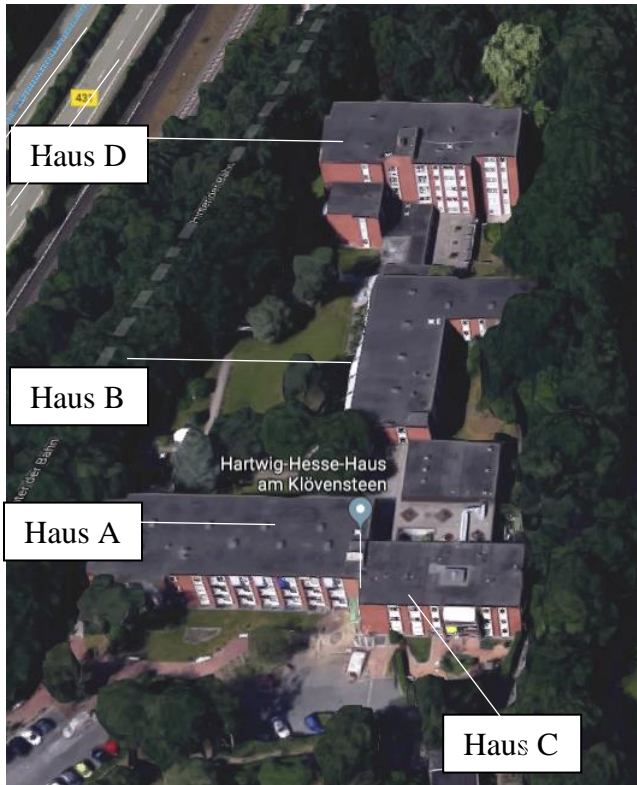


# Hartwig-Hesse-Haus

## das Klövensteenquartier

### Ausgangssituation

Das Hartwig-Hesse-Haus gliedert sich in 4 Bereiche: Haus A, B, C und D. Die Bereiche A, B und D werden als vollstationäre Einheit geführt. Ergänzt wird das stationäre Angebot durch einen vor Ort ansässigen Ambulanten Pflegedienst und selbstorganisierte Wohn-Pflege-Gemeinschaften für Menschen mit Demenz. Diese sind zusammen mit dem Hauptbüro in dem Haus C (ehemaliges Wohnheim) untergebracht.



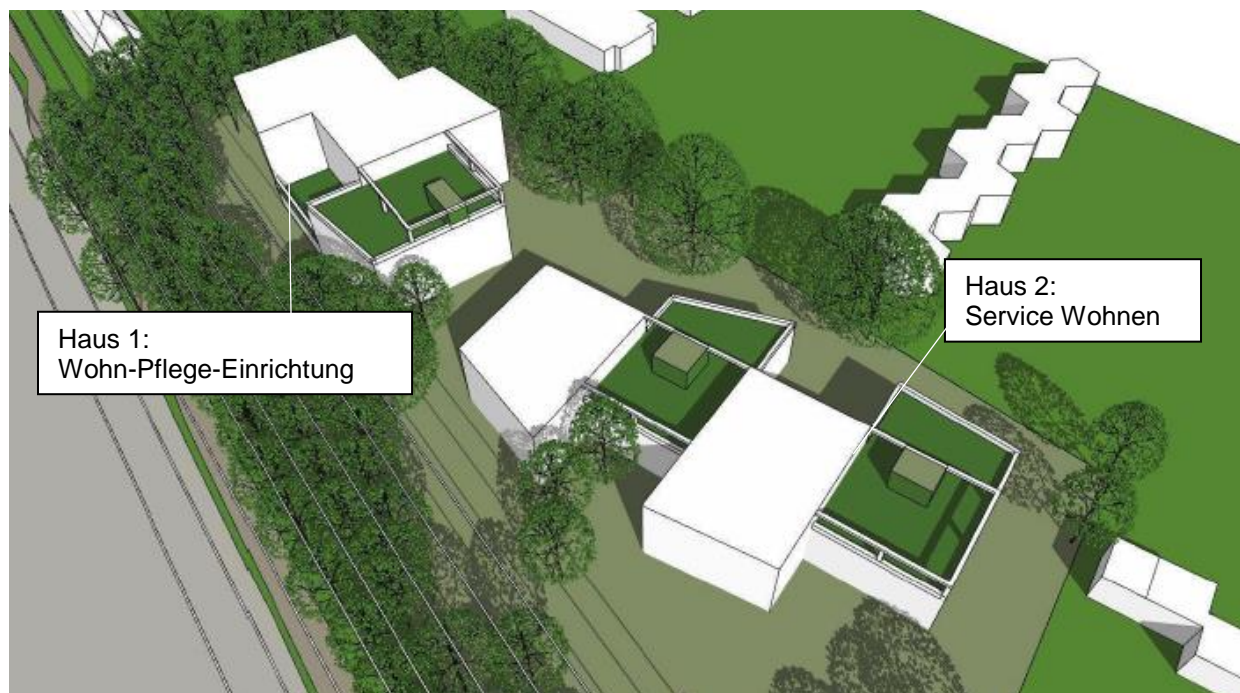
13 Apart. á 25 m<sup>2</sup>  
38 Apart. á 29 – 30 m<sup>2</sup>  
27 Apart. á 31 – 33 m<sup>2</sup>  
37 Apart. á 34 – 35 m<sup>2</sup>  
10 Apart. á 46 – 51 m<sup>2</sup>  
04 Apart. á 58 – 62 m<sup>2</sup>  
06 Apart. á 68 – 70 m<sup>2</sup>  
Summe: 135 Apart.

