

B e g r ü n d u n g

zur Bebauungsplanänderung Waldhäuser Ost im Bereich  
des Collegiums Augustinum und des Bildungszentrums.

1. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Für das Plangebiet liegt ein durch Erlass des Regierungs-  
Präsidiums genehmigter Bebauungsplan vor. Dieser Bebauungsplan  
weist das Gebiet für den nördlichen Teil des Planbereichs  
als Bauland zur Errichtung eines Altenwohnheimes aus.

Die Grundflächenzahl ist mit	0,5
die Geschößflächenzahl mit	1,0 und
die Geschößzahl mit	8

festgelegt.

Der südliche Teil des Planbereiches ist als Schulzentrum mit  
der Grundflächenzahl von 0,5  
Geschößflächenzahl von 1,0 und  
Geschößzahl von 4  
ausgewiesen.

2. Planungsanlass:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 8.2.1971 eine Fläche  
von 2,6 ha für die Errichtung eines Altenwohnstiftes an das  
Collegium Augustinum verkauft.

Im Benehmen mit dem Baureferat hat das Collegium Augustinum  
die Ausarbeitung eines Plangutachtens unter 6 freischaffenden  
Architekten durchgeführt und die Gutachterkommission hat am  
3.6.1971 empfohlen, daß zwei Entwürfe, die sich eindeutig  
qualifiziert haben und ausserdem entwicklungsfähig erschienen,  
in einem zweiten Gutachten überarbeitet werden sollen.

Der Gutachterausschuss Waldhäuser Ost hat die beiden überarbei-  
teten Vorschläge in seiner Sitzung am 3.7.1972 geprüft und  
kam zu dem Ergebnis, daß der überarbeitete Entwurf von

Architekt Lapatz in städtebaulicher Hinsicht dem Entwurf von Architekt Angst eindeutig überlegen ist. Weiterhin hat der Gutachterausschuss zu dem Entwurf von Architekt Lapatz noch einige Empfehlungen erteilt.

Daraufhin hat der Bauherr in einer Kommissionssitzung am 4.7.1972 beschlossen, daß Architekt Lapatz mit dem Bau des Wohnstifts beauftragt wird.

Vom Ergebnis dieses Plangutachtens erhielt der Gemeinderat jeweils Zwischenberichte.

Für das Altenwohnstift Collegium Augustinum ist folgendes Bauprogramm vorgesehen:

370 Appartements für ca. 500 Personen

Theater mit 320 Sitzplätzen

Café/Restaurant mit 150 Sitzplätzen

Kegelbahn

Schwimmbad 8 x 16 m (Wassertiefe ca. 1 - 2 m)  
mit med.Bädern

Vortragssaal mit 120 Sitzplätzen

Kapelle mit 120 Sitzplätzen

Bank, Friseur, SB-Laden.

Auf dem Gelände müssen insgesamt 220 Garagen und Stellplätze geschaffen werden, von denen die Stadt

55 Garagen und 30 Stellplätze, also insgesamt

85 Stellplätze für das Bildungszentrum belegen kann.

Weiterhin werden der Stadt 70 Wohnachseinheiten

mit Dauerbelegungsrecht überlassen; das gleiche gilt

für die Belegung von 3 Vierzimmerwohnungen für Mitarbeiter der Stadt.

Nach dem nun vorliegenden Baugesuch wird folgende bauliche Nutzung in Anspruch genommen:

Grundflächenzahl 0,22 = 5 870 qm

Geschoßflächenzahl 1,2 = 32 000 qm

Geschoßzahl:

Das Gebäude ist im Süden 7-geschossig und staffelt sich hoch bis auf 13 Geschosse und erreicht dann im Norden eine Höhe von 10 Geschossen.

Im Hinblick auf die dringend notwendigen öffentlichen Einrichtungen, die in dem Altenwohnstift geschaffen werden und auf Grund der verhältnismässig grossen Abstände zu der bereits bestehenden Bebauung ist Osten, ist die Überschreitung der Geschosßzahl und Geschosßflächenzahl gegenüber den früheren Festsetzungen vertretbar.

Die Geschosßflächenzahl liegt nach der vorliegenden Planung bei 1,2 und somit noch innerhalb der Richtzahlen der Bau-nutzungsverordnung.

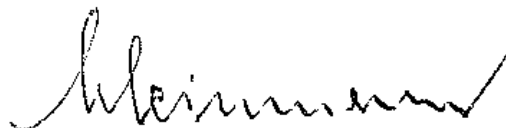
Der Baustreifen im südlichen Planbereich wurde dem auch an-lässiglich eines Plangutachtens entstandenen Baukörper des Schulzentrums angepasst.

3. Bodenordnende Maßnahmen

sind durch die Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

4. Zusätzliche Kosten für die Erschliessung

entstehen durch die Bebauungsplanänderung nicht.

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Meinmann', with a checkmark at the end.