Weg. „Wir hoffen, beide Aktionen 2021 durchführen zu können", bleibt Marlo Pfau optimistisch.

Noch ungeklärt ist die Zukunft des Quartiersmanagements, das im März 2019 als Teil des Projekts „Soziale Stadt" gestartet und auf zwei Jahre angelegt ist. „Wie es weitergeht, steht noch nicht fest", sagt Marlo Pfau, dem die Arbeit viel Spaß macht. Als „eingeborener" Espelkamper und aufgrund seiner Tätigkeit als Immobilienkaufmann bei der Aufbaugemeinschaft kenne er viele Leute, was ihm seine Arbeit erleichtert habe. Begleitet wird er dabei von Marie Steinhauer vom Inwik-Büro, einem Forschungs- und Beratungsinstitut, die Anfang dieses Jahres ihre Kollegin Nora Harenbrock ablöste.

NW 04.12.2020

Beirat will Boràs-Park mit Leben füllen

Seniorengremium stellt neue Projekte vor. Taschengeldbörse und Mehrgenerationen-Bewegungsparcours sind die Lieblingskinder. Zusammenarbeit mit Quartiersmanagement und Stadtmarketing geplant.

Karsten Schulz

■ **Espelkamp**. „An Ideen mangelt es uns wahrlich nicht. Aber es fehlen uns einfach die ehrenamtlichen Mitarbeiter", sagt Reinhard Rödenbeck, Vorsitzender des Seniorenbeirates. Auch er möchte im kommenden Jahr, wenn die politische Interessenvertretung der älteren Mitbürger in Espelkamp neu gewählt werden muss, nicht wieder antreten. „Ich möchte dann die Dinge wahrnehmen und genießen, die ich mit angestoßen habe in meiner Zeit als Ehrenamtler", so Rödenbeck. Doch ist er aktuell noch in Amt und Würden und sorgt dafür, dass der Seniorenbeirat immer genügend Themen und Projekte hat, um die er sich zum Wohle der älteren Mitbürger Espelkamps kümmern kann. Die Weiterentwicklung des Mehrgenerationen-Bewegungsparcours im Boràs-Park ist eine der vordringlichsten Aufgaben. Als neue Projekte sind die Installierung einer Taschengeldbörse (die *NW* berichtete) sowie einer Ehrenamtsbörse angedacht. Hierzu sind zum Boràs-Park gab es jetzt während der jüngsten Sitzung des Seniorenbeirates Neuigkeiten.

So sind die von vielen Bürgern immer wieder gewünschten zusätzlichen Bänke inzwischen aufgestellt worden. Ebenso gibt es jetzt Vorrichtungen in der Nähe der Ruhepunkte, um Taschen oder andere mitgebrachte Utensilien abzulegen.

Sehr gut angenommen werde die Boule-Bahn, berichtete Rödenbeck von den Mitgliedern des Beirates. Es habe sich eine feste Gruppe gebildet, die sich jeden Donnerstagnachmittag, mit Ausnahme der Wintersaison, trifft, um dem französischen Nationalsport zu frönen.

„Ich weiß, dass sich die Leute inzwischen auch regelmäßig zum Kaffeetrinken treffen, wenn das Wetter mal nicht so mitspielen sollte. So entstehen Freundschaften", freut sich der Vorsitzende. Man will auch einen runden Tisch gemeinsam mit dem Quartiersmanagement gründen, um dabei mitzuhelfen, dass sich auch hier möglicherweise eine feste Gruppe bildet, die die einzelnen Stationen regelmäßig nutzt. Erfreut ist Rödenbeck auch darüber, dass inzwischen einige neue Bäume gepflanzt worden seien und sich die Grünflächen „sehr positiv entwickeln".

In der dunklen Jahreszeit kommen die beiden übergroßen Schuhe, die aus bunten Mosaiksteinen zusammengesetzt sind, im Boràs-Park besonders gut zur Geltung. Im Hintergrund sind die neuen Bänke zu erkennen. FOTO: KARSTEN SCHULZ

»Grünflächen entwickeln sich sehr positiv«

Leider hätten auch einige Bäume gefällt werden müssen, die der Dürre der vergangenen zwei Jahre zum Opfer gefallen seien. Die Schilder mit den Patenschaftsnamen beispielsweise der Kindergärten seien ebenfalls wieder befestigt worden.

„Niemand weiß genau, warum die überhaupt entfernt wurden", so Rödenbeck. Mit Quartiersmanagement und Stadtmarketing wolle man zum Sommer wieder ein großes Fest veranstalten, um den Park noch stärker bekannt zu machen. „Wir brauchen diese Initialzündung immer wieder."

Reinhard Rödenbeck ist Vorsitzender des Seniorenbeirates in Espelkamp und steckt voller Ideen. FOTO: JOERN SPREEN-LEDEBUR

Rödenbeck beobachtet immer häufiger, dass die Spielstationen genutzt würden und viele auch den Weg zu einem Spaziergang nutzten, beispielsweise wenn sie zuvor beim Kaffeetrinken im Café der Tagespflege des Ludwig-Steil-Hofes zu Gast waren. „Das ist eine sehr gute Entwicklung", freut sich der Beirats-Vorsitzende.

In Sachen „Taschengeldbörse" habe sich inzwischen ein Arbeitskreis gebildet, der diese Idee weiter vorantreiben soll. Katrin Kischkel vom DRK-Seniorenbüro warb während der jüngsten Sitzung für dieses Projekt und erinnerte daran, dass vor einigen Jahren bereits Ähnliches mit Schülern der Hauptschule Waldschule und den Senioren auf die Beine gestellt worden sei. Dies sei „sehr erfolgreich" gewesen und sollte unbedingt wieder aufgegriffen werden.

In diesem Zusammenhang erinnerte Rödenbeck daran, dass Espelkamp inzwischen einen Jugendbeirat besitze, der bei diesem Projekt „sehr gut einzusetzen ist". Ein Vertreter der jugendpolitischen Einrichtung war übrigens während der Seniorenbeiratssitzung dabei und hörte aufmerksam mit. Auch während der Jahreshauptversammlung des Siedlerbundes habe man signalisiert, dort mitzumachen. Natürlich müssten bis dahin noch alle versicherungsrechtlichen Fragen geklärt werden, so Rödenbeck.

Mit der Stadt Delbrück habe man bereits Kontakt aufgenommen. Diese stelle ihre vor Ort entwickelte Taschengeldbörsen-App den Espelkampern zur Verfügung. „Das ist aber nicht so wie bei Facebook. Bei uns ist noch ein wenig Kontrolle dabei, damit wir wissen, wer mitmacht. Wir unterwerfen uns bestimmten Spielregeln, dennoch können alle frei miteinander verhandeln", so Rödenbeck.

Erneuert werden sollen auch die 240 Rettungspunkte, die an den Bänken im Stadtgebiet angebracht worden sind. Die Schilder würden neu und besser lesbar befestigt. „Sie müssen den Menschen einfach stärker bewusst werden", macht Rödenbeck deutlich.

NW 08.02.2020

AUFBAUGEMEINSCHAFT ESPELKAMP GMBH

Kirche und Diakonie als Gesellschafter und Partner

Die Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH gehört seit 1949 unverändert zu 50 Prozent dem Land Nordrhein-Westfalen, zu 25 Prozent der evangelischen Kirche von Westfalen und zu 25 Prozent der Diakonie Deutschland. Sie wurde in dieser gesellschaftlichen Konstellation gegründet, um Flüchtlingen, die nach dem Zweiten Weltkrieg in einer ehemaligen Munitionsfabrik untergebracht waren, an gleicher Stelle eine neue Heimat zu geben. Die eigentliche Stadt Espelkamp erhielt erst zehn Jahre nach Gründung der Aufbaugemeinschaft ihre Stadtrechte.

Obwohl der Gründungszweck augenscheinlich erreicht wurde, bestehen heute viele gewachsene Strukturen zwischen dem Unternehmen und den Gesellschaftern. Neben der Beratung von Kirchenkreisen und Kirchengemeinden in immobilienwirtschaftlichen Fragen kümmert sich die Aufbaugemeinschaft in einigen Kirchenkreisen auch unmittelbar um die technische Betreuung der nicht sakralen kirchlichen Gebäude.

