



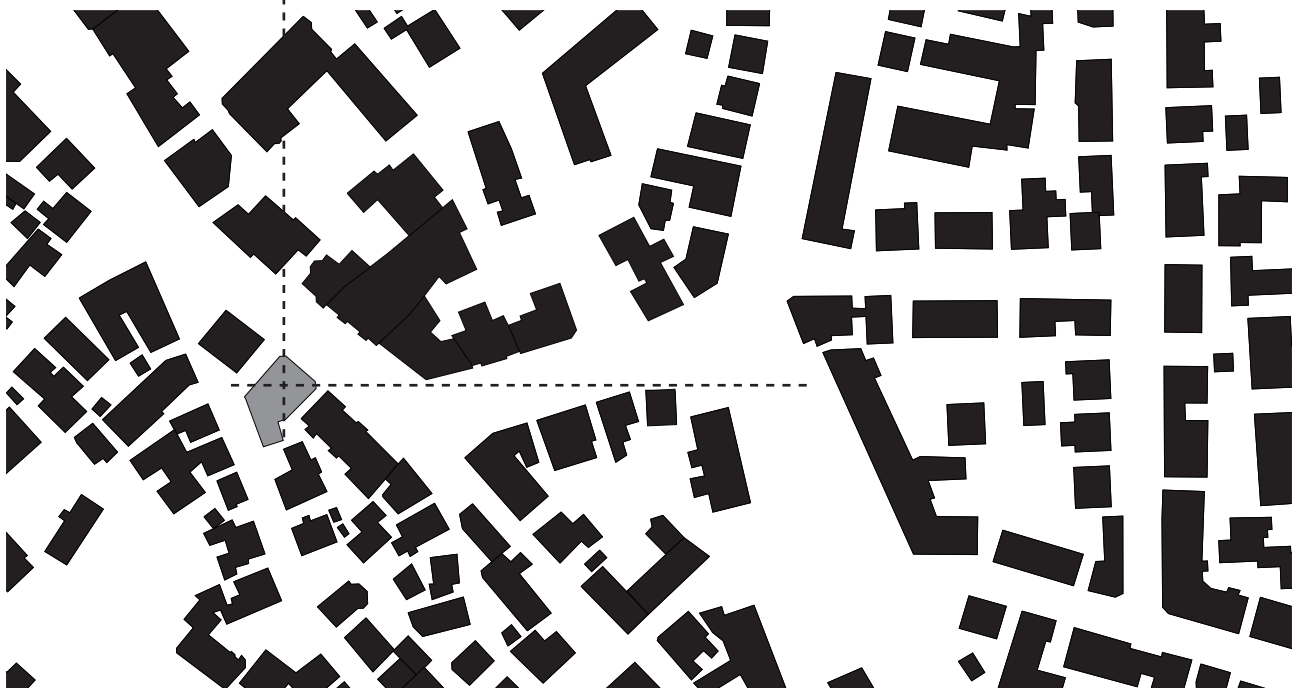
MACHBARKEITSSTUDIE BÜRGERTREFF

ehem. Gasthof Lamm, Ulmer Str. 352, 70327 Stuttgart

Stand: 14.01.2019

STUDIO CROSS SCALE

Sascha Bauer, Sophienstraße 24b, 70178 Stuttgart



Inhalt

Zielvorstellungen

Was kann ein Bürgertreff sein?	3
Räumliche Umsetzung der Zielvorstellungen	4
Elemente eines Bürgertreff	5

Machbarkeitsstudie

Übersicht Varianten 1 bis 6	8
Variante 1 - Zwingend notwendige Maßnahmen	9
Variante 2 - Teilsanierung mit Einzelräumen, mittleres Budget	16
Variante 3 - Teilsanierung mit Saal, mittleres Budget	23
Variante 4 - Vollsanieung Bürgertreff mit Einzelräumen	30
Variante 5 - Vollsanieung Bürgertreff mit Saal	37
Variante 6 - Vollsanieung Bürgertreff mit Straßeneingang	44
Gestaltungsvorschlag Variante 4 - 6	51
Überblick Kosteneinschätzung vs. Vorteile Nachteile Risiken	52

Handlungsempfehlung und weiteres Vorgehen	53
--	-----------

Zielvorstellungen

Was kann ein Bürgertreff sein?

