

„Neue Regierung“ wird „Parkresidenz“

Ende 2026 soll am Weserglaxis in Minden die neue Pflege- und Wohneinrichtung bezugsfertig sein. 41 Millionen Euro werden Umbau und Sanierung kosten. Ein Blick hinter die Kulissen des Großprojekts.

Monika Jäger

Minden. Von Außen sieht man, dass hier in dem Prunkbau am Weserglaxis zurzeit keiner wohnt. Die Vegetation rückt rundherum ein Stück zu nah an die Treppen heran, die Haupttüren sind gesperrt. Wenn Hausherr Ingo Damaschke, Geschäftsführer der Asset Firmengruppe, und seine Kunden im Haus sind, nutzen sie das Tor zum Innenhof.

Innen jedoch zeigen Markierungen, dass Türen und Fenster bereits untersucht und aufgenommen wurden, und auch an einer Stelle vorne an der Straße ist auf einer kleinen Fläche der Sandstein abgestrahlt. Der künftige Name steht längst fest: „Parkresidenz“ soll das neue Wohn- und Pflegeangebot heißen, das bis Ende 2026 am Weserglaxis entsteht. Da, wo hundert Jahre zuvor der Regierungspräsident und sein Stab die Geschicke der Region leiteten, werden dann Senioren leben.

„Es geht jetzt richtig los, und Ende 26 wird die Parkresidenz ihre Tore öffnen“, sagt Damaschke im Gespräch am Wochenende. Sein Unternehmen hat das historische Ensemble Ende vergangenen Jahres übernommen. Der Pflegekonzern Advita wird Vermieter sein, die Wohnungen gehören dann vielen verschiedenen Privatleuten – für sie eine Geldanlage, nicht zum eigenen Bezug vorgesehen.

Im Hintergrund ist im vergangenen Jahr viel passiert, was nach außen hin nicht sichtbar war, sagt Damaschke. Anders als die vorherigen Eigentümer, die es im Bestand behalten wollten, hat Asset das Gesamtobjekt an viele verschiedene Kapitalanleger verkauft. Innerhalb von acht Wochen stand hinter jeder der 117 Wohnungen ein Name, bis Weihnachten sollen die letzten Beurkundungen beim Notar erfolgt sein.

Nach acht Wochen waren alle Wohnungen verkauft.

Die Lage in einer westdeutschen Stadt und der Denkmalschutz machen die ehemalige Regierung für Anleger interessant, sagt Damaschke, „da kommt es fast nie vor, dass man Eigentum erwerben kann“. Im Schnitt lägen von 20 Objekten 19 im Osten, weil dort der Bestand an unsanierten Denkmälern deutlich höher sei. Der Verkauf lief exklusiv – im Internet beispielsweise gab es keinen Hinweis darauf. Asset ist Partner von MLP Deutschland Immobilien, beide Unternehmen haben nur eigene Kunden direkt angesprochen. Nicht wenige Anleger stammten aus einem Umkreis von rund 100 Kilometer um Minden, so Damaschke.

Die Vermietung aller Wohnungen und auch die Betreuung in den Gruppen wird die Advita-Unternehmensgruppe aus Berlin übernehmen – der Pachtvertrag läuft über 30 Jahre. Sie hat in Deutschland über 50 Niederlassungen und rund 3.000 Mitarbeitende und unter anderem eine eigene Ausbildungsakademie. Seit 2021 ist sie Teil der französischen DomusVi-Gruppe.

Die Wohnungen werden bis auf vier Ausnahmen voll barrierefrei und an die Betreuung angeschlossen sein. Damaschke betont: Die Parkresidenz werde keine stationäre Pflegeeinrichtung, sondern im Grunde ein „ganz normales Mietshaus“. Zum Konzept von Advita gehört betreutes Wohnen ebenso wie eine Tagespflege mit 36 Plätzen und zwei Pflege-Wohngruppen. 72 Prozent werden 1-, 2- und 3-Zimmerwohnungen sein – 93 einzelne und 24 Mikroapartments in den Wohngemeinschaften. Die Gesamtmietfläche sind knapp 7.300 Quadratmeter.

