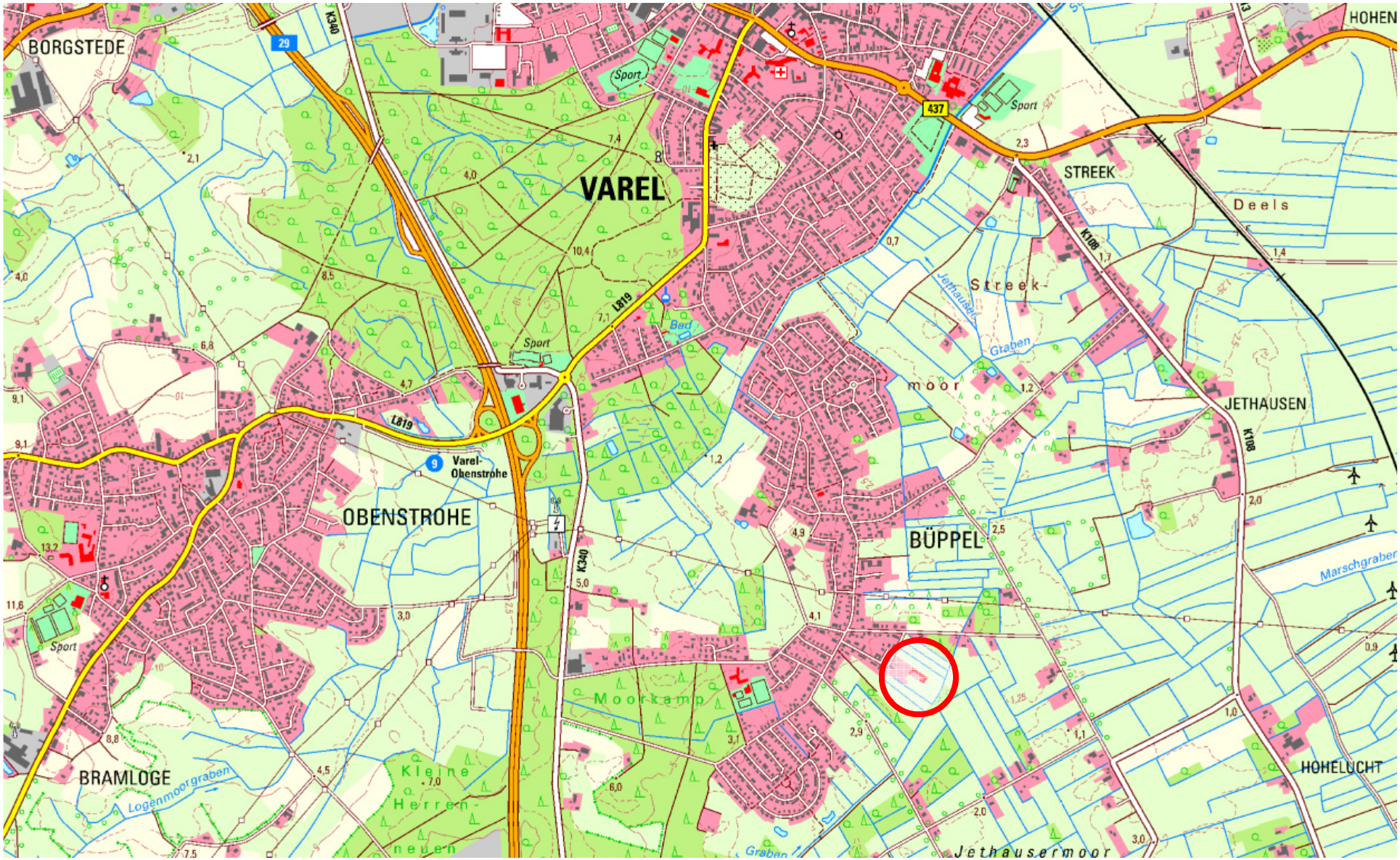
Stadt Varel
Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz

