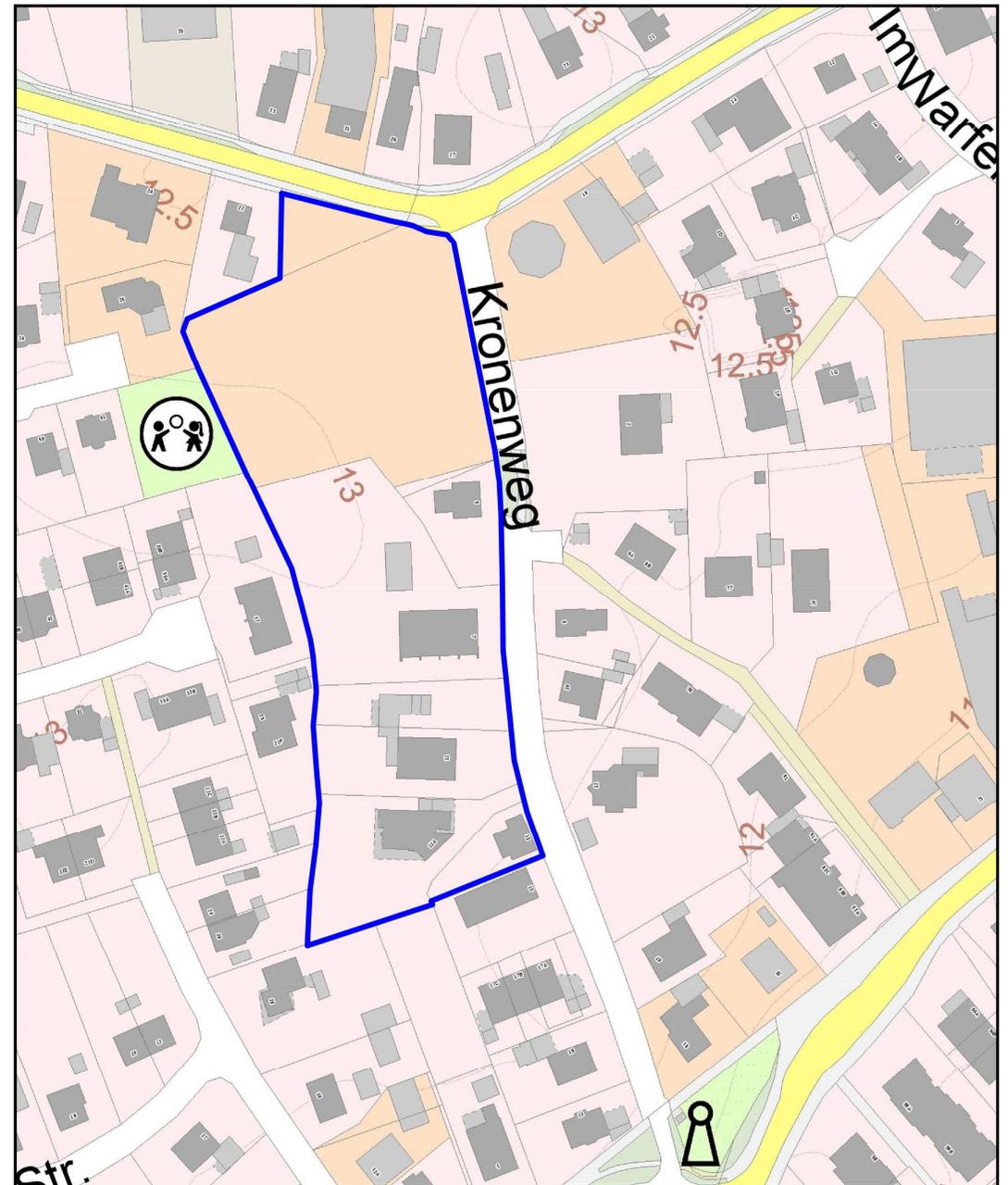


Stadt Varel

Landkreis Friesland

Baulandentwicklung westlich des Kronenweges im Ortsteil Oberstrohe

Erneute Vorstellung des
Entwicklungskonzeptes



Erläuterungen zum seniorengerechten Wohnbauprojekt in Varel - Obenstrohe

Ecke Mühlenteichstraße / Kronenweg



BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



Projektidee

Der Vorhabenträger Sven Schubert möchte auf der Brachfläche westlich der Einmündung des Kronenweges in die Mühlenteichstraße im Ortsteil Obenstrohe ein Wohnbauprojekt realisieren. Es sollen dort insgesamt 20 Wohneinheiten sowie ein Gemeinschaftsgebäude entstehen.