Gleichzeitig gibt es langjährige Kooperationen mit den regionalen diakonischen Einrichtungen. Es existieren Wohngruppen für Menschen mit psychosozialen Erkrankungen sowie für Kinder und Jugendliche, die aus akut von Gewalt gefährdeten Haushalten in diakonische Obhut gebracht wurden. In den letzten Jahren hat sich vor allem die Zusammenarbeit mit der diakonischen Stiftung Wittekindshof mit Sitz in Bad Oeynhausen intensiviert. Über 2.400 Menschen mit Behinderung nutzen die Wohn- und Betreuungsangebote der Stiftung in Ostwestfalen. Die Kooperation entstand 2015 durch den Umbau eines Bestandsgebäudes der Aufbaugemeinschaft aus den 50er-Jahren. Dieses Gebäude wird sowohl von einzelnen Menschen mit Behinderung, als auch von Wohngruppen, die vom Wittekindshof betreut werden, genutzt.

Die Quartiersbewohner des „Witttekindshofs" fühlen sich rundum wohl durch die Kooperation zwischen der Aufbaugemeinschaft Espelkamp und der Diakonie Michaelshoven

2017 stellte die Aufbaugemeinschaft ein Wohngebäude mit neun Wohnungen, einem Gemeinschaftraum und einem Büro im Staffelgeschoss fertig. Das Staffelgeschoss ist rundum begehbar und kann vor allem auch von behinderten Menschen mit Demenz genutzt werden. Das gesamte Gebäude befindet sich als Nachverdichtungsmaßnahme mitten in einem innerstädtischen Quartier der Aufbaugemeinschaft. Heute besteht die Hausgemeinschaft aus 13 Personen. Einige Wohnungen wurden zusammengelegt, sodass auch 2er- und 4er-Wohngemeinschaften gebildet werden konnten.

Der Wittekindshof hat das gesamte Gebäude für 20 Jahre angemietet. Auch wenn die Wohnnutzung vorerst Priorität hat, wurden bei der Planung sämtliche Voraussetzungen einer möglichen Heimnutzung erfüllt, sodass der Wittekindshof im Verlauf der Mietzeit flexibel in der Nutzungsform bleibt. Gleichzeitig sind alle Flächen so gebaut, dass selbst die Gemeinschaftsflächen nach der Beendigung des Mietverhältnisses ohne wesentliche Umbaukosten sofort als normale Mietwohnungen genutzt werden könnten.

Der Mietzins wurde unter damaliger Vorwegnahme der anstehenden Einführung des Bundesteilhabegesetzes auf Basis der jeweils gültigen Kosten der Unterkunft für 13 Einzelhaushalte kalkuliert. Mietanpassungen erfolgen parallel zu einer Anpassung der KdU-Werte.

Nach einer gemeinsamen Planungsphase mit den Bewohnern wird 2020 mit Mitteln des Programms „Soziale Stadt" ein inklusiver „Dorfplatz" neben dem Wohngebäude entstehen. Der zukünftige Platz soll vor allem die Kommunikation der behinderten und nicht behinderten Quartiersbewohner fördern. Gleichzeitig soll 2020 eine weitere Wohnanlage für 24 schwerstbehinderte Menschen entstehen. Für 2021 sind weitere teilstationäre Einrichtungen geplant. *Aufbau Espelkamp*

Fotos: Aufbau Espelkamp

Die Aufbau Espelkamp setzt in ihrem Sozialmanagement auf die Gemeinschaft unter Nachbarn

Ein Wunsch ist in Erfüllung gegangen: der Dorfplatz im Buranoquartier, der Begegnung und Kommunikation der Nachbarschaft fördern soll. FOTO: KARL-HEINZ TIEMEIER

„Quartiliers“ soll weitermachen

Espelkamper Kommunalpolitiker wollen das Projekt mit Marlo Pfau und Anke Steinhauer fortführen.
Die langfristige Sicherung des Quartiersmangements soll geplant werden.

Karsten Schulz

■ **Espelkamp.** Fachbereichsleiter Stadtentwicklung, Stadtmarketing, Bauen, Thorsten Blauert, brachte es auf den Punkt : „Vor zwei Jahren wurde das Quartiersmanagement ins Leben gerufen. Es handelte sich zunächst nur um einen abstrakten Begriff, den Sie schnell mit Leben füllten.“ Er wandte sich direkt an Quartiersmanager Marlo Pfau, der vor den Mitgliedern des Ausschusses für Stadtentwicklung und Klimaschutz einen kurzen, aber sehr inhaltsschweren Vortrag über die Situation des Quartiersmanagement hielt. „Sie haben schnell dafür gesorgt, dass ein solcher Bedarf entstanden ist, so dass es einfach weitergeführt werden muss“, leitete Blauert über zum Vortrag.

Pfau, der gemeinsam mit Marie Steinhauer vom Institut inwis im ehemaligen Fritzeursalon an der Isenstedter Straße arbeitet, ging sofort auf die aktuelle Situation ein. Natürlich gehöre es sich für ein Quartiersmanagement die Menschen zusammenzuführen und sie zu einem gemeinsamen Tun zu ermuntern. Das sei leider seit einiger Zeit nicht möglich. Dennoch habe man versucht, weiterhin für die Menschen in den Quartieren da zu sein und gemeinsame Projekte zu entwickeln. Er zähle einige Projekte auf, die kürzlich in einem *NW*-Bericht benannt worden sind und stelle gleichzeitig fest, dass da Quartiersbüro „unbedingt erhalten bleiben muss“. Es habe sich inzwischen zu einem wichtigen Treffpunkt für viele Gruppen entwickelt und werde auch für die regelmäßigen Sitzungen des Quartiersbeirates genutzt. „Gott sei Dank haben wir einen großen Gestaltungsspielraum, so dass wir viele Dinge angehen konnten und können“, so Pfau.

Marie Steinhauer und Marlo Pfau vom Quartiersmanagement, hier mit dem Lastenfahrrad für alle Bürger. FOTO: QUARTIERSMNAGEMENT

Wichtig sei es auch, die begonnenen und durch Corona unterbrochenen Projekte im kommenden Jahr weiterzuführen. Er nennt hier die Schaffung eines Bolzplatzes für die Innenstadt sowie die mit Anliegern gemeinsam entwickelte Anlage einer Obstbaumwiese, die später auch gemeinsam gepflegt und genutzt werden soll. „Es gibt einfach Projekte, die man weiterführen kann und sollte“, stellte Blauert fest und wünscht sich eine langfristige finanzielle Sicherung des Quartiersmanagements, das er gemeinsam mit der Politik entwickeln möchte.

»Wunderbare und gute Arbeit für die gesamte Stadt«

Unterstützungerhielt er hier unter anderem von Unabhängigen-Sprecher Paul-Gerhard Seidel, der es „sehr gut findet, dass es fortgeführt werden soll“. Hier werde eine „wunderbare und gute Arbeit für die gesamte Stadt geleistet“. Er geht noch einen Schritt weiter und wünscht sich eine Ausweitung der Arbeit des Quartiersmanagements auf die Ortsteile. „Die Dorfgemeinschaften benötigen Unterstützung bei der Bewältigung der Probleme, die durch den demografischen Wandel entstehen“, sagt Seidel. Er nennt hier beispelhaft die Nachnutzung und Vermarktung der Einfamilienhäuser aus den 1950er-Jahren, von denen inzwischen einige leer standen. „Hier könnte man sicherlich Hilfe leisten.“

Horst Radtke (FDP) lobte die Arbeit als „sehr positiv und von allen akzeptiert“. Er wünscht sich ein langfristiges Konzept zur finanziellen Sicherung. Thorsten Blauert stellte in noch einmal fest, dass es zukünftig keine Förderung mehr gibt. „Wir müssen uns da eine langfristige Zusicherung einfallen lassen.“ Hartmut Stickan (SPD) outete sich als „Fan des Quartiersmanagements“. Ganz wichtig sei dessen Arbeit für die „kritischen Stadtteile“. Florian Craig (Grüne) forderte dazu auf, die Arbeit des Quartiersmanagements weiter zu professionalisieren und auf die Dörfer auszudehnen. „Man kann sehr gut sehen, dass es etwas bringt und wichtig ist.“

NW 17.12.2020

Quartiersmanager Marlo Pfau fährt mit dem Lastenfahrrad am Quartiersbüro an der Isenstedter Straße vorbei. Foto: Andreas Kokemoor

Quartiersmanagement will viele Ideen im kommenden Jahr realisieren – Stadt und Aufbau führen Projekt weiter

„Eine wunderbare Sache“

Von Felix Quebbemann

ESPELKAMP (WB). Das Quartiersmanagement (QM) in Espelkamp soll in jedem Fall fortgeführt werden. Das stellte Thorsten Blauert, Fachbereichsleiter Stadtentwicklung, während der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses fest.