Planungsstand „To Huus“
18.08.2020

Lage des Plangebietes

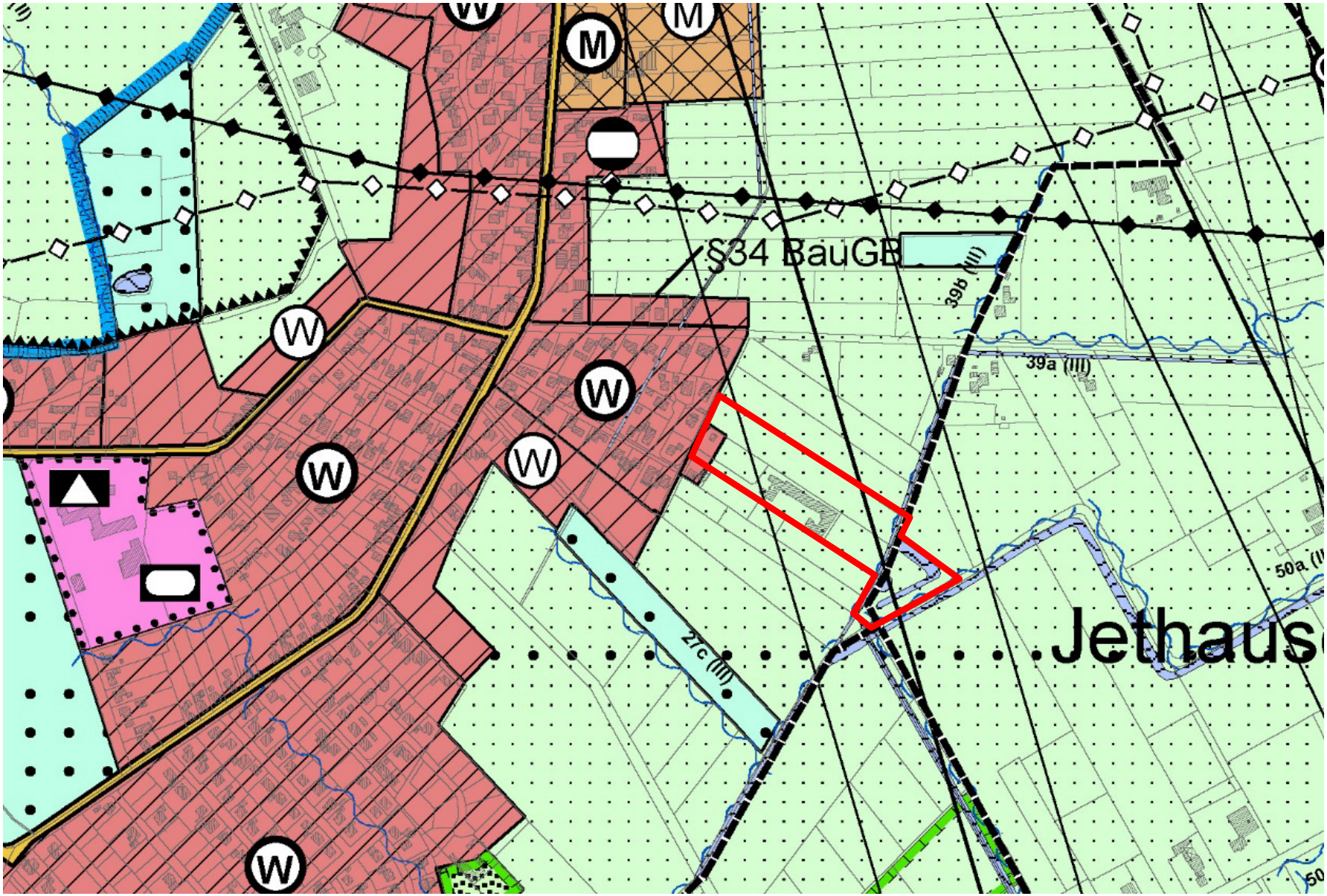


Luftbild

Anlass und Ziel der Planung

- Modernisierung des Bestandes und Ausbau des Seniorenheims auf ca. 60 Plätze
- Ergänzung des Angebots mit Bungalows

Flächennutzungsplan



1. Konzept aus Februar 2020

- ausgearbeitet von einem Architekturbüro im Auftrag von Herrn Will

Diskussionspunkte

- Bebauungsdichte
- Baumerhalt
- Erschließung
- Verkehr
- Baustellenorganisation
- Betreibermodell / Sicherung des Konzeptes

