

Das Wohnstift St. Paulus der Stiftung Krankenhaus Maria-Hilf in Stadtlohn bietet Service-Wohnen auf höchstem Niveau. 14 Wohnungen mit großzügigem Zuschnitt und Komfort-Ausstattung umfasst die Seniorenwohnanlage. Das Gebäude ist ein Beispiel für die Umsetzung in Systembauweise.

Systembau für Service-Wohnen

Eckhard Schönknecht,
Hamburg

Der Aktionsradius beschränkt sich im höheren Lebensalter immer mehr auf die Wohnung und die nähere Umgebung. Umso mehr spielt die Wohnform im Seniorenalter eine große Rolle. Gerade wer noch selbstständig leben will, ist in der Wohnform des Betreuten Wohnens bestens aufgehoben. Noch besser aufgehoben sind die Seniorinnen und Senioren in Stadtlohn, denn direkt neben den Einrichtungen des Service-Wohnens liegt ein Gesundheitszentrum par excellence.

In Stadtlohn, im westlichen Münsterland, hat die Stiftung Krankenhaus Maria-Hilf ein Gesamtkonzept geschaffen, das seinesgleichen sucht. Den 20552 Einwohnern Stadtlohns und allen anderen Bewohnern des Kreises Borken wird eine komplette Betreuung sozusagen von der Wiege bis zur Bahre angeboten, und das alles auf einem Areal von 35000 m².

Die Stiftung, zu der ursprünglich nur das Krankenhaus gehörte, besteht mittlerweile aus zwei Ärztehäusern, zwei Wohnanlagen für Betreutes Wohnen, einem Altenpflegeheim und einem Hospiz. Als vorerst letztes Bauprojekt wurde im

Juli 2003 ein Parkdeck fertig gestellt, um den Publikumsverkehr auf dem Gelände zu bewältigen. Ein Bauprojekt, das ebenfalls im Frühsommer dieses Jahres vollendet wurde, ist die zweite Anlage des Service-Wohnens, das Wohnstift St. Paulus. Dieses Objekt ist zweifach interessant, einmal, da es von der gesamten Größenordnung und Ausstattung auf hohem Niveau rangiert und zweitens, da das Gebäude in Systembauweise errichtet wurde.

Der Systembau steht der Massivbauweise in nichts mehr nach und kann hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Tempo und Flexibilität mit der konventionellen Bauweise konkurrieren. Ebenfalls sind den gestalterischen Möglichkeiten wie auch der Individualität längst keine Grenzen mehr gesetzt. Eine Realisierung aller Gebäudearten ist möglich, bei denen nicht mehr zu erkennen ist, dass es sich um Systembauweise handelt. Zudem können alle üblichen Bautechniken mit dem Systembau kombiniert werden. Im Fall des Wohnstifts St. Paulus ist es eine Klinkerfassade, die sich in die Gestaltung der Gesamtanlage und in städtebaulicher Hinsicht hervorragend einfügt.

Wohnstift St. Paulus
in Stadtlohn

Barrierefreie Ausführung nach DIN 18025

Das Wohnstift bietet nicht nur betreutes, sondern auch barrierefreies Wohnen, alle Merkmale der Norm DIN 18025 Teil 1 und Teil 2 werden erfüllt. Das Wohnstift St. Marien wurde noch in Massivbauweise vollendet, wie kam es nun zu der Entscheidung, das zweite Wohnstift in Systembauweise zu errichten? Der Verwaltungsdirektor der Stiftung Krankenhaus Maria-Hilf, Andreas Woltemate, hatte sich bereits beim Bau der zwei Ärztehäuser für die Systembauweise und die Firma OFRA Generalbau aus dem ostwestfälischen Beverungen entschieden und war von der guten Zusammenarbeit beeindruckt. „Der erste Auftrag war überzeugend und so waren nachfolgende Aufträge fast zwangsläufig“, resümiert Woltemate. Aufgrund der be-





links:
Blick in das Treppenhaus

rechts:
Beispiel eines Wohnzimmers

grenzten Zeit kam für ihn nur ein Generalunternehmer in Frage. Darüber hinaus gab den Ausschlag, dass keine großen Vorfinanzierungen notwendig und schnelle Bauzeiten garantiert waren. Der Rohbau für das Wohnstift St. Paulus war innerhalb von nur einer Woche abgeschlossen. „Die Systembauweise ist für uns preiswerter als die konventionelle Bauweise, und das bei hoher Qualität“, so Woltemate.