Das Projekt sei vor zwei Jahren innerhalb des Förderprogramms Soziale Stadt ins Leben gerufen worden. Für zwei Jahre wurde es finanziell gefördert. Ende dieses Jahres wäre Schluss. Aber weder die Stadt noch die Aufbaugemeinschaft wollen, dass das Projekt beendet wird. Zu viele Erfolge hat das QM hervorgebracht.

Und genau diese Erfolge stellte Marlo Pfau, einer der Quartiersmanager, im Bürgerhaussaal vor. Er sagte allerdings zunächst, dass das Coronajahr 2020 die QM-Beteiligten sehr durcheinander gebracht habe. Dennoch konnte Pfau, der gemeinsam mit Marie Steinhauer das Quartiersbüro an der Isenstedter Straße leitet, eine tolle Bilanz vorweisen. So sei unter anderem die Hängematten-Oase in der Burano-Siedlung aus Mitteln des Quartiersfonds entstanden. Im Fond befinden sich 38.000 Euro zur Umsetzung verschiedener Ideen.

Ehrenamtliche hätten zudem zahlreiche Nistkästen gebaut. Ausstehende Projekte wie die Obstbaumwiese im Frotheimer Weg sollen im kommenden Jahr umgesetzt werden. Beteiligt sei das QM auch an der Corona-Hilfsplattform „Espelkamp hält zusammen“.

Ein absoluter Erfolg sei der Kauf des Lasten-E-Bikes gewesen. „Die Resonanz war sehr gut. Im Sommer wurde es drei bis vier Mal in der Woche ausgeliehen“, sagte Pfau (wir berichteten). Besonders glücklich zeigte er sich auch über die Aktion „Kinder malen für Senioren“ während des Corona-Lockdowns. „Da kam eine große Menge an Bildern zusammen.“

Eine weitere Idee hat das QM in diesem Monat realisiert. Da nämlich wird im Schaufenster ihres Büros der Menschliche Adventskalender präsentiert. „Hinter jeder Zahl versteckt sich eine wichtige Person, der wir ‚Danke‘ sagen“, erläuterte Pfau die Idee.

Für das kommende Jahr ist zudem geplant, dass Stadt Espelkamp und Aufbaugemeinschaft das QM „eigenständig weiterführen“. Das Quartiersbüro – geschrieben übrigens mit drei iii – sei eine „beliebte Anlaufstelle“, so Pfau. Es habe sich als Treffpunkt für die Nachbarn etabliert.

Mit dem Adventskalender dankt das Quartiersmanagement den vielen Unterstützern. Foto: Felix Quebbemann

Im März des kommenden Jahres will sich das QM an der Aktionswoche „Bunt statt schwarz-weiß“ beteiligen, so Pfau. Ein weiteres Projekt für 2021 sind die Quartierspaziergänge. Die fallen sehr unterschiedlich aus. Denn das QM kümmert sich um drei Quartiere – im Osten (Brandenburger Ring), in der Innenstadt und im Westen (Gabelhorst). Thorsten Blauert fügte hinzu, dass mittlerweile auch Ideen aus der Bevölkerung kämen.

Die Ausführungen zum QM erhielten viel Lob. So sagte Paul-Gerhard Seidel (Unabhängige): „Ich finde es sehr gut, dass die Stadt bereit ist, dafür Geld auszugeben. Das ist eine wunderbare Sache. Auch der ein oder andere Ortsteil kann ein Quartiersmanagement gebrauchen.“

Horst Radtke (FDP) meinte, dass das QM „positiv auf sich aufmerksam gemacht hat“. Und Hartmut Stickan (SPD) fügte an: „Ich bin ein Fan des Quartiersmanagements. Ich finde es gut, wenn es weitergeht. Es übernimmt eine wichtige Aufgabe in den kritischen Stadtteilen.“

Thorsten Blauert betonte abschließend noch einmal, dass es leider keine Förderung aus dem Topf Soziale Stadt mehr gebe. Er sagte aber, dass er eine langfristige Finanzierung des Projektes verfolge.

WB 22.12.2020

Neuer Bücherschrank für den neuen Stadtteil

Die Gabelhorst bekommt eine neue Attraktion. Am Ärztehaus im Espelkamper Westen steht ein Outdoor-Schrank.

■ **Espelkamp** (nw). Der Westen Espelkamps mit der Gabelhorst ist nun um eine Attraktion reicher. In der vergangenen Woche ist der neue Outdoor-Bücherschrank für den Stadtteil aufgebaut worden. Mitten auf dem kleinen Platz vor der Kastanien-Apotheke und den Ärzten ist der neue Treffpunkt mitten im Quartier Gabelhorst für alle Bewohnerinnen und Bewohner gut zu erreichen. Jetzt können sich alle Leseratten gegenseitig Bücher hin und her tauschen. Der Schrank ist so gebaut, dass er allen Witterungsverhältnissen standhalten kann und alle Bücher immer trocken bleiben.

Im Rahmen der Zukunftswerkstatt, die die beiden Quartiersmanager Marie Steinhauer und Marlo Pfau noch vor Beginn der Corona-Pandemie im Nachbarschaftszentrum Erlengrund veranstaltet haben, haben sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer einen solchen öffentlichen Bücherschrank gewünscht. Die stellvertretende Vorsitzende des Quartiersbeirats und gleichzeitig Bewohnerin in der Gabelhorst, Irina Pauls, hat die Chance genutzt und einen Antrag auf Förderung durch den Quartiersfonds der Stadt Espelkamp gestellt. Dieser Quartiersfonds dient der finanziellen Unterstützung von Ideen, die aus der Bewohnerschaft kommen.

Quartiersmanager Marlo Pfau und die stellvertretende Vorsitzende des Quartiersbeirats und Gabelhorsterin, Irina Pauls, stellen den mobilen Bücherschrank vor. FOTO: QUARTIERSMANAGEMENT

Der Quartiersbeirat, bestehend aus Bürgerinnen und Bürgern, sowie im Quartier tätigen Organisationen hat dem Antrag gerne zugestimmt. So mit steht nun der eigens für die Gabelhorst in Hand gefertigte Outdoor-Bücherschrank.

Die Quartiersmanager haben beobachtet, dass der Schrank sofort gut angenommen und rasch mit Büchern gefüllt wurde.

Die unteren Fächer sind für Kinderbücher reserviert

Irina Pauls und Marlo Pfau vom Quartiersmanagement haben den Schrank nun offiziell eingeweiht und den Bewohnerinnen und Bewohnern der Gabelhorst übereicht. Er steht jetzt allen zum Tauschen von Büchern zur Verfügung. Die unteren Fächer sind extra für Kinderbücher gestaltet, sodass sich auch Kinder jederzeit schnell über ein Buch freuen können.

NW 10.11.2020

Regenbogen-Bilder werden gezeigt

„Alles wird gut!“-Aktion der Aufbau an der Isenstedter Straße

Espelkamp (WB). In schwierigen Zeiten wie diesen sind eine positive Einstellung und Hoffnung wichtiger denn je. Aus diesem Grund wollen viele Menschen in Espelkamp positive Zeichen setzen und hängen von Kindern gemalte Bilder mit Regenbögen in die Fenster oder an die Haustür.