Entwicklung des Konzeptes - Anpassung der Dichte

- ausgearbeitet von einem Architekturbüro im Auftrag von Herrn Will

Variante 1

Entwicklung des Konzeptes - Anpassung der Dichte

- ausgearbeitet von einem Architekturbüro im Auftrag von Herrn Will

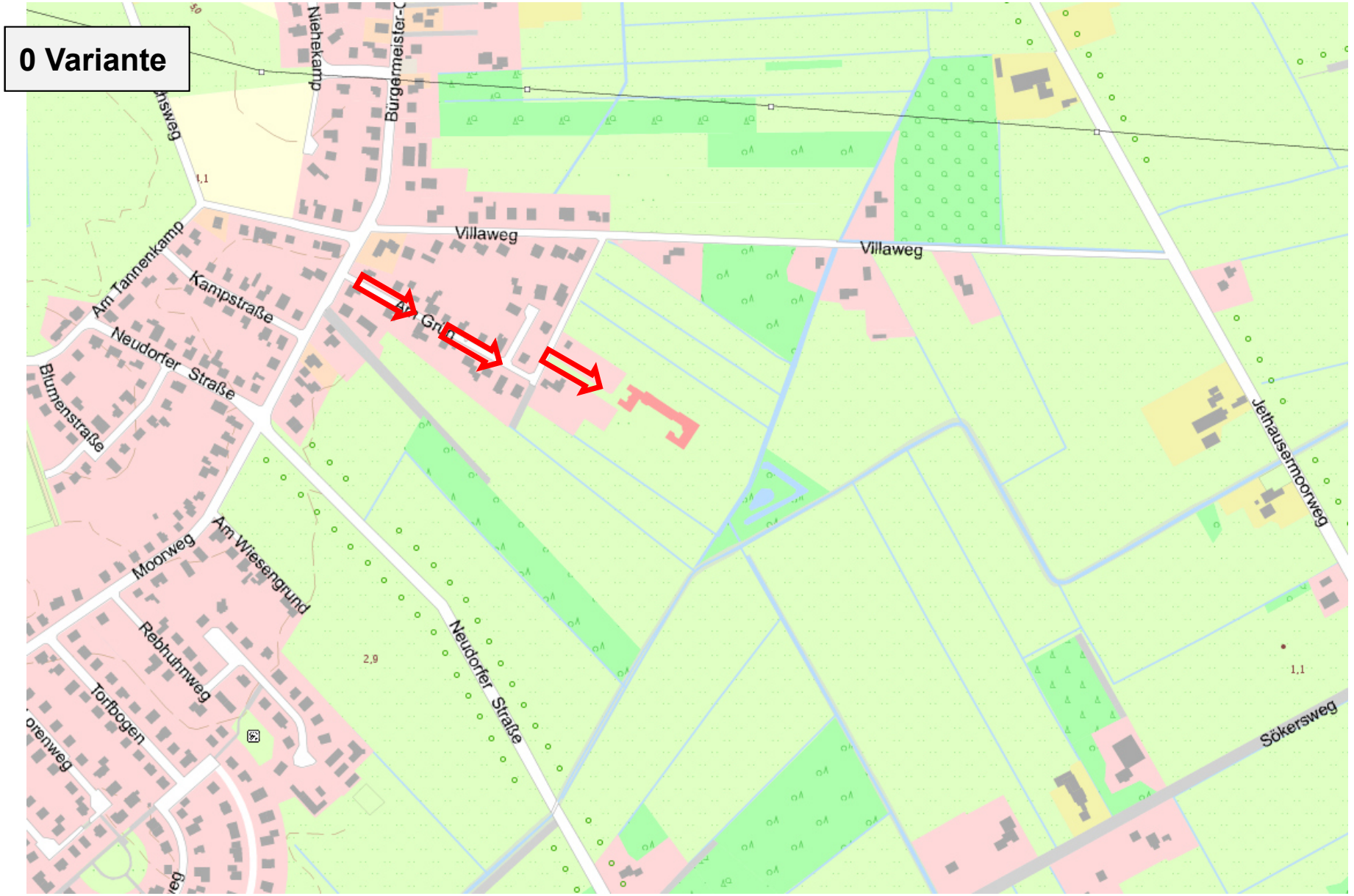
Variante 2

Entwicklung des Konzeptes - Anpassung der Dichte

- ausgearbeitet von einem Architekturbüro im Auftrag von Herrn Will

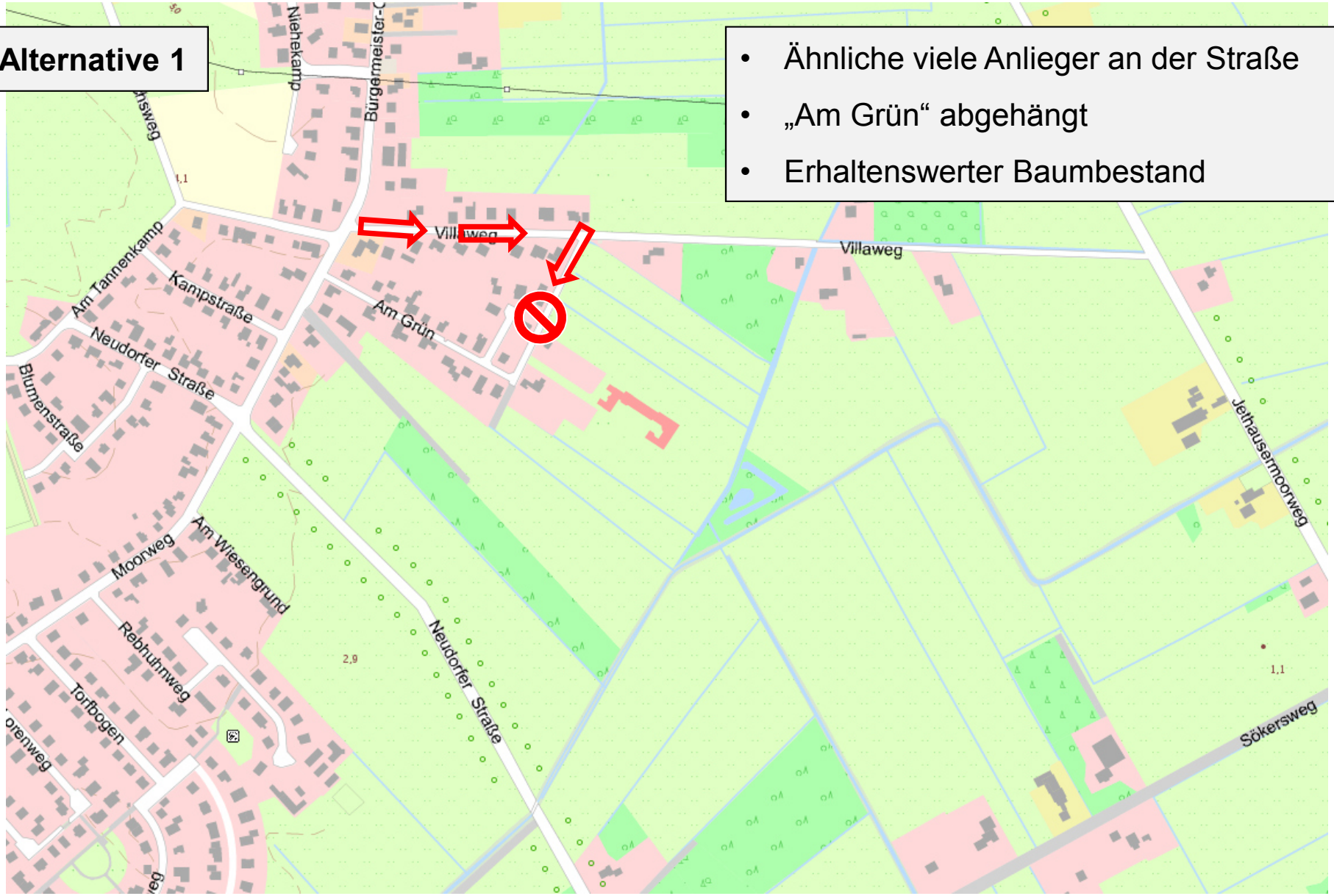
Variante 3