Zum größten Teil werden in der neuen „Parkresidenz“ Menschen leben, die ein kleines oder mittleres Handicap haben und Hilfe benötigen, die sie in ihrem eigenen Umfeld nicht mehr so bekommen können, erwartet Damaschke. Wie viel und welche Hilfe jeder Mieter haben möchte, wird dieser individuell ent-



Wilde Schönheit: Die künftige „Parkresidenz“ vom Weserglaxis aus gesehen.

MT-Fotos: Monika Jäger



Ingo Damaschke weiß, was die Besucher anzieht: „Wer in einem Flur wie diesem seine Gäste in Empfang nehmen kann, muss absolut nicht mehr erklären, warum er sich für dieses Wohnangebot entschieden hat.“



Ein Stück der Sandsteinfassade wurde testweise schon abgestrahlt. Die hellen Steine vermitteln einen Eindruck davon, wie das ganze Gebäude bald wieder aussehen kann.

scheiden – und bezahlen. Es soll unter anderem die Möglichkeit zum Friseurbesuch und zur Fußpflege geben, Bewegungsangebote oder Einkaufsunterstützung. In den nächsten Wochen will Advita ein großes Plakat aufhängen und über die Basisfakten informieren. Damaschke sagt, schon jetzt gebe es eine Interessentenliste, in die man sich unter info@parkresidenz-minden.de eintragen lassen könnte.

Wie unterstützungsbedürftig muss man sein, wenn man in die „Parkresidenz“ ziehen will? Fitte 50-Jährige gehören nicht zur Zielgruppe, macht Damaschke deutlich und nennt dann aber eine Reihe von Beispielen, was Menschen dazu bringen könnte, sich für betreutes Wohnen zu entscheiden: Schlecht laufen können, beispielsweise, oder keine Verwandten in der Nähe, die mal bei kleineren und größeren Dingen aushelfen können. Advita werde mit den Wohnungen ein noch zu definierendes Grundpaket anbieten – darin könnte beispielsweise ein Hausnotruf enthalten sein. Das werde noch genauer definiert. „Perspektivisch möchte man hier natürlich Per-

sonen haben, die einen bestimmten Bedarf an Unterstützung haben.“

Pflegepersonal wird deutschlandweit händeringend gesucht; wie kann der Anbieter sicherstellen, dass die neue Einrichtung ausreichend ausgestattet ist? Schon jetzt werde das Personal gesucht, sagt Damaschke, und verweist

Die Mieten werden bezahlbar sein, versichert der Entwickler.

auch auf die eigene Pflegeakademie des Konzerns Advita. Der Entwickler versichert, dass die Mieten bezahlbar sein werden, trotz des edlen Ambiente und des anspruchsvollen neuen Namens. Jede Wohnung ist voll ausgestattet, mit eigenem Bad und eigener Küche. Zu den Gemeinschaftsbereichen gehört auch ein gastronomisches Angebot – der Anbau im hinteren Bereich wird entfernt und dafür ein neuer Pavillon geschaffen.



Ingo Damaschke (Asset Firmengruppe) spricht voller Begeisterung von den historischen Räumlichkeiten und ihren Möglichkeiten. „Vielleicht gibt es ja hier im Trauzimmer irgendwann mal wieder Trauungen“, meint er.

Die alte Gebäudestruktur bleibt ansonsten erhalten, bis hin zum holzvertäfelten ehemaligen Sitzungssaal. Da, wo es nötig ist, werde aufgearbeitet, ansonsten behält das Haus seinen prunkvollen Charakter. An mehreren Stellen allerdings werden Aufzüge eingebaut – anders können Menschen mit Bewegungseinschränkung die oberen Stockwerke sonst nicht erreichen.