An vielen Espelkamper Häusern sind die bunten Bilder schon zu finden. Auch das Quartiersmanagement möchte Hoffnung verbreiten, dass alles wieder gut wird. Deshalb haben die beiden Quartiersmanager der Aufbau Espelkamp, Marie Steinhauer und Marlo Pfau, bei Facebook dazu aufgerufen, dass Kinder Bilder mit Regenbögen malen und diese dann im Schaufenster des Quartiersbüros an der verkehrsreichen Isenstedter Straße ausgehängt werden.

Mittlerweile zieren schon einige Bilder die große Fensterfront gegenüber dem Burano-Quartier. „Uns haben sehr schöne Bilder von Espelkamper Kindern erreicht. Nicht nur aus der Kernstadt, sondern unter anderem auch aus Frotheim und Isenstedt“, sagt die erfreute Quartiersmanagerin Marie Steinhauer.

Sogar ehemalige Espelkamper, die mittlerweile in Bayern leben, haben ein Bild der Hoffnung in die alte Heimat geschickt.

„Mit dieser Aktion möchten wir ein Zeichen setzen, dass Espelkamp zusammenhält und wir mit einer positiven Einstellung gut durch diese Krise kommen können“, sagt Marlo Pfau.

Die „Alles wird gut!“-Aktion geht selbstverständlich noch weiter und die beiden Quartiersmanager freuen sich auf weitere schöne Bilder von Espelkamper Familien. Da das Quartiersbüro zurzeit für Besucher geschlossen ist, können die Bilder in den Briefkasten an der Isenstedter Straße eingeworfen oder bei der Aufbaugemeinschaft abgegeben werden.

Unter dem Motto „Alles wird gut“ malen Kinder aus Espelkamp Bilder mit Regenbögen. Die Werke der kleinen Künstler werden im Schaufenster des Quartiersmanagements ausgestellt.

WB 04.05.2020

Quartiersbüro an der Isenstedter Straße leiht Lastenfahrrad auch in Corona-Zeiten aus

„Die Resonanz ist größer als erwartet“

Von Andreas Kokemoor

ESPELKAMP (WB). Das Quartiersbüro in Espelkamp unterstützt die Bürger gerne und an vielen Stellen und hat dabei immer wieder neue Ideen, die gut angenommen werden.

Seit Anfang des Jahres stellt das Quartiersbüro, das sich unter dem Dach der Aufbaugemeinschaft unter anderem für eine sozialere Stadt einsetzt, allen Einwohnern ein Lasten-E-Bike zur Verfügung: ein Dreirad mit einer großen Transportkiste vor dem Lenker.

»Ein Lasten-Fahrrad lenkt sich natürlich anders. Der Wendekreis ist größer.«

Marlo Pfau

Wie schon andere Beteiligungs-Projekte ist das E-Bike-Ausleih-Angebot ein Ergebnis, das an den zahlreichen Runden Tischen und Arbeitskreisen entstanden ist. Das Quartiersmanagement hat sich schließlich auf den Weg gemacht, um den Markt zu sondieren und sich für ein Lastenfahrrad-Modell entschieden, mit dem sowohl eingeschränkte und ältere Personen als auch junge, sportliche und kräftige Personen Freude haben sowie Nutzen finden. Der Sitz lässt sich mit einfachen Handgriffen einstellen. Außerdem hat das E-Bike eine Unterstützung beim Schieben.

Die Sitzbänke haben Sicherheitsgurte, um Kinder anzuschnallen. An den Seiten sind zwei Stützen, damit größere Kinder leichter einund aussteigen können. Ein zusätzlicher Akku ist im Quartiersmanagement verwahrt, so dass zwischen der Abgabe des Fahrrades und einer neuen Ausleihe der nächste Starter mit voller Leistung losfahren kann.

Vor jeder Fahrt bekommen die Ausleihenden die Möglichkeit für eine Probefahrt vor der Tür. „Ein Lasten-Fahrrad lenkt sich natürlich anders. Der Wendekreis ist größer. Und durch den E-Motor fährt es schneller als ein herkömmliches Fahrrad“, erläutert Pfau.

Der Quartiersmanager blickt zufrieden auf die ersten Monate dieses Ausleihangebots zurück. „Familien haben zusammen mit den kleinen Kindern Ausflüge unternommen und sind mit dem Fahrrad sogar bis zum Dümmer gefahren, Heimwerker haben größere Besorgungen erledigt und zum Beispiel zwei Säcke Zement transportiert. Geburtstagskinder haben das Lastenfahrrad benötigt, um vier Kisten Getränke zu kaufen“, erklärt Pfau. Er weist darauf hin, dass das Vehikel von allen Bürgern ausgeliehen werden kann.

Mit dem Auto sind größere Erledigungen und Familienausflüge kein Problem. Aber wer keins hat oder wer bewusst auf umweltfreundliche Mobilität setzt, für den ist so ein Lasten-E-Bike, mit dem bis zu 100 Kilogramm transportiert werden können, besonders hilfreich.

„Die Resonanz auf die Ausleihe ist größer als erwartet gewesen“, sagt Pfau. Wie gut die Akzeptanz ist, zeigten ihm die Ausleihenden dämit, dass sie das Fahrzeug pfleglich behandeln und nach der Ausleihe wieder stets einwandfrei und gepflegt zurückbrachten.

Marlo Pfau könnte sich gut vorstellen, in Zukunft ein zweites Lasten-E-Bike anzuschaffen, das dann zum Beispiel in der Gabelhorst oder in der Siedlung Herdrichsdorf steht, damit die Interessierten aus weiter entfernten Stadtteilen zur Innenstadt keinen weiten Weg haben.

Im Moment sei die Ausleihe aufgrund der Corona-Situation weiterhin nur telefonisch möglich. Das Fahrrad werde nach und vor jeder Ausleihe von den Quartiersmanagern technisch instand gesetzt und desinfiziert, erläutert Pfau.

Jeder, der dieses Lasten-E-Bike ausleiht, erklärt, dass er es für nicht-kommerzielle und legale Zwecke ausleiht. Der Kunde wird von den Quartiersmanagern über die Funktionsweise und den Gebrauch des Fahrrades unterrichtet.

„Zudem versichern die Ausleiher, das E-Bike pfleglich zu behandeln.“

»Zudem versichern die Ausleiher, das E-Bike pfleglich zu behandeln.«

Marlo Pfau

Die Ausleihter bestätigen im Vorfeld ebenfalls, dass das Quartiersmanagement keine Haftung für Schäden an der eigenen Person übernimmt. Zudem haben sich die Radler an die geltenden Regeln der Straßenverkehrsordnung zu halten.

Pfau blickt schon auf zukünftige Projekte. „Im kommenden Jahr möchten wir am Frotheimer Weg eine Obstbaumwiese anlegen, für die Interessierte Patenschaften übernehmen können.“ Damit verbunden soll es in den Folgejahren regelmäßig Kurse für Baumschnitte und Ernten geben. Erst kürzlich sei in der Gabelhorst ein Bücherschrank mit einer kostenlosen Leihe aufgestellt worden (wir berichteten). Zudem haben Stadtteil-Arbeitskreise noch in der Zeit vor dem Lockdown Nistkasten und Insektenhotels gebaut, die angebracht werden müssen.

Quartiersmanager Marlo Pfau hat Platz genommen auf dem Lastenfahrrad des Quartiersmanagements. Das Vehikel ist direkt ausleihen im Quartiersbüro an der Isenstedter Straße. Foto: Andreas Kokemoor

Der Akku wird gegen einen aufgeladenen getauscht, nachdem der Kunde das Lastenfahrrad wieder zurückgegeben hat.

WB 23.11.2020

Plattform eingerichtet

Quartiersmanager aus fünf Städten tagen in Espelkamp

Espelkamp (WB). Seit mittlerweile 21 Monaten betreibt die Aufbaugemeinschaft im Auftrag der Stadt Espelkamp das Quartiersmanagement in den Stadtteilen Brandenburger Ring, Gabelhorst und südliche Innenstadt. Die beiden Quartiersmanager Marie Steinhauer und Marlo Pfau sind in ihrem Büro an der Isenstedter Straße Ansprechpartner für alle Belange in den Quartieren.