Prüfung von Erschließungsalternativen



Prüfung von Erschließungsalternativen

Alternative 1

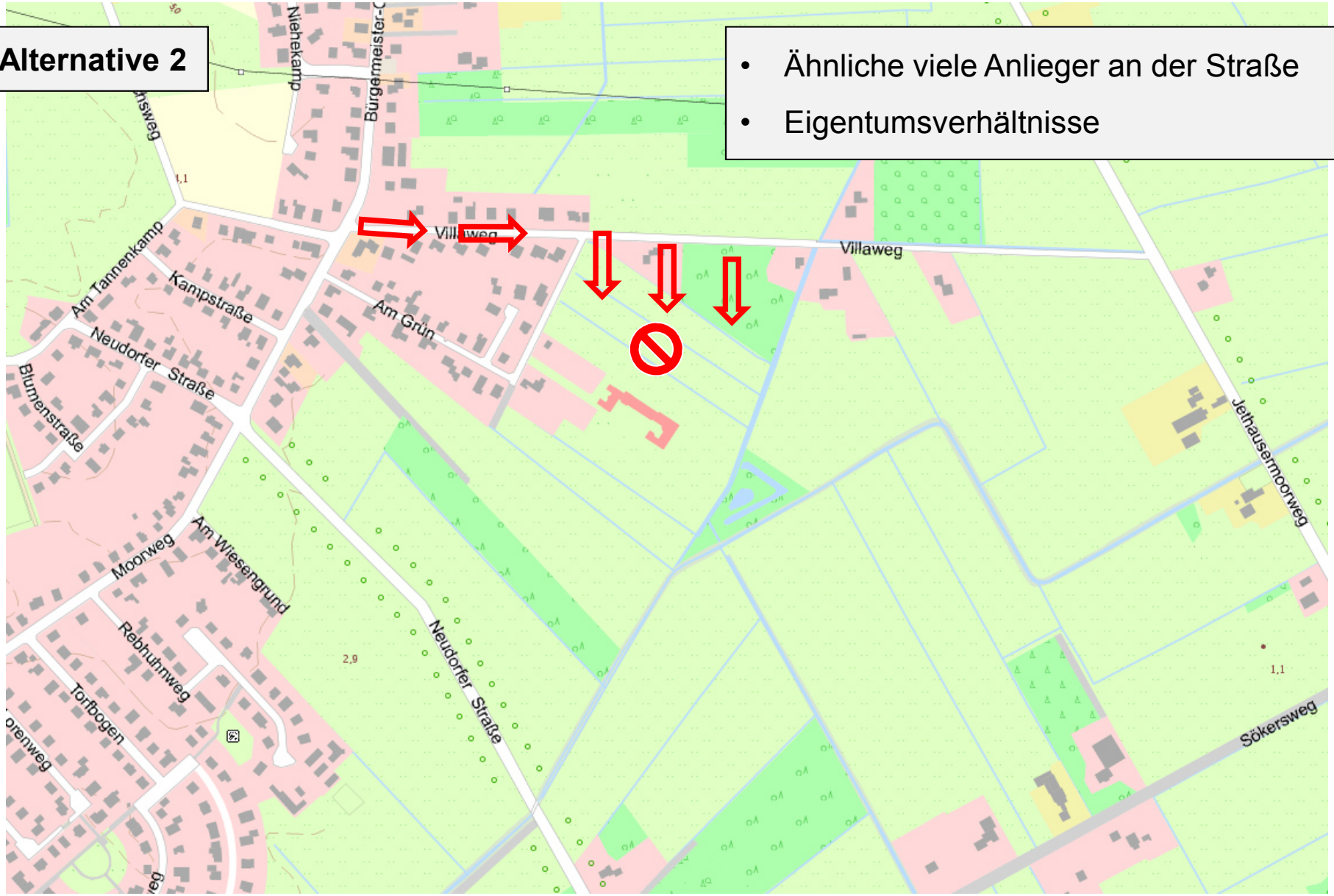


- Ähnliche viele Anlieger an der Straße
- „Am Grün“ abgehängt
- Erhaltenswerter Baumbestand