Das Wohnungsangebot richtet sich aufgrund der Gebäudekonzeption in erster Linie an die Zielgruppe der Senioren. Dies schließt allerdings nicht aus, dass auch Mieter aus anderen Altersgruppen dort einziehen können.

Jede Wohneinheit ist so konzipiert, dass die Flächen im Erdgeschoss und im Dachgeschoss jeweils einen eigenen Wohnbereich bilden, wobei es sich baurechtlich jedoch um eine Wohnung handelt. Solange die Wohnungsinhaber dazu gesundheitlich in der Lage sind, können sie den gesamten Wohnraum selbst nutzen.

Sollte sich jedoch eine Pflegebedürftigkeit einstellen, kann der Dachgeschossbereich für eine private Pflegekraft zur Verfügung gestellt werden. Das Erdgeschoss wird konsequent barrierefrei gestaltet.

Bei der Konzeption der Wohnanlage wird Wert darauf gelegt, dass es Möglichkeiten für Begegnungen und gemeinsame Aktivitäten der Bewohner gibt. So ist die Errichtung eines Gemeinschaftsgebäudes vorgesehen und im Bereich der Freianlagen werden Begegnungsräume (Sitzbänke, Pavillon, Bouleplatz etc.) geschaffen.



Betreiberkonzept

Bei der Wohnanlage handelt es sich nicht um eine Gemeinschaftsanlage im Sinne des Heimgesetzes.

Die Wohngebäude bleiben im Eigentum des Vorhabenträgers.

Jede seniorenrechtliche Wohneinheit wird separat vermietet. Es gelten die gleichen Mieterrechte und Mieterpflichten wie bei anderen Vermietungen.

Ob die Mieter eine private Pflegekraft beschäftigen wollen, die mit im Haushalt lebt, liegt in deren freier Entscheidung. Die baulichen und organisatorischen Voraussetzungen dafür werden grundsätzlich geschaffen.

Die Außenanlagen und die Gemeinschaftseinrichtungen bleiben ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers, der hierfür die Pflege und Unterhaltung übernimmt.

Den Bewohnern wird die Nutzung der Gemeinschaftsanlagen ermöglicht.

Angedacht ist auch, dass die Mieter weitere Serviceleistungen in Anspruch nehmen können (z. B. Müllentsorgung, Einkaufsdienst, kleinere Reparaturarbeiten).

Es ist die Bildung eines Mieterbeirats vorgesehen, der bei Angelegenheiten von gemeinschaftlichem Interesse tätig wird.



Städtebauliches Konzept

Die neuen Wohngebäude werden in Form von 5 Gebäudekomplexen um einen Gemeinschaftsbereich gruppiert. Bis auf einen können alle mit ihren Terrassenseiten nach Westen oder Süden ausgerichtet werden. Ergänzend hierzu ist die Errichtung eines Gemeinschaftsgebäudes am Westrand der Anlage vorgesehen. Hier können Mieterversammlungen und gemeinsame Veranstaltungen stattfinden.

Jede Wohneinheit wird durch ein Fußwegesystem erschlossen. Fußwegeverbindungen werden auch zur Mühlenteichstraße, zum Kronenweg und zum westlich der Vorhabenfläche gelegenen Spielplatz geschaffen.

