



WOHNQUARTIER HANSSENSTRASSE

24536 Neumünster

DIAKONISCHES WERK
ALTHOLSTEIN

HAUS BERLIN GGBH
GRAF RECKE STIFTUNG

Projektübersicht

Gesamtinvestitionskosten	>16 Millionen €
Gesamtwohnfläche nach DIN	7.310 m ²
Grundstück	8.956 m ²
GRZ	0,35

Projektbeschreibung

Auf dem Eckgrundstück Plöner Strasse/ Hanssenstrasse besteht durch die Verkaufsabsichten des jetzigen Grundstückseigentümers die Möglichkeit, ein Wohnquartier mit unterschiedlichen Nutzungen zu entwickeln und zu bauen.

Diese Möglichkeit nutzen die Projektinitiatoren aus der Diakonie Altholstein und der Graf Recke Stiftung Düsseldorf (vertreten durch das Haus Berlin, Neumünster), um die Quartiersentwicklung für den Stadtteil Brachenfeld/Ruthenberg nach dem Konzept der Stadt Neumünster voranzubringen.

Anhand der Vorausberechnungen der zu erwartenden Bevölkerungsstrukturen wurde auf der Grundlage der Altenplanung der Stadt Neumünster aus dem Jahr 2015 eine Pflegekonferenz einberufen, aufgrund derer Ergebnisse das Wohn- und Versorgungsangebot für Senioren an den Bedarf angepasst und dementsprechend erweitert werden soll. Bis 2030 werden alleine in diesen Stadtteilen mehr als 560 Personen älter als 65 Jahre sein. Im gesamten Stadtgebiet werden zu dieser Altersgruppe mehr als 2000 Menschen zählen. Die Situation der umliegenden Dörfer bleibt vorerst unberücksichtigt.

Aufgrund dieser Zahlen sind die Ziele der Stadt Neumünster mit einem Ausbau der ambulanten Unterstützungsleistungen langfristig durchdacht und bilden die Grundlage für alle einzurichtenden Angebote. Diese grundsätzlichen Ziele sind auch im vorliegenden Projekt

führend und richtungsweisend. Die enge und sachgerechte Verzahnung und Zusammenarbeit zwischen ambulanter und stationärer Versorgung steht hier im Vordergrund. Die sinnvolle Förderung der vorhandenen Angebote schafft zusammen mit ergänzenden, neu einzurichtenden Möglichkeiten ein zukunftsweisendes Quartier.

Zu einer ambulanten Versorgung gehört nicht nur eine Versorgung mit angepasstem Wohnraum, sondern auch die dementsprechende Infrastruktur sowie die Berücksichtigung von unterschiedlichen sozialen Aspekten.

In der Hanssenstrasse entwickelten sich aus diesen Überlegungen folgende Projektbausteine:

- 110 Wohneinheiten mit "Wohnen mit Service" und "Wohnen mit Pflege"
- Hauswohngemeinschaft für demenziell erkrankte Menschen
- Tagespflege für Senioren
- Marktcafé als niedrigschwelliges Betreuungsangebot
- Begegnungsstätte als Ergänzung des Marktcafés mit kultureller Ausrichtung
- Quartiersmanager in den Bereichen ambulant, stationär, Projektintern, Projektextern

Gerade die Arbeit eines Quartiermanagers ist für die Stadtteile Brachenfeld/Ruthenberg eine Möglichkeit, neben dem Wohnen auch die Aspekte der Lebensqualität zu fördern. So bilden sich in der Quartiersarbeit, neben den schon vorhandenen Angeboten, neue Strukturen.