Quartiersmanagement lebt von neuen Ideen und dem Austausch. Aus diesem Grund hat sich jetzt eine regionale Arbeitsgemeinschaft der Quartiersmanager aus Ostwestfalen gegründet. Zum Auftakt hat das Quartiersmanagement Espelkamp die Arbeitsgemeinschaft in das Quartiersbüro nach Espelkamp eingeladen. Insgesamt trafen sich Vertreter von fünf Quartiersmanagements aus Minden, Lemgo, Bad Oeynhausen und Lübbecke mit den beiden Managern aus Espelkamp.

Ziel des Treffens war, dass sich erst einmal alle Quartiersmanager gegenseitig kennenlernen konnten und dass jedes Quartiersmanagement seine besonderen Aufgabengebiete und Schwerpunkte darstellen konnte. In diesem Zusammenhang war es besonders wichtig, gegenseitig von den Erfahrungen der anderen für zukünftige Projekte zu lernen. Im Ergebnis wurde eine Plattform eingerichtet, auf der alle Quartiersmanager zukünftig Informationen und Arbeitshilfen zur Verfügung stellen können.

Die Arbeitsgemeinschaft wird sich nun regelmäßig treffen.

Zum Abschluss haben die Teilnehmer noch einen kleinen Spaziergang durch das Burano-Quartier unternommen, wo die Aufbaugemeinschaft zurzeit einen inklusiven Dorfplatz für die Quartiersbewohner errichtet.

Alle Teilnehmer waren sich einig, dass die Einrichtung einer solchen Arbeitsgruppe die Arbeit im eigenen Quartier positiv beeinflussen kann. Die Arbeitsgemeinschaft wird sich nun regelmäßig treffen und jeweils eines der teilnehmenden Quartiersmanagements besuchen. Gastgeber des nächsten Treffens ist das städtisch geleitete Quartiersmanagement Minden.

Kollegen aus fünf Quartiersmanagements haben sich in Espelkamp getroffen und sich über ihre Arbeit ausgetauscht.

WB 19.09.2020

Hans-Jörg Schmidt (v. l.), Henning Vieker, Katharina Klassen-Junge, Bernd Wlotkowski, Dennis Herb, Paul Gauselmann und Peter Angene freuen sich, dass die Generalüberholung des Fassadenkunstwerks so gut gelungen ist. FOTO: KLAUS FRENSING

„Die Espelkamper" strahlen wieder

In zwei Monaten hat Dennis Herb das Fassadenkunstwerk am Atrium aufgefrischt. Das zählt mittlerweile zu den Wahrzeichen der Stadt.

Klaus Frensing

■ **Espelkamp.** Das Lächeln auf den strahlenden Gesichtern konnten auch die Regentropfen nicht vertreiben. „Es ist wirklich toll geworden", freuten sich alle, angefangen von Stifter Paul Gauselmann über Aufbau-Chef Hans-Jörg Schmidt und den Forum-Vorsitzenden Bernd Wlotkowski bis zum Künstler Dennis Herb, dass „Die Espelkamper", das große Fassadenkunstwerk am Atrium, wieder glänzt wie neu.

Entstanden ist das 70 Quadratmeter große Bild, das den Optimismus, die Lebensfreude und die Lebendigkeit der Stadt zeigt, vor zehn Jahren. Bei der Einweihung des Merkur-Stadtbrunnens im Jahr 2009 auf dem Grünanger kamen Paul Gauselmann und Hans-Jörg Schmidt ins Gespräch und entwickelten die Idee. Schmidt kannte ähnliche Kunstwerke bereits aus der französischen Metropole Lyon. Zusammen mit dem inzwischen verstorbenen Künstler Erwin Scholz, einem Tennisfreund von Paul Gauselmann, wurde die Idee weiterentwickelt und umgesetzt. Mitte August 2010 wurde das Kunstwerk eingeweiht.

Knallrote Farbe war zu lachsfarbenem Ton verblasst

Inzwischen ist das Fassadenkunstwerk „Die Espelkamper" ein Wahrzeichen der Stadt geworden. Doch mit der Zeit war es durch Witterungseinflüsse zunehmend verblasst und die Farben hatten sich verändert. Ehemals knallrote Autos wirkten nun eher lachsfarben. Eine Auffrischung des Werks war dringend erforderlich.

Als Partner für das Projekt wurde der Verein „Forum – Bürgerhaus & Veranstaltungen" gewonnen. Die Paul-und-Karin-Gauselmann-Stiftung stellte die erforderlichen Mittel zur Verfügung, die Abwicklung erfolgte über den Verein. Mit der Umsetzung wurde der durch zahlreiche Projekte bekannte Künstler Dennis Herb beauftragt, der bereits die Fassade des Waldfreibads sowie den Schiffsanleger auf Schloss Benkhausen gestaltet hatte.

Mitte August begann er mit den Auffrischungsarbeiten. „Das war bisher mein bedeutendstes Projekt", gestand der in Espelkamp und Umgebung bestens bekannte Künstler. Ihm war es wichtig, das Gemälde so zu erhalten, wie es war. Deshalb habe er auch nur dezente Veränderungen vorgenommen, erläuterte er. So habe er zu Ehren des Verstorbenen Erwin Scholz dem Maler einen Heiligenschein gegeben.

Zwei Monate hat Dennis Herb an dem Projekt gearbeitet

Zwei Monate hat Dennis Herb an dem Projekt gearbeitet. Zwei Probleme habe es während dieser Zeit gegeben, berichtete der Künstler. Anfangs die große Hitze, sodass er nur abends arbeiten konnte, und auch das stürmische Wetter habe zu Verzögerungen geführt.

Mit einer Kombination aus verschiedenen Maltechniken mit Spraydose und Pinsel hat Dennis Herb das anspruchsvolle Projekt umgesetzt. 175 unterschiedliche Farben und 20 verschiedene Sprühkopfarten habe er verwendet, erzählt er. Die hochwertigen Sprayfarben versprechen eine längere Haltbarkeit als das Original und zudem versiegelte der Malerbetrieb Peter Angene das Kunstwerk abschließend mit Dispersionsfarbe gegen Umwelteinflüsse und UV-Strahlung.

„Ich freue mich, dass die vielen Farben so prächtig herüberkommen", zeigte sich Paul Gauselmann von der Frische des Kunstwerks beeindruckt. Katharina Klassen-Junge, Sprecherin der Espelkamper Stadtführer, die das Objekt ihren Besuchern immer gerne zeigen, ist froh, dass das Wahrzeichen der Stadt wieder strahlt.

NW 23.10.2020

Kinder malen Bilder für Senioren

Bewohner des Ludwig-Steil-Hofes freuen sich über diese Überraschung.

■ **Espelkamp** (nw). Die Corona-Zeit belastet besonders die älteren Mitbürger, die in Seniorenheimen leben und zu ihrem eigenen Schutz nur wenig Besuch empfangen dürfen. Aus diesem Grund hat es jetzt für die Bewohner des Ludwig-Steil-Hofes eine Überraschung gegeben. Das Espelkamper Quartiersmanagement hat die Kindergärten in der Kernstadt dazu eingeladen, fröhliche, bunte Bilder für die Senioren zu malen.

Mit den evangelischen Kindergärten „Brummkreisel" und Schwedenkindergarten, den DRK-Kitas „Märchenburg", „Spielwiese" und „Sterntaler", dem katholischen Kinderhaus St. Marien und der freien evangelischen Kita „Regenbogen" konnten direkt einige kleine Maler gefunden werden. So konnten den Bewohnern des Steilhofes jetzt viele schöne Bilder übergeben werden. Stellvertretend für die Senioren hat Bewohnerbeirätin Marianne Just die Bilder in Empfang genommen. „Wir freuen uns über diese vielen schönen Bilder. Zusammen mit dem Bewohnerbeirat werden wir sie an die Personen verteilen, die nur sehr selten oder gar keinen Besuch bekommen. Und an unsere große Wand im Gemeinschaftsraum hängen wir natürlich auch welche", freut sich Peggy Meerkötter-Puller, Leiterin der Stationären Seniorenhilfe. „Wir danken den Kindergärten und den Kindern. Kleine Freuden sind in dieser außergewöhnlichen Zeit wichtiger denn je", so Quartiersmanagerin Marie Steinhauer.