Prüfung von Erschließungsalternativen

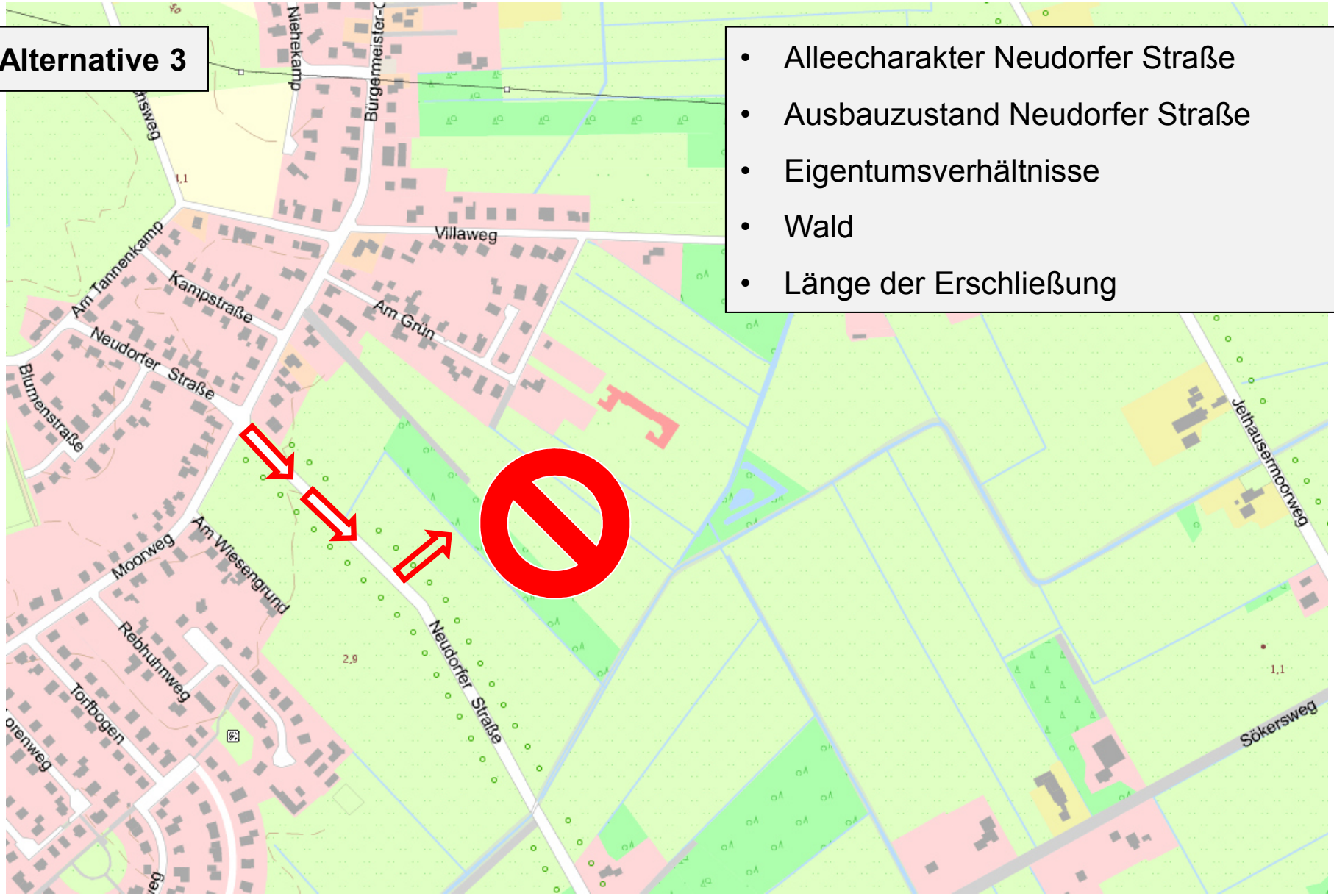
Alternative 2

- Ähnliche viele Anlieger an der Straße
- Eigentumsverhältnisse



Prüfung von Erschließungsalternativen