- Ausbau der Vernetzung in Bezug auf ältere Menschen
- Koordination des aktiven Dialogs zwischen den Akteuren im Seniorenbereich
 - o Kirchengemeinden
 - o Wohnungsanbietern
 - o Vereine und Verbände
 - o Krankenhaus
- Förderung des Lebens in der eigenen Häuslichkeit trotz steigendem Hilfebedarf
- Beteiligung der Bürger an den Prozessen
- Vermeidung von Isolation durch Förderung von Gemeinschaft

- Erhalten und fördern von Mobilität mit Hilfsmitteln
- Aufbau und Einsatz von Beratungsstrukturen
- Begegnungsstätten nutzen unter dem Gesichtspunkt der generationenübergreifenden und kulturenübergreifenden Verständigung

Dadurch ergeben sich vier übergeordnete Bereiche, die das Wohnen und Leben aktiv gestalten:

- 1.) Teilhabe am gesellschaftlichen Leben im Stadtteil und der Stadt
- 2.) Förderung des aktiven Generationenaustausches
- 3.) Optimale pflegerische und medizinische Versorgung
- 4.) Vielfältiges Veranstaltungs- und Aktivitätsprogramm

Unterstützt werden die oben genannten Punkte auch durch die Anbindung des zu bebauenden Grundstücks an die Flächen des Haus Berlin.

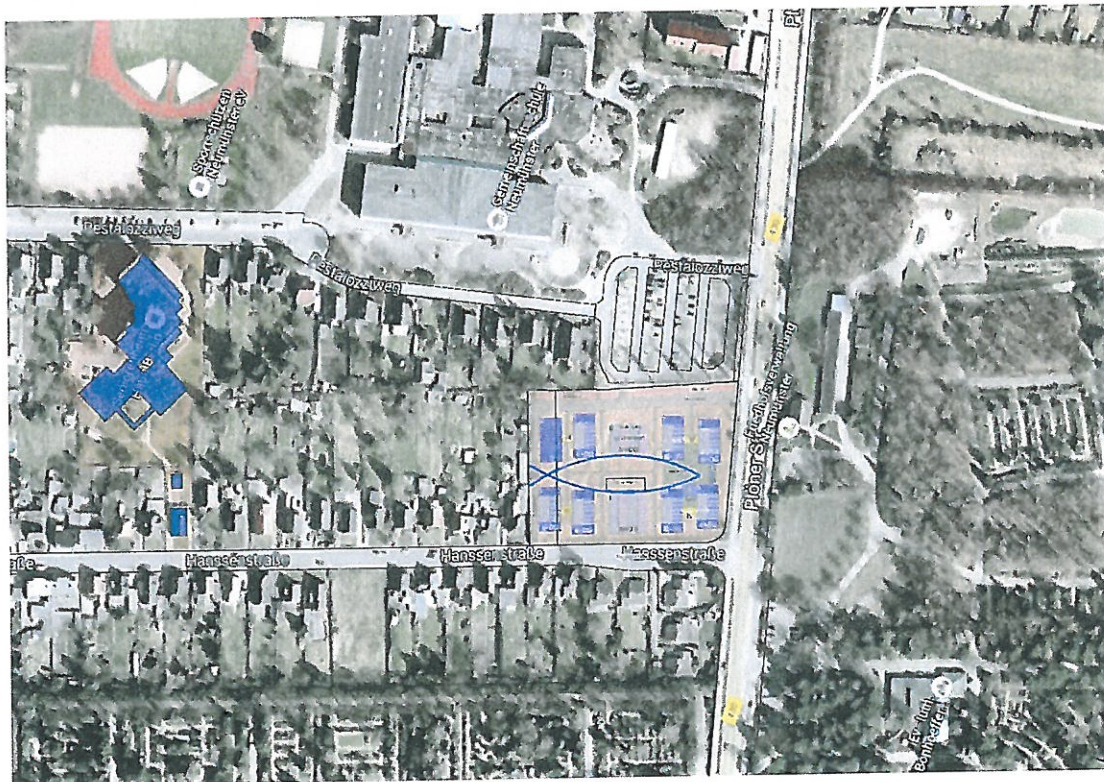


Abbildung 1: Flurkarte mit Luftansicht

So ist das Haus Berlin zur einen Seite des Grundstücks über den Pestalozziweg fußläufig zu erreichen, über ein weiteres Grundstück in der Hanssenstrasse, welches sich ebenfalls im Besitz der Haus Berlin gGmbH befindet, entsteht ein Spazierrundweg mit mehreren Anlaufstellen.