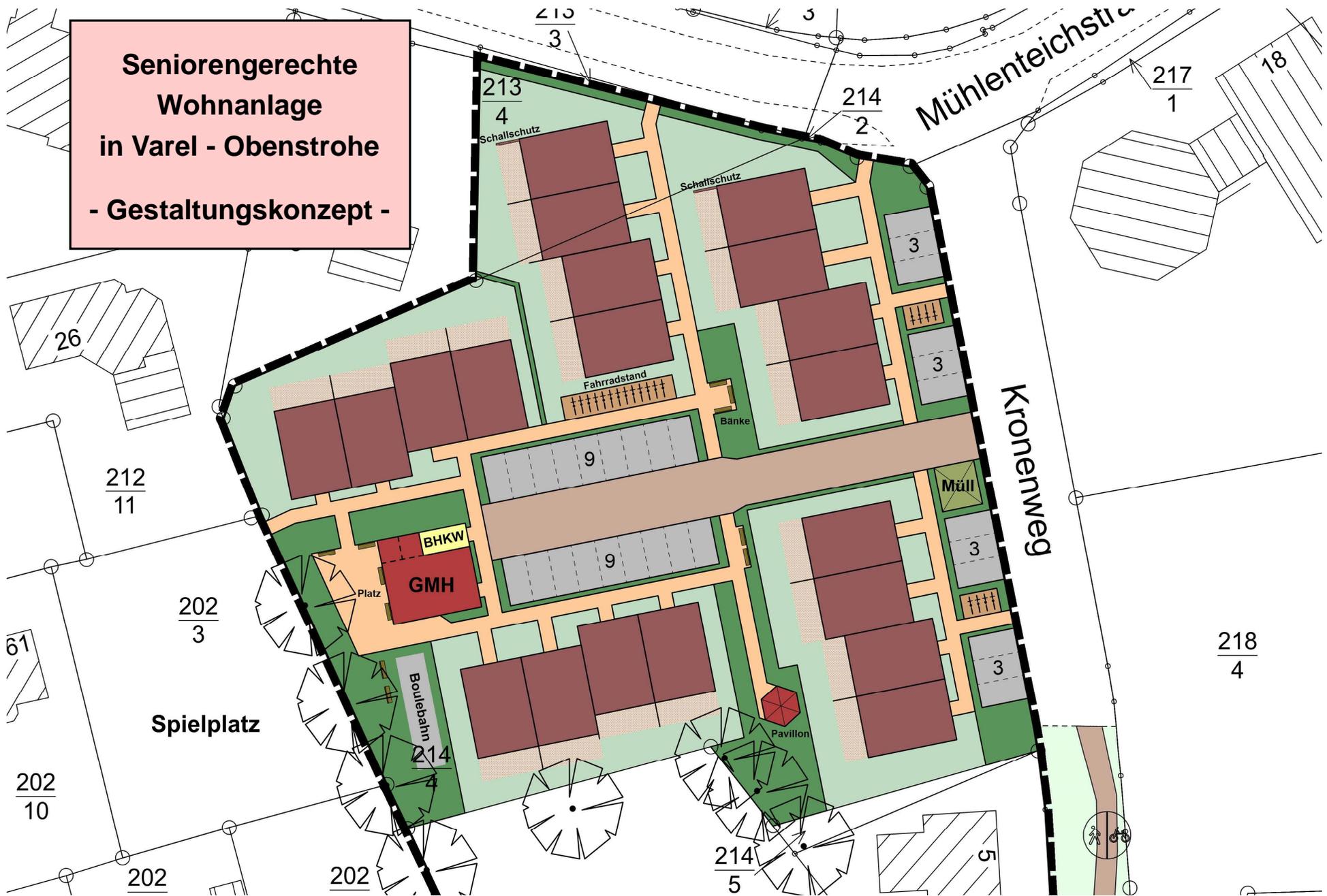
Für jede Wohneinheit werden 1,5 Kfz-Stellplätze bereitgestellt. Somit werden insgesamt 30 Stellplätze errichtet, wobei ein Großteil davon im Zentrum der Anlage platziert wird. Die Anbindung erfolgt über eine Zuwegung vom Kronenweg aus. Für zwei Gebäudekomplexe ist eine direkte Erschließung der Stellplätze vom Kronenweg aus vorgesehen. Auf der Anlagenfläche wird auch ausreichend Parkraum für Fahrräder vorgehalten.

Die Wohnanlage wird entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen eingegrünt. Weiterhin ist die Schaffung von internen Grün- und Platzanlagen vorgesehen, die das Gebiet gliedern und Raum für Begegnung und gemeinsame Aktivitäten bieten. Auf den Baumbestand im Westen und Süden der Anlage wird Rücksicht genommen.