### Aktuelle Bruttogeschossflächen:

Nutzungsart	Flächen
Vollstationäre Pflege Haus A	2.539,08 qm
Vollstationäre Pflege Haus B	2.304,60 qm
Vollstationäre Pflege Haus D	4.124,61 qm
Verwaltung	355,47 qm
Verbindungsflächen + Flure	778,44 qm
Wohn-Pflege-Gemeinschaften Haus C	710,94 qm
<b>Gesamt vorhanden</b>	<b>10.813,14 qm</b>
Kellerflächen	2.676,53 qm

### Zielkonzeption

Es entstehen zwei Häuser: Haus 1 als stationäre Pflegeeinrichtung und Haus 2 als Wohnhaus (Service-Wohnen). Es wurde ein Raumprogramm zugrunde gelegt, welches sich in der Nutzungsübersicht wiederfindet



# Hartwig-Hesse-Haus das Klövensteinquartier

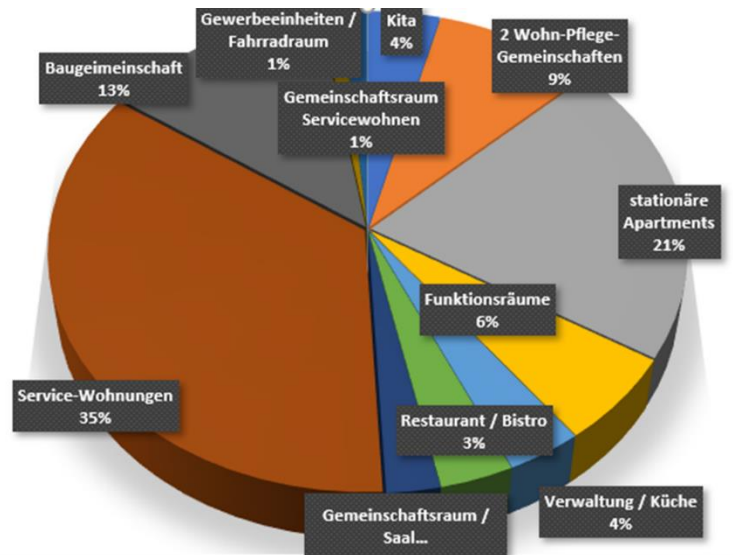
## Geplante Wohnflächen:

Nutzungsart / Einheiten		Quadratmeter
Kita	1	398,22
2 Wohn-Pflege-Gemeinschaften	21	894,31
stationäre Apartments	76	2052,71
Funktionsräume		596,91
Verwaltung / Küche		347,92
Restaurant / Bistro		340,6
Gemeinschaftsraum / Saal		249,75
<b>Gesamt Wohn-Pflege-Einrichtung</b>		<b>4880,42</b>
Service-Wohnungen	64	3521,73
Baugeinschaft	17	1265,3
Gewerbeeinheiten / Fahrradraum	2	117,12
Gemeinschaftsraum Servicewohner	2	141,96
<b>Gesamt Haus Wohnen</b>		<b>5046,11</b>