Außen wird der Putz auf Festigkeit geprüft und gegebenenfalls ergänzt, die Fenster sollen aufgearbeitet oder ausgetauscht werden, das Dach neu gedeckt. Demnächst kommt ein Fernwärmeanschluss. „Wie schön es wird, wenn das Gebäude vom Schmutz der letzten Jahrhunderte befreit ist, kann man ja an der Fassade sehen.“ Da wurde bereits zum Test ein Stück der Sandsteinfassade abgestrahlt. „Das ist ein Unterschied wie Tag und Nacht.“ Immer wieder weist Damaschke auf die gute Zusammenarbeit mit dem Minderdenkmalschützer hin. 41 Millio-

Immobilie mit Historie

■ 1902 bis 1906 wurde das Gebäude am Wesertor gebaut. Die Bezirksregierung war da schon seit 1816 in Minden – vorher war sie am Großen Domhof untergebracht. Seit 1947 ist der Sitz der Bezirksregierung in Detmold. Danach war das Bundesbahn-Zentralamt Nutzer, später brachte die DB AG hier zum Teil die DB Systemtechnik unter. Ab April 2017 zog die Stadtverwaltung ein, die hierhin Büros während des Umbaus ihrer Verwaltungsgebäude auslagerte. Auch politische Ausschüsse tagten bis zum Sommer 2022 in den historischen Räumlichkeiten.

■ Ursprünglich hatte die MDU-Gruppe das 1906 fertiggestellte denkmalgeschützte Ensemble vom Land NRW erworben. Geschäftsführer Dr. Oliver May und der Mindener Architekt Gottfried Kasel stellten Ende 2019 die Pläne vor. Für rund 30 Millionen Euro sollte ein Senioren-Gesundheitszentrum entstehen. Später kamen Planungen für ein Wohngebäude und ein weiteres Pflegegebäude am Klausenwall hinzu. Im November 2023 erklärte May, er finde das Projekt weiterhin sehr interessant. Aber die Verwirklichung werde in der aktuell schwierigeren Lage des Bau-sektors besser in Hände eines größeren Unternehmens gelegt. Mit der Asset-Firmengruppe sei nun ein erfahrener Bauträger eingestiegen.

nen Euro werden Umbau und Sanierung kosten.

Warum ist der Unternehmer so sicher, dass er bei der Sanierung der ehemaligen Bezirksregierung nicht mit Verzögerungen rechnen muss? Damaschke gelassen: „Das ganze Thema Baukostenentwicklung hat sich im Prinzip beruhigt.“ Zugute komme jetzt, wo die Aufträge vergeben werden, dass die „Über-treibungen am Markt einfach weg sind“. Im Gegenteil: Viele Bauunternehmen suchten aktiv nach Aufträgen, weil sie wieder Kapazitäten hätten. Auch die Engpässe bei Materialien seien größtenteils weg, „da bewegen wir uns wieder auf einem ganz normalen Niveau.“ Deshalb sei er sehr zuversichtlich, gute und leistungsfähige Unternehmen zu finden – und wo immer möglich, sollten das auch regionale Anbieter sein, betont er. Im ersten Quartal 2025 soll die Sanierung beginnen, „Ende 2026 sind wir fertig“.

In der ursprünglichen Planung der ersten Besitzer waren weitere Gebäude vorgesehen – eines entlang des Klausenwalls, ein weiteres am Weserglaxis. Die Pläne seien nicht gestorben, sondern könnten nach und nach verwirklicht werden, wenn sich zeigt, dass der Bedarf da ist. Weitere betreute Wohnungen zu bauen, das würde entsprechend mit Advita dann besprochen. Dafür gibt es aber bisher keine zeitliche Planung. Der Prozess für eine Baugenehmigung laufe. Bleibt es dabei beim in der Bürgerschaft durchaus umstrittenen bisherigen Entwurf am Klausenwall? „Wir würden nicht die Baugenehmigung auf den Kopf stellen, aber wir würden mit Stadt und Denkmalschutz noch mal überlegen, ob das, was vor einigen Jahren geplant wurde, vom Material her noch passt.“

In der ehemaligen Regierung wird vieles an die früheren preussischen Zeiten erinnern. Was allerdings fehlt, sind die großen Gemälde im Sitzungssaal. Die, sagt Damaschke, hätte er sehr gern wieder. Doch die fünf Großformate sind inzwischen abgehängt und lagern im Detmolder Landesarchiv.

Die Autorin ist erreichbar unter Monika.Jaeger@MT.de