Alternative 3

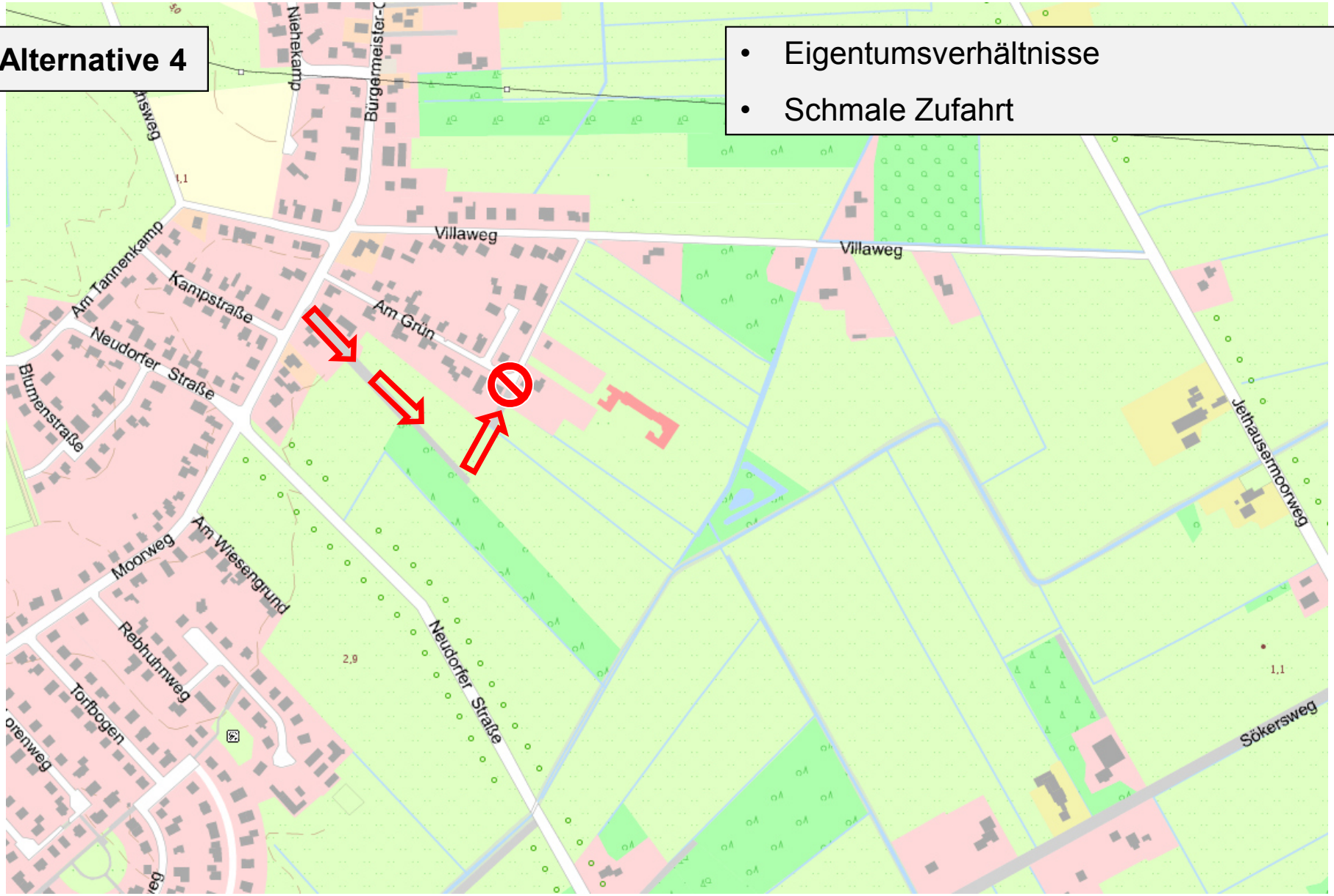


- Alleecharakter Neudorfer Straße
- Ausbauzustand Neudorfer Straße
- Eigentumsverhältnisse
- Wald
- Länge der Erschließung