## geplante Bruttogeschossflächen in qm:

Haus 1	7.805
Haus 2	7.596
<b>Gesamt</b>	<b>15.401</b>

## Aufteilung der Wohnflächen



Die Gebäude werden effizient und klar strukturiert geschaffen, um den gegenwärtigen wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Ansprüchen gerecht zu werden. Der stationäre Teil verringert sich und bietet eher kleinere Apartmentgrößen. Im Fokus stehen hier Bewohner mit höheren Pflegegraden. Durch die Ergänzung mit Service-Wohnen erfolgt die Stärkung des Wohnens in den „eigenen vier Wänden“ mit entsprechender Ambulanter Begleitung. Es entsteht vor Ort ein moderner Angebotsmix für die zu versorgenden Menschen. Durch generationenübergreifende Angebote erfolgt eine Implementierung in der Mitte der Gesellschaft. Für die Stiftung bedeutet dies eine Risikodiversifizierung durch unterschiedliche Ertragsituationen.

### **Ökologische Aspekte eines Neubaus**

Im Rahmen des Neubaus sollen ökologisch nachhaltige Bestandteile aufgegriffen werden. Eine Dach- und Fassadenbegrünung, eine Einbindung regenerativer Bestandteile zur Energiegewinnung und eine Ladeinfrastruktur für einen E-Fuhrpark des Ambulanten Dienstes sind angedacht.

### **Gesellschaftliche Relevanz des Projektes**

Die verschiedenen Nutzungsbereiche sind auf die gesellschaftlichen Trends und Notwendigkeiten der Stadt Hamburg ausgerichtet. Der institutionelle Teil des Wohnens in einer Wohn-Pflege-Einrichtung verringert sich zu Gunsten von selbstbestimmteren Wohnangeboten, welche aber auch alle wahlweise durch Pflege- und Unterstützungsangebote flankiert werden. So wurde u.a. bewusst das Demografie Konzept 2030 der Behörde für Gesundheit- und Verbraucherschutz zur Konzepterstellung herangezogen (<https://www.hamburg.de/hamburg2030/>).

### **Stationäre Wohn-Pflege-Einrichtung und Wohn-Pflege-Gemeinschaft**

Wohn-Pflege-Einrichtungen (ehemals „Pflegeheime“) werden auch in Zukunft ein relevanter Baustein des Versorgungsmix für Menschen mit Pflegebedarf sein. Hier leben Menschen mit erheblichen Unterstützungsnotwendigkeiten zusammen. Das Wohnen findet in pflegegeeigneten Apartments statt, welche den Charakter einer individuellen Wohnung (bspw. durch eigenständige Möblierung) haben sollen. Die Platzzahl am Standort wird von gegenwärtig 136 Plätzen auf 76 Plätze zzgl. 21 Plätzen in Wohn-Pflege-Gemeinschaften reduziert. In Wohn-Pflege-Gemeinschaften leben Menschen, die aus körperlichen oder psychischen Gründen (bspw. wegen einer Demenz) auf Begleitung, Betreuung und Pflege angewiesen sind. Je nach Bedarf werden sie von Alltagsbegleiterinnen und Pflegekräften rund um die Uhr betreut. Eine speziell angelegte Außenfläche – ausschließlich für die Wohn-Pflege-Gemeinschaft – wird als Gerontogarten errichtet. Zwei solcher Gemeinschaften sind am Standort vorgesehen.

### **Bistro und Restaurantbetrieb**

Das in der Wohn-Pflege-Einrichtung vorgehaltene Restaurant wird auch nach außen geöffnet. Im Sinne eines Bistros sollen hier Bewohner aus den anderen Bereichen des Quartiers und der Umgebung u.a. einen Mittagstisch angeboten bekommen. So werden Nachbarschaft und Stadtteil verbunden.