Viele Bilder kommen zusammen. FOTOS: QAURTIERSMANAGEMENT

Diese Seniorin im Ludwig-Steil-Hof freut sich über die Bilder.

NW 17.06.2020

Hilfsplattform läuft wieder an

Steigende Corona-Fallzahlen – Bündnis „Espelkamp hält zusammen" sucht Helfer

Espelkamp (WB). Die Initiatoren der Hilfsplattform „Espelkamp hält zusammen" wollen wieder aktiv werden. Das erklärte Marlo Pfau vom Quartiersmanagement Espelkamp. Nachdem die Corona-Pandemie auch in Espelkamp in den vergangenen Tagen und Wochen deutlich steigende Infektionszahlen aufgewiesen habe (am Mittwoch vermeldete der Kreis 117 aktive Fälle in der Kommune), seien sich die Beteiligten schnell einig gewesen, dass sie dieses nachbarschaftliche Unterstützungsangebot unbedingt wieder aufnehmen müssen.

Das Bündnis aus Quartiersmanagement, DRK-Seniorenbüro, Nachbarschaftszentrum (NBZ) Erlengrund und Verein Mitmenschen ruft nun die Espelkamperinnen und Espelkamper dazu auf, sich als freiwillige Helferinnen und Helfer zu melden. Gesucht werden Personen, die bereit wären, andere Menschen in Espelkamp zu unterstützen. Dabei kann es um Einkaufen, Spazierengehen mit dem Haustier oder ein wohltuendes Telefonat gehen. „Jedes Hilfsangebot ist willkommen", erklärt Marlo Pfau.

Bereits zu Beginn der Pandemie im März wurde diese Möglichkeit der Hilfe angeboten. Sie richtete sich schon da vor allem an Menschen, die zur Risikogruppe gehören oder sich in häuslicher Quarantäne befinden. Schon damals habe sich in Espelkamp eine überwältigende Welle der Hilfsbereitschaft gezeigt. Weit mehr als 40 Personen hätten sich als Freiwillige gemeldet, sagt Pfau. Allerdings hätten damals viele Freiwillige etwas mehr Zeit zur Verfügung gehabt, weil auch Einzelhandel, Schulen und Kitas geschlossen wurden. Heute sehe die Situation anders aus. Deshalb bitten die Organisatoren nochmals alle, die freie Zeitkapazitäten und Lust am Helfen haben, sich bei dem Bündnis zu melden.

Die Hilfsplattform „Espelkamp hält zusammen" ist unter Telefon 05772/9790467 oder unter der E-Mail-Adresse info@qm-espelkamp.de zu erreichen. Sie freut sich auf alle freiwilligen Helferinnen und Helfer.

Das Bündnis "Espelkamp hält zusammen" nimmt seine Aktivitäten wieder auf und freut sich über Unterstützung durch Mitbürger.

WB 05.11.2020

Kostenlose Obstbaumpatenschaft

■ **Espelkamp** (nw). Wer schon immer mal im Besitz eines eigenen Obstbaums sein wollte, hat nun die Chance dazu. Das Quartiersmanagement lädt alle Espelkamper zu einer kostenlosen Obstbaumpatenschaft ein. Gemeinsam mit der Stadt und Baumexperten lernen die Paten, wie man seinen Obstbaum pflanzt, pflegt und später die eigenen Früchte erntet. Welche Obstsorte es wird, entscheiden die Paten selbst. Mit der Idee leisten Stadt, Quartiersmanagement und die potenziellen Paten einen kleinen aber wichtigen Beitrag zur Umwelt. Die Fläche, auf der die Obstbäume angelegt werden, befindet sich im Frotheimer Weg. Wer Interesse hat, meldet sich bei den Quartiersmanagern Marlo Pfau und Marie Steinhauer unter Tel. (0 57 72) 9 79 04 67 oder unter *info@qm-espelkamp.de* Im Herbst geht es los.

Paten können Obstbäume pflegen. FOTO: UWE ZUCCHI/DPA

NW 31.07.2020

Intakte Nachbarschaft

Bewohner des „Vogelhauses" in der Görlitzer Straße genießen gemeinsame Veranstaltungen

Espelkamp (WB). Wer in der jüngeren Vergangenheit am Vogelhaus, dem Haus für gemeinschaftliches Wohnen an der Görlitzer Straße, vorbeigegangen ist, hat schon mal zünftige Musik aus der wunderschönen Gartenanlage gehört. Auch gute Laune und Gelächter hallten gerne mal herüber.

Es wurden Gespräche in kleinen Gruppen und auch in großer Runde geführt.

So wurde das ein oder andere Mal bei schönstem Wetter, in einer tollen Parklandschaft mit Teich in nachbarschaftlicher Freundschaft ein gemeinsamer Abend verbracht. „Dies, so die Bewohner des Hauses, „kann man mit genügendem Abstand auch zu Corona-Zeiten machen."

Die „Vogelhäusler" unterhalten eine sehr freundschaftliche Beziehung untereinander und achten auf eine intakte Nachbarschaft. Diese wird daher immer mal wieder mit angemessener Musik und gekühlten Getränken gepflegt.

In der Gartenanlage konnten die schon zur Selbstverständlichkeit gewordenen Mund-Nase-Schutzmasken für ein paar fröhliche Stunden zur Seite gelegt werden. Es wurden Gespräche in kleinen Gruppen und in großer Runde geführt, Gedichte und Anekdoten vorgetragen. Darüber hinaus wurde sogar das ein oder andere Tänzchen gewagt.

Lange nachdem die Sonne sich zurückgezogen hatte, erhoben sich auch die letzten Teilnehmer und das Team um Helmut Müller stellte schnell die gewohnte Ordnung rund um das markante Gebäude wieder her.

„Ein solcher Tag war wieder der Beweis: die Hausgemeinschaft lebt, viele Hände haben geholfen, einen unvergesslichen Tag zu gestalten, der bei den Teilnehmern Begeisterung hinterlassen und den Wunsch nach einer Wiederholung geweckt hat", so Müller.

Die Bewohner des „Vogelhauses" in der Görlitzer Straße 44 haben in den vergangenen Wochen trotz der Corona-Krise ihre Nachbarschaft gepflegt.

WB 13.10.2020

Corona-Hilfsplattform startet wegen gestiegener Infektionszahlen

Quartiersmanagement, DRK-Seniorenbüro, Nachbarschaftszentrum und Verein „MitMenschen" machen mit.

■ **Espelkamp** (Kas). Nachdem die Corona-Pandemie auch in Espelkamp wieder mit voller Wucht zugeschlagen hat, waren sich die Initiatoren der Hilfsplattform „Espelkamp hält zusammen" schnell einig, dass man dieses nachbarschaftliche Unterstützungsangebot unbedingt wieder aufnehmen müsse. Darauf wies Marlo Pfau, Quartiersmanager vom Quartiersbüro „Quartiliers" im Gespräch mit der *NW* hin. Er koordiniert mit anderen Organisationen zusammen die Aktivitäten auf dieser Plattform.

Man habe die Plattform deshalb wieder hochgefahren, weil „wir festgestellt haben, dass Hilfe wieder notwendig ist", so Pfau. Die Infektionszahlen, besonders auch in Espelkamp, seien so sprunghaft gestiegen, dass man sich darauf vorbereiten wolle, wenn sich wieder viele Menschen in Quarantäne befinden würden.

Beim ersten Shutdown hätten sich zwar nicht so viele gemeldet, wie man erwartet hatte, dennoch sei ein Gesprächsangebot in diesen Zeiten für viele sicherlich eine wertvolle Hilfe und manchmal sogar dringend notwendig. Gefreut habe man sich seinerzeit über die Bereitschaft vieler Ehrenamtlicher, auf dieser Hilfsplattform mitzumachen.

Das Bündnis aus Quartiersmanagement, DRK-Seniorenbüro, Nachbarschaftszentrum Erlengrund und dem Verein MitMenschen ruft nun die Espelkamper dazu auf, sich als freiwillige Helfer zu melden. Gesucht werden Personen, die bereit wären, andere Menschen in Espelkamp zu unterstützen. Dabei kann es um einkaufen, Gassi gehen mit dem Haustier oder ein wohltuendes Telefonat gehen. „Jedes Hilfsangebot ist willkommen", sagt Pfau. Die mitwirkenden Organisationen wollen sich abwechseln, um so ein möglichst umfangreiches Angebot zu gewährleisten.

