



Quelle: ppp.architekten + stadtplaner gmbh

Die Visualisierung zeigt die Neubauten der Schiffszimmerer-Genossenschaft auf den Grünflächen zwischen den Bestandsgebäuden

## Innovative Wohnformen

# Gemeinsam statt einsam: selbstbestimmt Wohnen im Alter

Das eigene Zuhause ist ein Ort der Geborgenheit und zur freien Entfaltung. Doch im Alter oder mit einer körperlichen Beeinträchtigung ist dies nicht mehr selbstverständlich. Häufig ist der Umzug in eine betreute Einrichtung der letzte Ausweg. Dass es auch Alternativen gibt, zeigt ein Neubauprojekt der Schiffszimmerer-Genossenschaft in Hamburg.



**Juliane Stockel**  
Kommunikation und  
Öffentlichkeitsarbeit  
Allg. Deutsche Schiffszimmerer-  
Genossenschaft eG  
Hamburg

Die Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG ist das älteste genossenschaftliche

Wohnungsunternehmen in Hamburg. Jetzt hat die Genossenschaft zum ersten Mal besondere Wohnformen für ein selbstbestimmtes Leben im Alter gebaut. Im Quartier Spannskamp im Stadtteil Stellingen sind die Bewohner bereits eingezogen: in eine Mehrgenerationen-Wohngemeinschaft für körperlich eingeschränkte Menschen, eine Wohngemeinschaft für Menschen mit einer demenziellen Erkrankung und eine Pflegewohnung auf Zeit.

### Wer hat Platz für neuen Wohnraum?

Bis vor kurzem lebten im Quartier Spannskamp rund 900 Mitglieder der Schiffszimmerer in knapp 340 Bestandswohnungen der 1960er Jahre. Zwischen den Bestandsgebäuden sind bis Ende 2018 neben dem neuen Wohnungsangebot für ältere Mieter zwei weitere moderne und barrierearme Neubauten entstanden. Auf einer Gesamtfläche von über 5.000 m<sup>2</sup> hat die Genossenschaft 68

Wohnungen, zwei Tiefgaragen mit 38 Parkplätzen, einen Quartierstreff und die besonderen Wohnformen gebaut. Die neuen Gebäude fügen sich mit ihrem für die Hansestadt typischen dunkelroten Klinker in das Stadtbild ein. Gut ein Drittel der entstandenen Wohnungen ist öffentlich gefördert. Alle verfügen über barrierearme Grundrisse.

Den Anstoß für den Neubau gab ein Gutachten des Bezirks Hamburg-Eimsbüttel. Auf der Suche nach möglichen Standorten für neuen Wohnraum in der wachsenden Metropole geriet auch das Quartier Spannskamp in den Fokus. „In den vergangenen Jahren sind die Preise für Grundstücke und Immobilien weiter gestiegen. Auch die Baukosten sind hoch. Deshalb wird es immer schwieriger, unseren Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum anzubieten“, erläutert Thomas Speeth, Vorstandsmitglied der Schiffszimmerer-Genossenschaft. „Möglich ist dies, wenn wir auf unseren vorhandenen Grundstücken weitere Wohnhäuser errichten. Deshalb haben wir uns für eine Nachverdichtung entschieden.“

### Mut zur Veränderung

Die Altersstruktur zeigt den bereits stattfindenden Generationenwechsel im Quartier: Mehr als jeder Dritte hatte das 65. Lebensjahr bereits erreicht oder überschritten. Viele Spannskamper wohnen seit den 1960er Jahren in der Wohnanlage und schätzen die weitläufige Anlage mit vielen Grünflächen und Bäumen. Im Zentrum befand sich eine große Wiese mit einer alten Buche und einem Spielplatz. Hier feierten die Nachbarn gemeinsame Quartiersfeste. Auf dieser Fläche plante die

Genossenschaft die neuen Gebäude - und stieß damit zunächst auf Widerstand (siehe Kasten auf S. 38). „Der Start für unser Neubauprojekt war nicht ganz einfach. An die Veränderungen in ihrem direkten Wohnumfeld mussten sich unsere Mitglieder im Spannskamp erstmal gewöhnen. Umso mehr freuen wir uns heute, dass über 20 Bewohner aus ihren alten Wohnungen in die neuen Gebäude umgezogen sind, weil diese modern und barrierearm sind“, sagt Christina Wittneben, Abteilungsleiterin der Vermietung.