Projektgröße

Unter der Annahme einer GRZ von $< 0,35$ sowie den wirtschaftlich notwendigen Vorgaben ergibt sich folgende Projektgröße:

- Gesamtanzahl der Wohnungen mit Service/Pflege: 110 Stück
 - o 50m² 94 Stück
 - o 60m² 10 Stück
 - o 75m² 6 Stück
- Häusliche Wohn-Pflege-Gemeinschaft für Demenzerkrankte
 - o Je 40m² pro Kleinstwohnung mit Gemeinschaftsbereich 14 Stück
- Tagespflege für Senioren
 - o 300m² Fläche für insgesamt 12 Plätze
- Gemeinschaftsflächen
 - o 300m² Fläche in freier Aufteilung
- Büroflächen
 - o 100m² Fläche in freier Aufteilung

Projektgestaltung

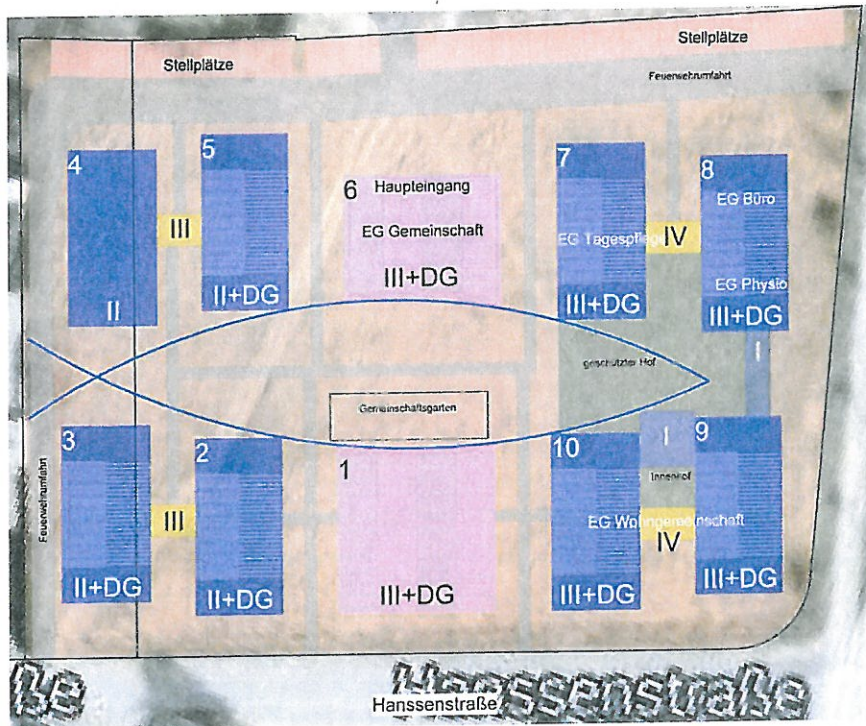


Abbildung 2: Übersichtsplan der vorgesehenen Bebauung mit Gebäudehöhen

- Haus 1
 - EG, OG I, OG II, DG: III-Vollgeschosse, Dachgeschoss
Wohnungen
- Haus 2, 3 und 5
 - EG, OG I, DG: II-Vollgeschosse, Dachgeschoss
Wohnungen
- Haus 4
 - EG, OG I: II-Vollgeschosse
Wohnungen
- Haus 6
 - EG: III-Vollgeschosse, Dachgeschoss
Gemeinschaftsräume
 - OG I, OG II und DG: Wohnungen

- Haus 7 und 8
 - EG: Büro, Tagespflege, Physiotherapie
 - OG I, OG II und DG: Wohnungen

- Haus 9 und 10
 - EG: Häusl. Wohn-Pflege-Gemeinschaft
 - OG I, OG II und DG: Wohnungen

Aus städtebaulicher Sicht wurden folgende Punkte berücksichtigt:

- Vermeidung von geschlossener Bauweise durch teilweise miteinander verbundene Einzelhäuser
- Höhen der Neubauten abfallend von der Plöner Strasse bis zur direkt angrenzenden Bebauung der Hanssenstrasse
- Dachform angepasst an die vorhandene Bebauung
- Firstausrichtung bei 80% der Häuser angepasst an die vorhandene Bebauung
- Verkehrstechnische Erschließung des gesamten Gebiets über die Plöner Strasse
- Berücksichtigung von Feuerwehrumfahrt und Aufstellfläche