Qualität bei niedrigen Baukosten im Bereich Altenpflege und Seniorenwohnen ist ein aktuelles Thema, zu dem bereits das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend einen Wettbewerb auslobte, und das in Zukunft eine immer größere Gewichtung erfahren wird. Hinsichtlich der Kosten hat die Systembauweise einen Vorsprung, nicht nur aufgrund ihres hohen Vorfertigungsgrades, sondern durch das System selbst und seiner schnellen Montage vor Ort. Durch die deutlich verkürzten Bauzeiten können die Gebäude schneller genutzt werden und eingesetztes Kapital macht sich schneller bezahlt. Die vorgefertigten Module bestehen aus Stahlskeletten mit integrierten Außenwänden, Decken, Böden, Fenstern und Treppen. Auch Fahrstuhlschächte werden vorproduziert. Die Systemeinheiten werden in großen Hallen fertig gestellt und vor Ort auf- oder nebeneinandergesetzt, verschraubt und verschweißt.

Bei der Stahlskelettbauweise gibt es keine tragenden Außen- noch Innenwände. Neue Aufteilungen sind folglich möglich, da die Wände versetzt werden können. Auch Erweiterungen in Form von Anbauten oder Aufstockungen sind schnell realisierbar.

Schalluntersuchungen

Wissenschaftliche Untersuchungen haben ergeben, dass Schalldämmung und Schwingungsverhalten speziell dieser Systembau-

weise die Werte der herkömmlichen Bauweisen übertreffen. Die Wände erreichen Schalldämmwerte zwischen 54 und 59 dB, bei Decken liegen die Werte sogar zwischen 54 dB und 71 dB. Ein wichtiger Aspekt, gerade in lärmempfindlichen Bereichen.

Wohnungsausstattungen

In dem Gebäude befinden sich 14 Wohnungen – eine optimale Größe für betreutes Wohnen, da bei bis zu 20 Wohneinheiten noch engere Kontakte möglich sind. Die Wohnungen haben eine Größe zwischen 68 und 83 m² und liegen damit im oberen Größensegment. Sie verfügen über eine Küche, ein Esszimmer, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie einen Abstellraum, zum Teil gibt es auch eine Gästetoilette. Zur Ausstattung gehören eine Einbauküche wie auch eine Waschmaschine und ein Trockner. Das Badezimmer ist barrierefrei mit hochwertigen Sanitärprodukten eingerichtet. Die Wohnungen sind komplett mit Parkett ausgelegt. Große Balkone bzw. Terrassen (über 7 m² bis 14 m²) mit barrierefreiem Zugang runden die helle, freundliche Atmosphäre des gesamten Gebäudes ab.

Die Wohnungen sind technisch modern ausgestattet, so lässt sich zum Beispiel jede Jalousie einzeln steuern. Mit Hilfe einer Videoüberwachung kann man von den Wohnungen aus sofort sehen, wer vor den Türen steht. Ein weitere Einrichtung ist der drahtlose Notruf. Nicht nur in der Wohnung selbst, sondern im Umkreis von 200 Metern ist mit Hilfe eines Transponders die Erreichbarkeit der Notruforganisation gewährleistet.

Eine optimale Einrichtung, die neben Sicherheit und Geborgenheit auch eine hervorragende Anbindung an die medizinische Versorgung garantiert: Die unmittelbare Nähe zum Gesundheitszentrum mit Krankenhaus, Ärzte-



Beispiel eines Wohnungsgrundrisses

häusern, Sanitätshaus, Apotheke, einem orthopädischen Schuhmacher und dem Büro des lokalen Caritas-Verbandes, über dessen Seniorenservice der jeweilige Betreuungsvertrag läuft. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Wohnstifts St. Paulus liegt auch die katholische Kirche mit ihren Einrichtungen und die Innenstadt der idyllischen Kleinstadt ist ebenfalls nur einen Steinwurf entfernt. Die gesamte Stiftung ist geprägt von schönen Außenanlagen, die zum Spazieren und Verweilen einladen.

Abwechslung bietet den Bewohnern des Wohnstifts ein umfangreiches Programm mit gutem Preis-/Leistungsverhältnis. Angeboten wird der Besuch des Wochenmarktes mit kostenlosem Shuttle-Dienst, Apothekenservice, Krankengymnastik-Gruppen mit Therapeuten, Nassgymnastik, Gruppentherapien, therapeutisches Basteln und Kochen, Diätberatung, Museumsbesuche und sogar Reisen. Außerdem ist ein Sozialarbeiter im Haus als Betreuungskraft fest angestellt, der regelmäßige Besuche in den Wohnungen absolviert. Allen Bewohnern stehen auch die Einrichtungen des Krankenhauses und des Wohnstiftes St. Marien (Café, Werkraum, Schwimmbad, Sauna, Gymnastikraum, Bibliothek/Kaminraum, Wintergärten) zur Verfügung. Das Wohnstift St. Paulus besitzt selbst einen Gemeinschaftsraum als Wintergarten.