### Wohngemeinschaft mal anders?

Während mit zwei der drei Neubauten bezahlbare Wohnungen für alle Mieter der Genossenschaft entstanden sind, stehen bei dem dritten Gebäude die Bedürfnisse älterer Menschen im Vordergrund: Gemeinsam mit der Martha Stiftung betreibt die Schiffszimmerer-Genossenschaft dort eine Wohngemeinschaft für demenziell erkrankte Menschen, eine Pflegewohnung auf Zeit sowie eine Mehrgenerationen-Wohngemeinschaft für körperlich eingeschränkte Menschen. Auf ▶

## BAUTAFEL

**Gebäude:** 3 Mehrfamilienhäuser

**Spatenstich:** April 2017

**Fertigstellung:** Dezember 2018

**Investitionsvolumen:** rund 16 Mio. €

**Überbaute Grundfläche:** 3.466 m<sup>2</sup>

**Wohneinheiten:** 69

**Wohnformen:** 1 Mehrgenerationen-Wohngemeinschaft für körperlich Eingeschränkte, 1 Wohngemeinschaft für demenziell Erkrankte, 1 Pflegewohnung auf Zeit

**Angebote:** 1 Quartierstreff, 1 Büro für engagierte Mitglieder

**Wohnfläche gesamt:** 5.078 m<sup>2</sup> (Quartierstreff und Freiwilligenbüro: 138 m<sup>2</sup>)

**Technik:** Solarthermie für die Trinkwassererwärmung, Gasbrennwertheizung mit elektronischer Regelungstechnik für die Versorgung mit Wärme, elektrisch höhenverstellbare Küchenschränke in der Pflegewohnung auf Zeit

**Nutzungsgebühr:** 6,50 €/m<sup>2</sup> (öffentlich gefördert)/11,28 €/m<sup>2</sup> (frei finanziert), zzgl. Heizkosten (0,90 €/m<sup>2</sup>) und Betriebskosten (1,95 €/m<sup>2</sup>)

**Finanzierung:** Eigenmittel sowie Bankdarlehen inkl. IFB-Darlehen

**Architekten:** ppp architekten + stadtplaner gmbh

**Kooperationspartner:** Martha Stiftung



Grundriss der Wohngemeinschaft für Menschen mit einer demenziellen Erkrankung

diese WG für vier Personen mit Unterstützungsbedarf ist Sabine Brahmns besonders stolz: „Das ist in dieser Form in Hamburg bisher einzigartig“, betont die Abteilungsleiterin des Quartiers- und Freiwilligenmanagements. Ein neuer Gemeinschaftsraum, ein Büro für engagierte Mitglieder und das Quartiersmanagement vervollständigen den inklusiven Ansatz.

Die in einer ersten Etage auf rund 165 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche entstandene ambulante Wohn-Pflege-Gemeinschaft bietet vier Einzelappartements mit 17 bis 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese verfügen jeweils über eine kleine Küchenzeile, ein eigenes Bad und einen Balkon. Zusätzlich gibt es eine Gemeinschaftsfläche mit einer barrierefreien bzw. rollstuhlgerechten Küche. Zusammen mit dem Flurbereich entstehen so weitere rund 70 m<sup>2</sup>.



Quelle: Schiffszimmerer-Genossenschaft/Markus Tollhoff

Bei der Neubauplanung hat die Genossenschaft viele Wünsche ihrer Mitglieder berücksichtigt und umgesetzt

## FÜR DAS QUARTIER, MIT DEM QUARTIER

Um den Ängsten der Bewohner zu begegnen und bei dem Neubauprojekt auf ihre Bedürfnisse und Wünsche einzugehen, starteten die Schiffszimmerer ein Quartiersprojekt. Über mehrere Monate bezog die Genossenschaft ihre Mitglieder mit zahlreichen Informationsveranstaltungen und Workshops bei der Neubauplanung und der Gestaltung der Grünflächen ein. Auf Fragebögen gaben die Bewohner an, was sie sich für ihr zukünftiges Quartier wünschen. Wie möchte ich im Alter oder bei Unterstützungsbedarf leben? Barrierefreie Zugänge zu den Wohnungen, rollstuhlgerechte Aufzüge, Terrassen und Balkone sowie offene Küchen und Stellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Rollatoren – die Genossenschaft hat viele spannende Ideen und wichtige Hinweise der Bewohner berücksichtigt und umgesetzt. Auch ein gemütliches Plätzchen als Ersatz für die Festwiese wurde gefunden und ein neuer Kinderspielplatz an anderer Stelle aufgebaut. Der vielfach gewünschte neue Gemeinschaftsraum bietet heute Platz für gemeinsame Aktivitäten. Eine Quartiersentwicklerin hat den Neubauprozess begleitet. Als Ansprechpartnerin vor Ort kümmert sie sich um eine funktionierende Nachbarschaft.

Die ambulante Wohn-Pflege-Gemeinschaft für Menschen mit Demenz ist im Erdgeschoss desselben Gebäudes auf einer Gesamtwohnfläche von 340 m<sup>2</sup> eingezogen. Dieser Grundriss beinhaltet neun barrierefreie Einzelwohneinheiten mit 17 bis 22 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem eigenen Bad mit 4 bis 6 m<sup>2</sup>. Ein Gemeinschaftsraum mit Gemeinschaftsküche misst weitere rund 70 m<sup>2</sup>. Daran schließt eine Außenterrasse von knapp 30 m<sup>2</sup> an. Den Bau der neuen Wohnformen haben die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) sowie die Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz (BGV) mit finanziellen Mitteln unterstützt.