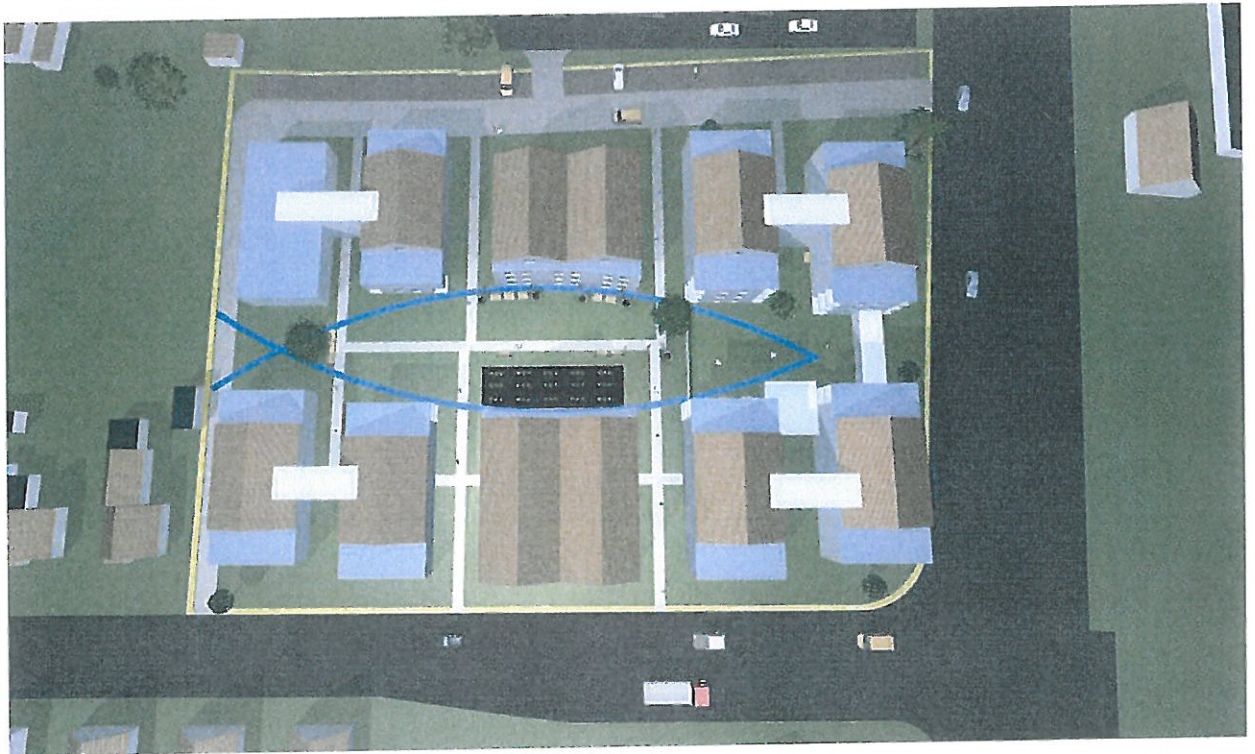


Abbildung 3: Lageplan zur Verdeutlichung der städtebaulichen Merkmale des Projekts

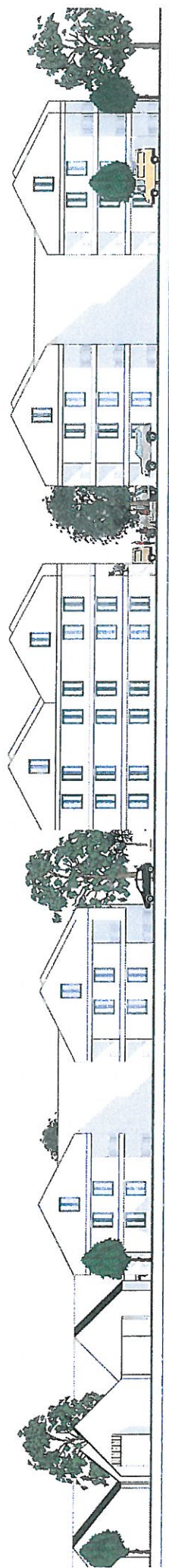


Abbildung 4: Ansicht von der Hansenstrasse