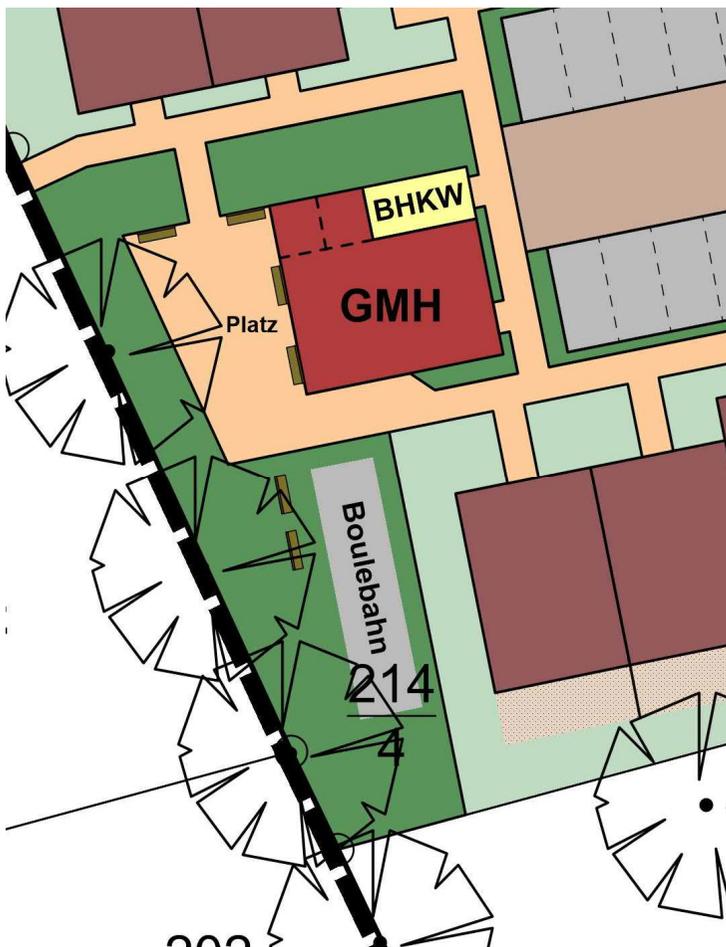
Im Gemeinschaftsgebäude wird auch ein Blockheizkraftwerk untergebracht, das die einzelnen Wohneinheiten mit Wärmeenergie versorgt. Hinsichtlich der Abfallentsorgung wird eine überdachte Gemeinschaftssammelstelle errichtet.



**Seniorengerechte
Wohnanlage
in Varel - Oberstrohe
- Gestaltungskonzept -**



**Seniorengerechte
Wohnanlage
in Varel - Oberstrohe
Gemeinschaftsanlagen**



**Gemeinschaftshaus
(Prinzipiskizze)**



Gebäudegestaltung

Vorgesehen ist die Errichtung von 5 Einheiten, bei denen jeweils zwei Doppelhäuser mit einem Versatz aneinandergelagert werden. Somit umfasst jeder Baukomplex 4 Wohneinheiten.