Wohnstift St. Paulus

Bauherr:	Stiftung Krankenhaus Maria-Hilf, Stadtlohn
Architekt:	Fischer, Bocholt
Baujahr:	2003
Wohnnutzflächen:	zwischen 68 und 89 m ²
Gemeinschaftsflächen:	40 m ² Wintergarten
Anzahl der Wohnungen:	14
Baukosten netto:	1,3 Mio Euro
Kosten je m ² Bruttogebäudefläche:	1290 Euro

Fazit

Das Wohnstift St. Paulus wie die gesamte Anlage der Stiftung Krankenhaus Maria-Hilf ist eine Einrichtung, die in die Zukunft weist. Die neuen Seniorenwohnungen sind Eigentumswohnungen mit einem Quadratmeterpreis von 2450 Euro. Damit liegt die Anlage im Mittelwert bei der Erhebung der Landesbausparkasse, die für solche Objekte 2000 bis 2700 Euro eruierte. Sogar ein Interessent aus München hat sich bei Andreas Woltemate schon gemeldet. „Wir wirken weit über die Stadtlochner Grenzen mit unserer Anlage hinaus“, stellt der Verwaltungsdirektor mit Freude fest.



Andreas Woltemate vor der Wohnanlage

Interview mit Andreas Woltemate, Verwaltungsleiter der Stiftung Krankenhaus Maria-Hilf, Stadtlohn

Herr Woltemate, wie sah es bei der Stiftung Krankenhaus Maria-Hilf aus, als Sie vor zehn Jahren Ihre Position als Verwaltungsdirektor antraten?

Damals gab es nur das Krankenhaus und das schrieb rote Zahlen. Von Anfang an habe ich erkannt, dass es ohne große Innovationen nicht gelingen würde, die Situation der Stiftung zu stabilisieren. Die Suche nach Aufgabenfeldern, die über den Krankenhausbetrieb hinausgehen, mit der Zielsetzung den Krankenhausbetrieb zu stützen, begann. Rund 6,8 Mio. Euro wurden in die 156-Betten-Klinik investiert, um sie ökonomischer und für die Patienten attraktiver zu gestalten.

Wie sahen Ihre konkreten Unternehmungen damals aus?

Der erste Schritt, komplett neue Wege zu gehen, stellte der Bau einer betreuten Wohnanlage dar. Das Wohnstift St. Marien, in unmittelbarer Nähe des Krankenhauses, sollte 54 Wohneinheiten in dezentraler Bauweise umfassen. Der ländliche Charakter wurde in die Gestaltung einbezogen, ein Teich in der Mitte krönt die Anlage. Doch schon in der Bauphase kam die Fragestellung auf, was passiert mit den Bewohnern, wenn sie in die Pflegebedürftigkeit kommen. Schnell wurde gehandelt: Die Wohneinheiten wurden auf 45 reduziert, das sechste Haus als Solitär für die Kurzzeit- und Tagespflege eingeplant. 1996 waren die ersten Wohnungen fertig. Die Betreuungsleistungen und die Verwaltung des Wohnstifts liegen bei der Stiftung. Sie besitzt auch acht Wohnungen, die anderen sind Eigentumswohnungen. Zum Stiftungsbestand gehört auch das Haus der Kurzzeit- und Tagespflege. Ein erfolgreiches Projekt, frei finanziert und bisher kein Leerstand. In der Zeitschrift „Capital“

wurde das Wohnstift St. Marien unter dem Aspekt Preis-/Leistungsverhältnis als beste Anlage Deutschlands ausgewählt.

Das Konzept des „Betreuten Wohnens“ ist jetzt mit dem Wohnstift St. Paulus erweitert worden. Aber zu Ihrer Anlage gehört ebenfalls eine Altenpflegeeinrichtung. Wie kam es dazu?

Als ein privater Altenheimbetreiber aus Stadtlohn in Konkurs ging, kam die Anfrage des Bistums Münster an die Stiftung, ob sie die Einrichtung übernehmen würde. Die Stiftung Krankenhaus Maria-Hilf, gegründet 1869, hat sich der Aufsicht des Bistums Münster unterworfen, um die Gemeinnützigkeit zu erlangen. Wir mussten uns schnell entscheiden und die Anfrage wurde positiv beantwortet, da das Haus ins Konzept passte. Die Sanierung verursachte hohe Kosten, doch die Investitionen haben sich gelohnt, da man durch eine hundertprozentige Auslastung entschädigt wurde.

Im Juni 2003 wurde auf dem Gelände ein Hospiz mit acht Plätzen eröffnet. Wie sehen Ihre weiteren Pläne für die Zukunft aus?

Eine zweite Pflegeeinrichtung mit 40 Plätzen ist in Planung, da Bedarf an weiteren stationären Pflegeplätzen in der Region besteht. Dieses Gebäude ist zweigeschossig als Anlage mit Laubengängen und Dachgarten konzipiert und soll nächstes Jahr in Betrieb genommen werden. Um unser Angebot abzurunden, soll dort dann eine weitere Form des „Betreuten Wohnens“ mit integriert werden und zwar für Personen mit Berechtigungsschein. Dann decken wir tatsächlich das gesamte Spektrum ab.