Prüfung von Erschließungsalternativen

Alternative 4

- Eigentumsverhältnisse
- Schmale Zufahrt

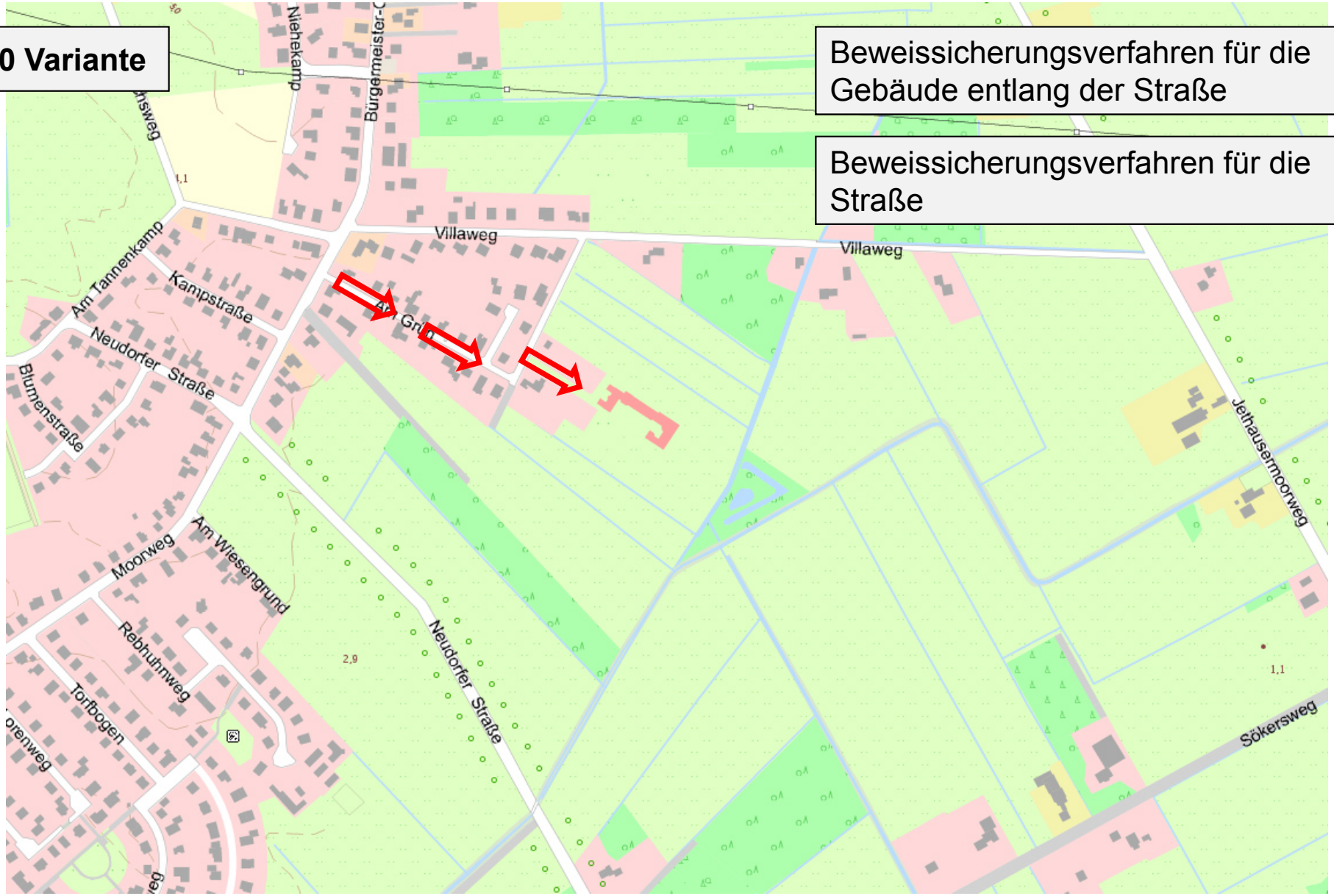


Vorzugsvariante

0 Variante

Beweissicherungsverfahren für die Gebäude entlang der Straße

Beweissicherungsverfahren für die Straße



Verkehr im Betrieb

Fahrzeugbewegungen 24h							
hin und zurück							
Wo.-Tag	Datum	PKW	LKW (+2,4to)	Rad	Fußgänger	Katze	PKW+LKW
Mittwoch	19. Feb	36	2	0	4	2	38
Donnerstag	20. Feb	64	4	2	10	2	68
Freitag	21. Feb	68	0	4	12	1	68
Samstag	22. Feb	40	0	4	10	3	40
Sonntag	23. Feb	46	0	2	8	3	46
Montag	24. Feb	64	2	0	0	1	66
Dienstag	25. Feb	70	2	2	10		72
Mittwoch	26. Feb	58	2	6	0		60
Donnerstag	27. Feb	76	0	4	4		76
Freitag	28. Feb	54	0	4	4		54
Samstag	29. Feb	38	0	0	2		38
Sonntag	01. Mrz	42	0	0	2		42
Montag	02. Mrz	60	4	2	6		64
Dienstag	03. Mrz	58	2	4	2		60
Mittwoch	04. Mrz	66	4	6	10		70
Donnerstag	05. Mrz	72	2	8	0		74
Freitag	06. Mrz	58	6	0	6		64
Samstag	07. Mrz	62	0	0	2		62
Sonntag	08. Mrz	48	0	2	4		48
Montag	09. Mrz	66	2	2	8		68
Dienstag	10. Mrz	70	2	2	10		72
Mittwoch	11. Mrz	62	4	2	2		66
Donnerstag	12. Mrz	74	0	2	6		74
Freitag	13. Mrz	68	0	2	4		68
Samstag	14. Mrz	58	0	2	4		58
Sonntag	15. Mrz	38	0	2	2		38
Montag	16. Mrz	48	2	2	6		50
Dienstag	17. Mrz	56	4	2	2		60
Mittwoch	18. Mrz	58	2	2	0		60
Donnerstag	19. Mrz	38	0	2	0		38
Freitag	20. Mrz	42	2	2	0		44
	31						1806
Durchschnitt			58				

derzeitige Situation

Verkehr im Betrieb

Prognose nach Fertigstellung:			
			Fahrzeugbewegungen (hin und zurück)
Seniorenheim	Mitarbeiter		44
	Besucher		24
	Lieferanten		4
			72
Seniorenbungalows	Bewohner		32
	Besucher		8
	Dienste		10
			50
			122

Prognose

Mitarbeiterentwicklung

Mitarbeiter	Mai 20		Prognose
	Anzahl	Vollzeit-äquivalent	Vollzeit-äquivalent
Pflegefachkräfte	9	6,43	11,50
Assistenten	9	5,60	10,50
Alltagsmanager	3	1,55	3,00
Hauswirtschaftskräfte	10	5,39	9,50
Hausmeister	1	0,50	0,80
Verwaltung	3	1,78	2,50
Auszubildene	5	5,00	7,00
	40		

Vorzugsvariante mit Erschließung über „Am Grün“

- ausgearbeitet von einem Architekturbüro im Auftrag von Herrn Will

VARel

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!