### **Wohnen mit Service**

Das Wohnen mit Service (früher „Betreutes Wohnen“) ist für Menschen ab 60 Jahren konzipiert. Die altersgerechten barrierefreien Wohnungen werden speziell auf die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer abgestimmt. Es entstehen überwiegend Zweizimmerwohnungen. Alle Wohnungen verfügen über eine Außenfläche, entweder mit Terrasse oder Balkon. Um den unterschiedlichen Nachfragen zu begegnen, entstehen teilweise Wohnungen mit Wohnküche oder mit separierter Küche. Jeder Bewohner erhält neben dem üblichen Hamburger Wohnraummietvertrag einen Servicevertrag, welcher die behördlichen Standardserviceleistungen erfasst. Ergänzend wird ein Hausnotrufsystem angeboten. Mindestens die Hälfte der Wohnungen wird öffentlich gefördert sein. Die Zielgruppe sind hier Senioren mit geringen und mittleren Einkommen und Wohnberechtigungsschein. Ein weiterer Wohnungsteil wird freifinanziert. Es können auch Menschen mit Unterstützungs- und pflegebedarf in die Wohnungen einziehen, denn ein ambulanter Pflegedienst wird vor Ort vorgehalten. Sollte z.B. ein Ehepartner schwerstpflegebedürftig sein und im Rahmen der Wohn-Pflege-Einrichtung wohnen, kann eine Servicewohnung bevorzugt an den weiteren Ehepartner vermietet werden.

### Verwaltung mit Ambulanten Pflegedienst

Die Verwaltung des Standortes und die Büroräume des Ambulanten Pflegedienstes werden wieder in den Neubau angesiedelt. Der Ambulante Pflegedienst bietet seine Unterstützung und sein Pflegeangebot für die Nutzer im Quartier sowie für weitere Interessierte im Stadtteil an.

### Wohnen in einer Baugemeinschaft

Um die Quartiersarbeit zu fördern wird ein Teil der Wohnungen an eine Baugemeinschaft vermietet. Die individuellen Wünsche etwaiger Nutzer werden bereits in der Planungsphase berücksichtigt. Zudem sollen Gemeinschaften an dem Projekt partizipieren, welche sich durch eine besondere eigene „Sozialraumorientierung“ in eine Anlage einbringen wollen. Daher wird bewusst der Baustein einer Baugemeinschaft umgesetzt. Die Baugemeinschaft soll über die gängigen „Agenturen für Baugemeinschaften“ vergeben werden. Hier könnte eine generationenübergreifende oder eine Seniorbaugemeinschaft einen Zuschlag erhalten.

### Gemeinschafts- und Außenflächen

Ein großzügiger Gemeinschaftsraum soll die Begegnung aller Nutzer ermöglichen. Die Gemeinschaftsflächen sollen auch mit Akteuren aus dem Stadtteil „bespielt“ werden. Zu den direkten Nachbarn gehören zum Beispiel der Bürgerverein Rissen und die Grundschule Marschweg. Aber auch die Einzelhausbebauung prägt die einzubeziehende Nachbarschaft. Zudem sollen die Außenflächen hochwertig und attraktiv angelegt werden. Öffnung und Begegnung werden hierdurch ermöglicht. Auch „tierische“ Aspekte, wie die Anlage eines Teiches“ sollen Berücksichtigung finden.

### Kindertagesstätte

Die Begegnung zwischen Jung und Alt kann durch die Einrichtung einer kleinen Kindertagesstätte gefördert werden. Hier wird die Hartwig-Hesse-Stiftung nicht als Betreiber auftreten, sondern als Vermieter für eine auf den Träger angepasste Fläche. Diese passende wohnraumergänzende Versorgungsstruktur trägt zu einer lebendigen Quartiersarbeit am Standort Klövensteen bei. Befragungen bei Kitaträgern haben bereits enormes Interesse am Standort ausgelöst.

### Ergänzende wohnunterstützende Angebote

Zur Belegung des Quartiers werden 2 -3 kleinere Flächen für Fremdmietler ausgewiesen. Hartwig-Hesse wird nicht Betreiber, sondern lediglich Vermieter einer solchen Fläche. Die Idee soll dazu beitragen, dass Quartier mit weiteren Nachbarn aus dem Stadtteil zu verbinden. Möglich scheinen Dienstleistungen wie Friseur oder Fußpflege.