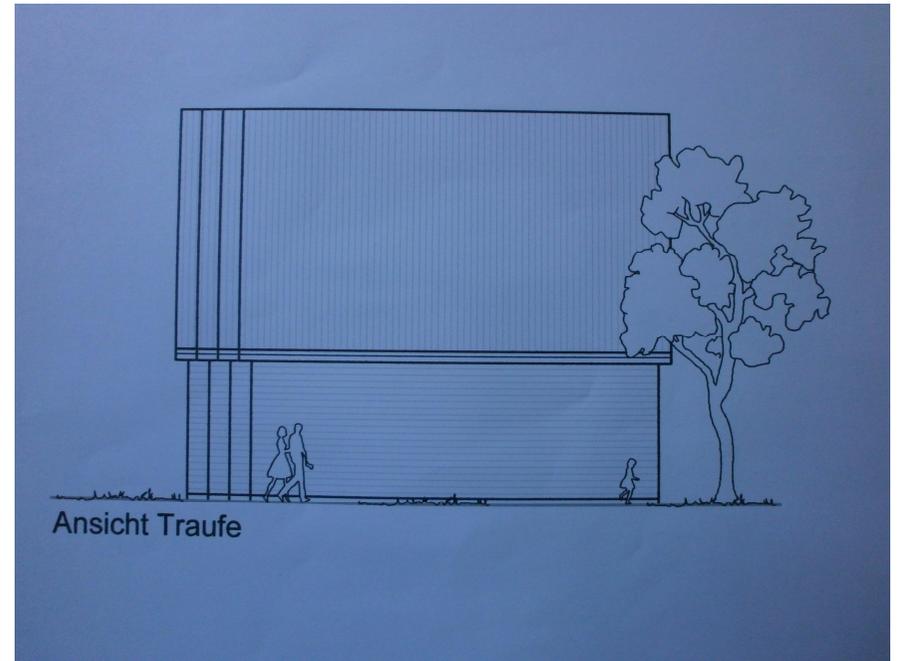
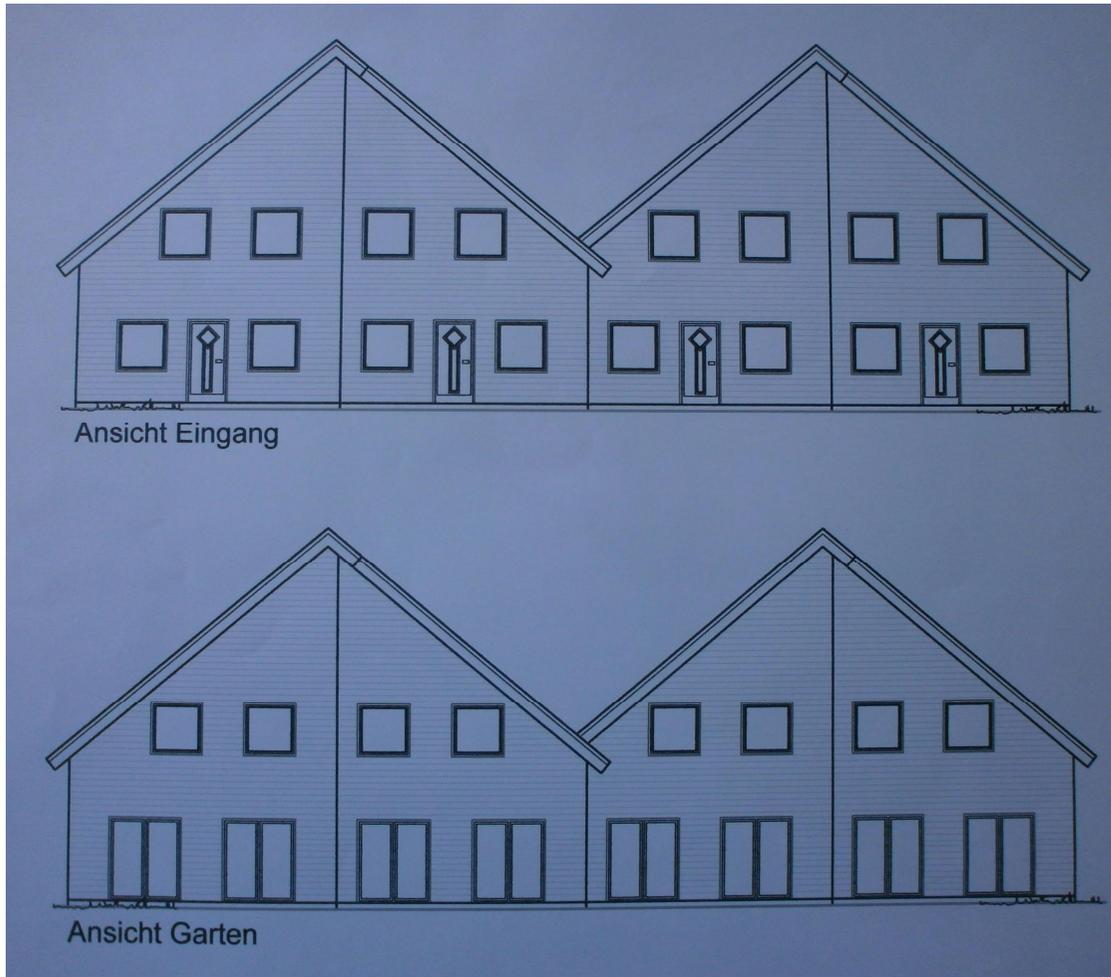
Die Doppelhäuser werden eingeschossig mit Satteldach errichtet und erreichen eine Firsthöhe von rund 9 Metern. Die Grundfläche eines Doppelhauses wird rund 114 qm (9,5 m x 12 m) betragen (Außenmaße).