Marie Steinhauer und Marlo Pfau mit dem Lastenfahrrad, das das Quartiersmanagement zur Verfügung stellt. Beide sind auch bei der Koordination der Corona-Hilfsplattform „Espelkamp hält zusammen" aktiv. FOTO: QUARTIERSMANAGEMENT

Bereits zu Beginn der Pandemie im März wurde diese Möglichkeit der Hilfe angeboten und richtete sich schon da vor allem an Menschen, die zur Risikogruppe gehören oder sich in häuslicher Quarantäne befinden. Schon damals zeigte sich in Espelkamp eine überwältigende Welle der Hilfsbereitschaft und weit über 40 Personen meldeten sich als Freiwillige. Viele dieser Personen hatten damals etwas mehr Zeit zur Verfügung, weil auch Einzelhandel, Schulen und Kitas geschlossen wurden. Heute sieht die Situation anders aus und deshalb bitten die Organisatoren nochmals darum, sich bei dem Bündnis zu melden, wenn man freie Zeitkapazitäten und Lust am Helfen hat.

Die Hilfsplattform „Espelkamp hält zusammen" ist unter Tel. (0 57 72) 9 79 04 67 oder per E-Mail an *info@qm-espelkamp.de* zu erreichen.

NW 05.11.2020

Hausordnung mit großem Spaßfaktor

Aufbaugemeinschaft und Illustratorin Petra Breuer stellen Mieterfibel vor

Von Felix Quebbemann

Theresa Bürger (vorne), Marlinde Steinberg, Armin Weber, Lea Ewert und Alexander Lang (alle Aufbaugemeinschaft Espelkamp) präsentieren die neue Mieterfibel. Das Büchlein veranschaulicht 19 Themen, die in keiner Hausordnung fehlen dürfen. Foto: Felix Quebbemann

Espelkamp (WB). Die Hausordnung ist für einen Mieter schon so etwas wie der „Leitfaden für ein problemloses Zusammenleben". Meistens hängt dieses Schreiben jedoch relativ schmucklos im Eingangsbereich an der Wand oder wird als Anhang dem Mietvertrag beigefügt. Letztlich aber verschwindet die Hausordnung meistens ganz schnell – und wird vergessen.

Humor

Die Aufbaugemeinschaft Espelkamp sorgt jetzt dafür, dass dies nicht mehr passiert. Denn mit der Mieterfibel gibt es eine Hausordnung, die auf humorvolle Art und Weise vermittelt, welche Dinge im Haus besonders zu beachten sind.

Mit Hilfe der Diplom-Designerin Petra Breuer ist ein Büchlein entstanden, das sehr unterhaltsam illustriert, wie zum Beispiel der Müll zu trennen ist oder wie auf dem Balkon gegrillt werden darf.

„Vor einem halben Jahr haben wir die Mieterfibel veröffentlicht", erklärt Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft. Mitarbeiter hätten die Idee gehabt. Ziel der Fibel sei es, die typischen Themen für die Mieter, die sonst immer mit erhobenem Zeigefinger angesprochen werden, auf „visuelle und humorvolle Art zu veranschaulichen", erläutert Schmidt.

Entwürfe

Mit Petra Breuer war auch die richtige Zeichnerin schnell gefunden. Die Aufbau habe bereits des Öfteren mit Breuer zusammengearbeitet, sagt Alexander Lang vom Aufbau-Kundenmanagement. Seit nunmehr zehn Jahren gestaltet Breuer mit ihren fantasievollen Entwürfen Fassaden in Espelkamp. Da passte es bestens ins Konzept, als Breuer beiläufig fallen ließ, dass sie sich auch seit einiger Zeit mit dem Zeichnen beschäftige. Dabei lege sie immer Wert auf Details. „Ich habe für die Fibel einen sehr beliebten Retro-Stil gewählt, so dass die Bilder ein wenig an die 1950-er Jahre erinnern, dabei aber doch modern und lebendig sind", sagt Breuer.

19 Themen

Insgesamt 19 Themen werden in der Mieterfibel behandelt. „Es sind Schwerpunkte, die immer wieder vorkommen", sagt Schmidt.

„Über die Bilder können auch die Menschen etwas verstehen, die nicht so gut deutsch sprechen", stellt Schmidt einen weiteren Vorteil der Fibel heraus. Die Aufbau hat zunächst eine Auflage von 5000 Stück drucken lassen.

Mit diesem Büchlein hat die Wohnungsbaugesellschaft genau ins Schwarze getroffen hat „Die Fibel ist in Espelkamp extrem positiv aufgenommen worden", sagt Schmidt. Aber nicht nur dort. Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland, aus Österreich und der Schweiz hätten sich bereits bei der Aufbau, die rund 3000 Wohnungen bewirtschaftet, nach der Fibel erkundigt. „Wir haben noch nie so viele Reaktionen erhalten", sagt Schmidt. „Wir haben da einen Nerv getroffen."

Die Aufbaugemeinschaft sei stolz darauf, dass sie landesweit und darüber hinaus Anstöße geben könne. Schmidt hofft natürlich, dass die Fibel nicht nur gut aussieht sondern auch ihren Effekt nicht verfehlt. Am Ende sollen sich ja die Mieter an die dargestellten Regeln halten.

Individuell

Die Mieterfibel lasse sich übrigens problemlos auf andere Wohnungsunternehmen und -genossenschaften übertragen. Sie greife nämlich nicht nur allgemeine Verhaltensregeln auf. Petra Breuer kann sie individuell übertragen. „Je nach Bedarf können die Zeichnungen ausgetauscht und die Texte geändert werden", erläutert die Illustratorin, die auch die Rechte an der Mieterfibel besitzt.

Interessenten können sich unter der E-Mail-Adresse mail@petra-breuer.de mit der Bielefelder Illustratorin in Verbindung setzen.

Ruhezeiten sind in einer Mietwohnung immer einzuhalten. Sonst nervt dies den Nachbarn.

Diplom-Designerin Petra Breuer.

Die Illustration zum Thema Fluchtwege: Die Fluchtwege sollten immer freigehalten werden.

WB 03.01.2020

Corona-Gartenkonzert vom Balkon

Hausgemeinschaft des „grünen Hauses" an der Görlitzer Straße will die Nachbarschaft in Krisenzeiten ein wenig beleben. Wie ihnen das gelingt

Karsten Schulz

Espelkamp. Die von vielen Espelkampern inzwischen als „grünes Haus" bezeichnete Gemeinschaftswohnanlage an der Görlitzer Straße 46 wird vorwiegend von älteren Mitbürgern bewohnt.

Seit dem Ausbruch der Corona-Krise befinden sie sich in selbst gewählter Quarantäne und finden das naturgemäß als ziemlich langweilig und eigentlich nur noch schlecht auszuhalten.

Auch Erika und Roberto Sartoriani fehlt jetzt die Abwechslung in ihrem Alltag. Das Paar wohnt seit Fertigstellung der Anlage im ersten Stock, beide pflegen eigentlich eine intensive Nachbarschaft mit den übrigen Bewohnern des Hauses.

Das war von Anfang an auch so gewollt. Außerdem gibt es in der Anlage einen Gemeinschaftsraum, der immer wieder gern für kleinere und größere Festivitäten genutzt wird. Doch damit ist es für längere Zeit vorbei. Man muss sich schließlich als besonders gefährdete Gruppe absolut aus dem Weg gehen und hat strengstes Kontaktverbot.

»Die Radfahrer stiegen ab und hörten erstaunt zu«

Doch lassen sich die älteren Herrschaften auch von einem Virus nicht die gute Laune vermiesen. So ergriff Roberto Sartoriani kürzlich spontan zu seinem Saxofon, das er bereits seit mehr als 60 Jahren spielt und eilte damit zum Balkon.

Es schien die Sonne und in den dahinter liegenden Gärten der neu erbauten Aufbau-Wohnanlage waren inzwischen einige Fußgänger und auch Radfahrer unterwegs, um das schöne Wetter zu genießen und selbst einmal eine kleine Auszeit von Haus und Hof zu nehmen.