1. BA Wohn-Pflege-Einrichtung / Kindertagesstätte

# Hartwig-Hesse-Haus das Klövensteenquartier

Zur Realisierung des Bauvorhabens sind zwei Bauphasen geplant. Als erstes wird das Haus D mit 51 Apartments abgerissen und durch ein neues Pflegeheim ersetzt.



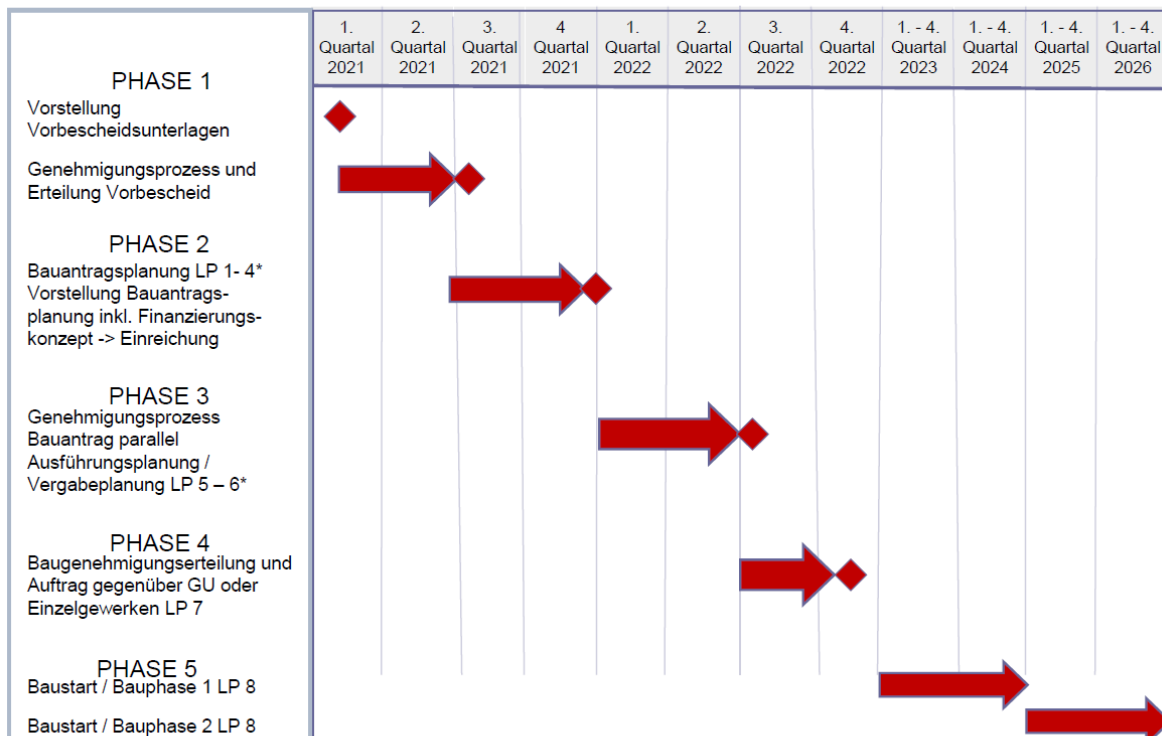
Im Nachgang ziehen alle Bewohner in die neue Wohn-Pflege-Einrichtung. Dann werden Haus A, B (mit 84 Apartments) und C (Wohn-Pflege-Gemeinschaft für Menschen mit Demenz) abgerissen und ein Wohnhaus entsteht.



## Fahrplan / Meilensteine

Der aktuelle Zeitplan zeigt den kompletten Projektablauf bis zum 31.12.2026.

### Projektplan Hartwig-Hesse-Haus - Klövensteenquartier



\* Leistungsphasen überlappen  
bspw. Teile der LP 5 in LP 1 - 4

◆ Meilenstein - Entscheidung  
des Vorstandes / Kuratorium

Hinweis: jede Phase wird detaillierter betrachtet  
Stand: 11.12.2020