Jede Doppelhaushälfte wird eine Wohnfläche von rund 50 qm im Erdgeschoss und rund 40 qm im Dachgeschoss, also zusammen rund 90 qm, aufweisen.

Das Dachgeschoss wird durch eine innenliegende Treppe erschlossen.

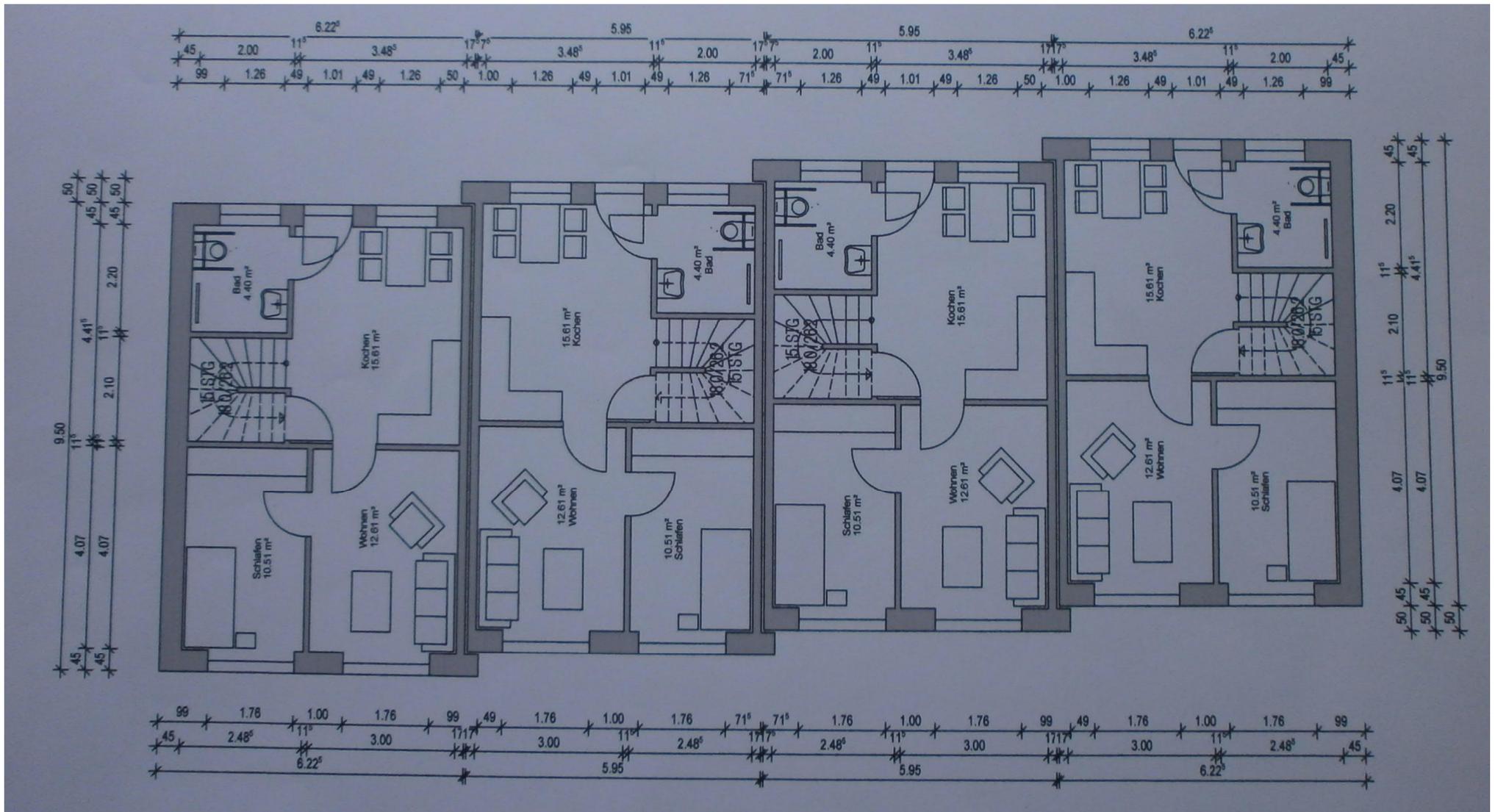
Jeder Doppelhaushälfte wird eine Außenterrasse zugeordnet.