### Innovative Wohnformen: selbstbestimmt leben

„Das Konzept der Wohn-Pflege-Gemeinschaft bietet Menschen mit starken kognitiven Einschränkungen die Chance auf ein Leben in einer häuslichen Gemeinschaft“, so Vorstand Thomas Speeth. In der Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz finden neun Personen mit demenzbedingten Fähigkeitsstörungen ein Zuhause. Sie sind auf Dauer in ihrer Alltagskompetenz eingeschränkt und damit auf Unterstützung angewiesen. Hier können die Betroffenen trotz ihrer Beeinträchtigung länger selbstbestimmt leben. Sie führen einen gemeinsamen Haushalt und nutzen Küche und Wohnzimmer gemeinsam. Sie können sich aber auch in ihr eigenes Zimmer zurückziehen.

Der Mix an verschiedenen Wohnungsgrößen und die innovativen Wohnformen der neuen Mehrfamilienhäuser in Stellingen bieten sowohl jungen als auch älteren Mietern die passenden vier Wände – in jeder Lebensphase.



Die Küche der Mehrgenerationen-Wohngemeinschaft ist auf die Bedürfnisse von körperlich eingeschränkten Menschen ausgerichtet: Die Schränke können mit dem Rollstuhl unterfahren werden und die Hängeschränke sind in ihrer Höhe elektrisch verstellbar

Quelle: Schiffszimmerer-Genossenschaft/Kristina Wedekind

## Gemeinsam unterschiedlich sein

Die Schiffszimmerer-Genossenschaft entwickelt damit den genossenschaftlichen Gedanken von Selbsthilfe und Selbstbestimmung weiter und passt diesen den Anforderungen der heutigen Zeit an. Er war bereits den Gründungsvätern im Jahr 1875 besonders wichtig. Damals waren es prekäre Arbeits- und Wohnverhältnisse, die die Genossen dazu brachten, eigene Schiffswerften und später Wohnraum zu schaffen. Heute ist es die demografische Entwicklung der Gesellschaft, die nach einer neuen Definition von Selbsthilfe und Selbstbestimmung ruft. „Unsere Mitglieder sollen bei uns in jeder Lebensphase das passende Zuhause finden. Ob als Single, als Familie mit Kindern, als Senioren, in Fällen von Krankheit oder mit einer körperlichen Beeinträchtigung. Inklusion ist uns wichtig“, erklärt Thomas Speeth, Vorstandsmitglied der Schiffszimmerer-Genossenschaft. „Deshalb entwickeln wir unsere Quartiere generationengerecht weiter.“ ■

 Weitere Informationen:  
[www.schiffszimmerer.de/mit-uns-leben/quartier-spansskamp.html](http://www.schiffszimmerer.de/mit-uns-leben/quartier-spansskamp.html)

Es ist das erste Mal, dass die Schiffszimmerer in der Straße Spansskamp für ihre Mitglieder verschiedene Wohnformen für ein selbstbestimmtes Leben im Alter geschaffen haben

## „MEHRQUARTIER“: EIN BEISPIELHAFTES KONZEPT

Mit dem Neubau der drei Mehrfamilienhäuser hat die Schiffszimmerer-Genossenschaft nicht einfach nur neuen Wohnraum für ihre Mitglieder geschaffen. Das Unternehmen hat in Stellingen zum ersten Mal das eigens entwickelte Konzept „MehrQuartier“ vollständig umgesetzt.

Bei dieser ganzheitlichen Quartiersentwicklung setzen die Schiffszimmerer auf Barrierearmut, ambulante Versorgungsdienste und freiwilliges Engagement. Dies ist die Grundlage für ein attraktives Wohnumfeld, einen selbstbestimmten Verbleib im Quartier und für eine lebendige und generationsübergreifende Nachbarschaft. „Wir kümmern uns mit passenden Partnern um die Weiterentwicklung unserer Quartiere und des nächstliegenden Wohnumfeldes. Dazu gehören barrierearme Wohnungen mit technischen Hilfesystemen und Unterstützungs- und Pflegeangebote. Dies leisten ambulante Dienste und Kooperationen mit sozialen Trägern, die wohnortnah beraten und begleiten“, erklärt Sabine Brahms, Abteilungsleiterin des Quartiers- und Freiwilligenmanagements. „All das kommt nicht nur unseren älteren Mitgliedern zugute. Auch die Jüngeren und Familien mit Kindern profitieren von lebenswerten Quartieren.“



Quelle: Schiffszimmerer-Genossenschaft