Sartoriani dachte bei sich, dass er den Sonntagsausflüglern vielleicht die entsprechende Begleitmusik zu einem Spaziergang liefern könnte. Er spielte und ließ dieses Instrument weit erklingen. Natürlich hatte er sich zuvor mit seinem Nachbarn Wilfried Beste, der aus Isenstedt stammt und vor allem im Sozialverband aktiv ist, in Verbindung gesetzt, um die kleine Corona-Gartenmusik zu organisieren. Während es sich Sartoriani auf dem Balkon gemütlich machte, holte Beste seine Musikanlage nach draußen und baute sie unter dem Vordach des Hauses im Gartenbereich auf.

Vor allem gehörte ein Keyboard und eine Verstärkeranlage dazu. Auch Beste gehört zur Corona-Risikogruppe, will sich aber nicht weiter einsperren lassen. So kamen vertraute Klänge sowohl von unten als auch vom Balkon der ersten Etage des Hauses.

„Als die Leute, die dort spazieren gingen, die Musik hörten kamen sie zu unserem Haus und blieben stehen, die Fahrradfahrer stiegen ab und hörten erstaunt zu", berichten sie erfreut.

»Wir haben schon so manche Party gerockt«

Beste und Sartoriani sind ein eingeschworenes Duett, denn im Gemeinschaftsraum des „grünen Hauses" haben sie schon so manche Geburtstagsparty „gerockt", wie sie gegenüber der *NW* deutlich machten. Sartoriani spielt auch des öfteren zur Erbauung der Senioren im Veranstaltungszentrum des Volkeninghauses beim Ludwig-Stel-Hof. Bis vor einigen Jahren hat Sartoriani in der bekannten Band „Los Amigos" mitgespielt, sie dürfte vielen Einheimischen noch bekannt sein.

»Vielleicht gibt es noch einen spontanen Auftritt«

„Zum Abend kamen immer mehr Leute zusammen, als sie uns gemeinsam spielen hörten", sagt Sartoriani. Besonders gut kam der Song „Tequila" an, der zu den Lieblingsstücken des 87-Jährigen gehört. Ansonsten habe er „viel improvisiert" und „einfach so klassische Saxofonmusik gespielt". Auch Beste passte sich der Stimmung mit seinem Keyboard an. Möglicherweise wollen die beiden ihre improvisierte Corona-Gartenmusik wiederholen. „Mal schauen, wenn die Stimmung wieder einmal so ist, ganz spontan", so die Musiker.

„Wir wollten einfach die Stimmung hier ein wenig beleben und in diesen trüben Zeiten den Menschen ein wenig Freude machen", sagt Erika Sartoriani.

Roberto Sartoriani spielt das Saxofon und Wilfried Beste unterstützt mit dem Keyboard und dem Verstärker. Von oben gibt es viele gut gelaunte Balkon-Zuhörer, auch von den gegenüberliegenden Häusern hörten fröhliche Zaungäste gerne zu. FOTO: KARSTEN SCHULZ

NW 22.04.2020

Bienenweide in bester Innenstadtlage

Ein wunderschönes Bild von einer blühenden Wiese bietet sich seit einiger Zeit mitten in der Innenstadt an der Ecke zwischen dem Martinshaus und der Eisdiele Ätna an der Breslauer Straße 1. *Foto: Karsten Schulz*

Espelkamp (Kas). Mitten in der Innenstadt zwischen Martinshaus und Eisdiele Ätna mit der kleinen Brunnenanlage ist eine Blumenwiese inzwischen voll erblüht. Viele Passanten bleiben hier stehen, um sich an der Pracht der Mohn-und Kornblumen, Margeriten und anderen Blumenarten zu erfreuen. Das Gelände gehört der Aufbaugemeinschaft und soll vor allem in dieser Form dazu dienen, Bienen und Insekten anzulocken, von denen viele Arten inzwischen vom Aussterben bedroht sind. Aufbau-Geschäftsführer Hans-Jörg Schmidt freut sich, dass sich „diese Fläche besonders gut entwickelt hat". Er weist darauf hin, dass das Gärtnerteam der Aufbaugemeinschaft noch an weiteren Stellen in der Kernstadt ähnliche Bienenweiden vorbereitet habe. Sie müssten sich jetzt erst noch entwickeln, hofft Schmidt auch hier auf ein ähnliches Erblühen wie am Brunnen an der Breslauer Straße 1. Man habe so etwas bereits vor mehr als 20 Jahren versucht, doch seinerzeit sei das „bei vielen Bürgern nicht so gut angekommen." Schmidt: „Wir sehen das Ganze auch als eine Art Test." Auch die Stadt hat solche Flächen beispielsweise am Specht- und Bussardweg angelegt. Weitere Flächen sind an der Grundschule Frotheim und am Frotheimer Weg vorgesehen. „Aber erst, wenn es nicht mehr so trocken ist", so Landschaftspflegerin Daniela Niederdeppe.

NW 05.06.2020

Wahlplakate sorgen für Verwunderung

Hier geht es um bezahlbaren Wohnraum. Die Aufbaugemeinschaft Espelkamp antwortet mit einem eigenen Plakat auf die Werbung einer Partei.

Auf dieses SPD-Plakat, das an der Schweriner/Lauenburger Straße steht, hat die Aufbaugemeinschaft mit einem eigenen Plakat geantwortet. Es steht direkt hinter der Parteienwerbung. FOTO: AUFBAUGEMEINSCHAFT

Karsten Schulz

Espelkamp. Zunächst habe man einmal herzhaft gelacht und sich dann doch verwundert die Augen gerieben: Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp, war schon etwas irritiert, als er erfahren musste, dass an dem Grundstück Schweriner/Lauenburger Straße ein Wahlplakat der SPD aufgestellt worden war, das ausgerechnet mit dem Slogan: „Hier könnten bezahlbare Wohnungen sein" warb. Es ist vor einem dort errichteten Mehrfamilienhaus platziert, das gerade eben diese bezahlbaren öffentlich geförderten Wohnungen aufweist.

Falsche Stelle für das Wahlplakat

Der Geschäftsführer und seine Mitarbeiter sind sich in einem Punkt einig: „Da genau gehört das Plakat nun wirklich nicht hin." Allerdings will sich Schmidt in diesem Zusammenhang auch bei der SPD bedanken: „Insgesamt gesehen ist es positiv, dass auf diese Weise wieder eine Diskussion losgetreten wird." So kann der Aufbau-Geschäftsführer nämlich darauf hinweisen, dass die Aufbaugemeinschaft Espelkamp „überhaupt kein überteuerter Vermietungs-Hotspot" sei, wie von der SPD suggeriert würde.

Ganz im Gegenteil: „Wir besitzen hier in Espelkamp deutlich mehr öffentlich geförderte Wohnungen als im Landesdurchschnitt." Es handelt sich um 30 Prozent der Gesamtwohnungszahl der Aufbau, der Landesdurchschnitt liegt bei neun Prozent, so Schmidt. Auch bei den Mietpreisen im nicht geförderten Mietwohnungsbau liege die Aufbaugemeinschaft mit einer Kaltmiete von 4,96 Euro „weit unter den marktüblichen Preisen", weiß Schmidt.

In Ballungsgebieten, so der Geschäftsführer, würden Kaltmieten mit 7,50 Euro noch als bezahlbar gelten.

Diese Kampagne der SPD habe nichts mit der ortsüblichen Problematik zu tun. Deshalb hat die Aufbaugemeinschaft gleich mit einer eigenen Plakataktion auf die SPD-Plakate geantwortet.

„Hier steht bezahlbarer Wohnraum", heißt es auf den in den Farben der Aufbaugemeinschaft gekennzeichneten Plakaten ab sofort. Sie stehen in unmittelbarer Nähe der SPD-Werbung.

NW 14.08.2020

AUFBAU
GEMEINSCHAFT

Im Walde 1, 32339 Espelkamp
Tel. 0 57 72 / 5 65 - 0
Fax 0 57 72 / 5 65 - 33
info@aufbau-espelkamp.de
www.aufbau-espelkamp.de