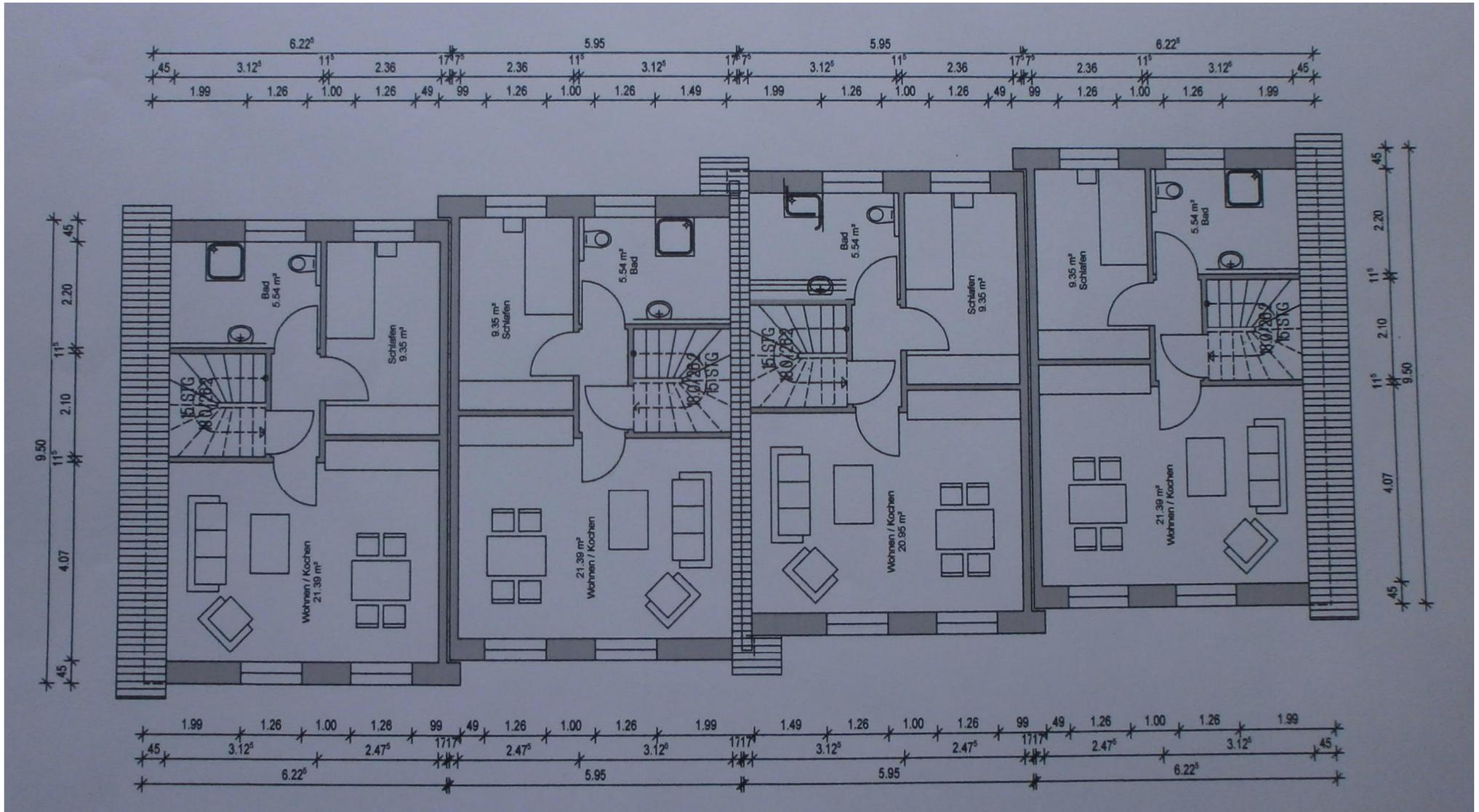
Gebäudeansichten (Derzeitiger Planungsstand)





Gebäudegrundrisse Erdgeschoss
(Derzeitiger Planungsstand)

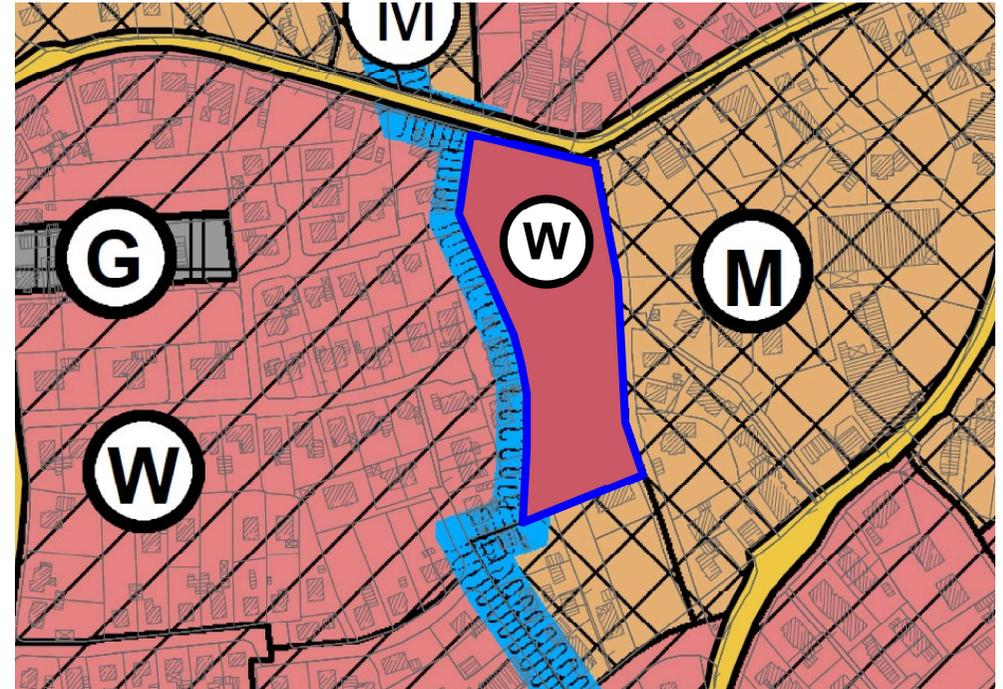
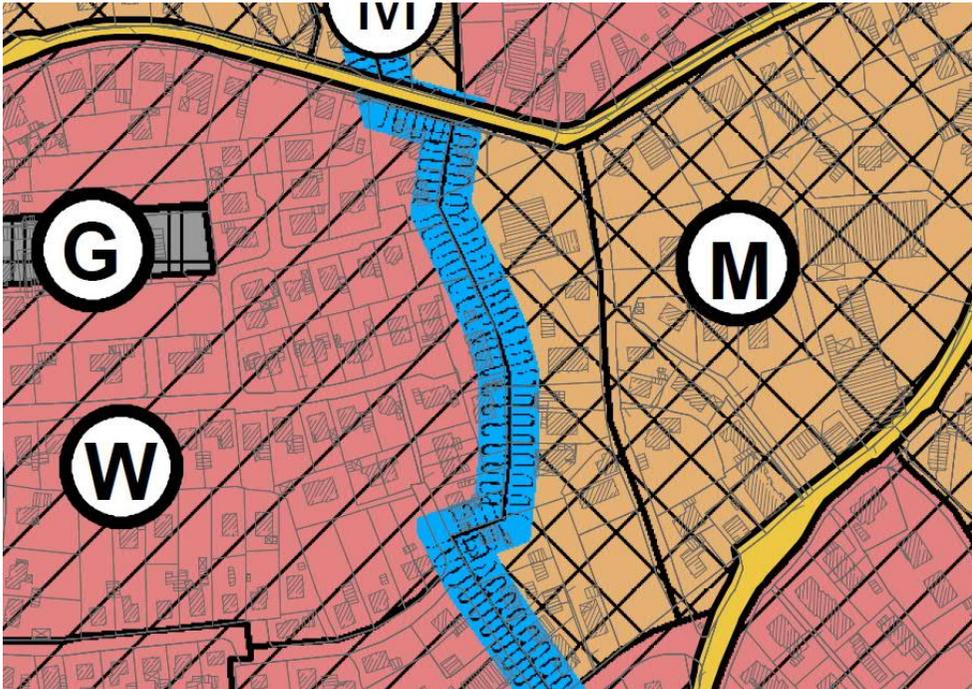




Gebäudegrundrisse Dachgeschoss
(Derzeitiger Planungsstand)



Änderung des Flächennutzungsplans





Bestand - Luftbild Gesamtbereich