Lebensqualität hängt vom Miteinander der Generationen und von der gemeinsamen sozialen Kultur aller gesellschaftlichen Gruppen ab. Als zentrale Rolle des Bürgertreffs sehen wir vor allem die Kombination der zwei Begriffe „Bürger“ und „-treff“, also einem offenen Haus für alle Generationen und Nationalitäten.

Der Bürgertreff kann erste Anlaufstelle sein für ein gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Engagement zur Verbesserung der generationen- und nationenübergreifenden Lebensqualität und will diese aktiv bei den Bürgerinnen und Bürgern fördern.

Dabei soll der Bürgertreff ein soziales Miteinander fördern durch:

- zwanglose Begegnungen und Gespräche
- das Einbringen von Fähigkeiten und Fertigkeiten einzelner Akteure
- Vermittlung unter Menschen mit ähnlichen Hobbys und Interessen
- das Angebot einer Kontakt-, Informations- und Vermittlungsstelle
- Eigenverantwortung, Selbstinitiative und freiwilliges Engagement
- kulturellen Austausch und Ausstellungen
- soziale und kulturelle Projekte und Aktivitäten
- gemeinsames Handeln: Miterleben, Mitgestalten, Mitreden
- eine identitätsstiftende Gestaltung

Dazu braucht es flexible Räume, welche diese unterschiedlichen, vielschichtigen und kontinuierlich wechselnden Anforderungen erfüllen könne. Für die Umsetzung der Ziele braucht es demnach vorrangig drei unterschiedliche Typen:

- Bereiche für den informellen Austausch
- Räume für Teamarbeit und andere Formen der Interaktion
- ruhige Zonen für konzentriertes Arbeiten und Lernen

Zielvorstellungen

Räumliche Umsetzung der Zielvorstellungen

Bei den sechs entwickelten Varianten bildet der zentrale Ankunftsort den eigentlichen Mittelpunkt als Drehscheibe unterschiedlicher Aktivitäten, von dem alle Räumlichkeiten erreichbar sind. Der Bereich für den informellen Austausch bündelt viele Funktionen wie die Teeküche, ein schwarzes Brett für den Bezirk und einen Medientisch mit kleinteiligen Lagermöglichkeiten (Container) in einer offenen Atmosphäre.

Räume für Teamarbeit und andere Formen der Interaktion befinden sich jeweils am Rand der zuvor genannten Bereiche. Dies sind aufgrund ihrer stärker bestimmten Nutzungen (Nachhilfe, Musik, Tanz, ...) räumlich abgetrennt und haben erhöhte Schallschutzanforderungen. Je nach Größe dieser zuschaltbaren Räume ist hier ebenfalls ruhiges und konzentriertes Arbeiten möglich.

Für kleine Zusammenkünfte, Veranstaltungen und Feiern kann der Saal im Obergeschoss gemeinschaftliches und geselliges Miteinander bieten. Ergänzt wird dieser durch eine Cateringküche mit Theke und entsprechen technischen Einbauten für Präsentationen, Vorstellungen und Darbietungen. Ein Abstellraum ermöglicht das Abstellen von Stühlen und Tischen bei gesonderten Veranstaltungen, je nach Platz und Raumbedarf.

Um diese unterschiedlichen Räume als Einheit zu verstehen, wird die Erschließung im Treppenhaus mit einem barrierefrei zugänglichen Aufzug ergänzt. Hierdurch sind alle Räume barrierefrei zugänglich. Die Toiletteneinheit im Obergeschoss wird zeitgemäß strukturiert und erhält eine großzügige Behindertentoilette mit Wickeltisch.

Um einen räumlichen Zusammenhalt der Zielvorstellungen zu erhalten, haben wir unterschiedliche Elemente definiert, auf welche wir in den nachfolgenden Seiten kurz eingehen werden.

Elemente eines Bürgertreffs

Räumliche Umsetzung der Zielvorstellungen

Außenwirkung

- von außen sichtbar
- für jeden, offen für alle
- einladend und inklusive
- belebend für Straßenraum
- Treffpunkt im Stadtraum

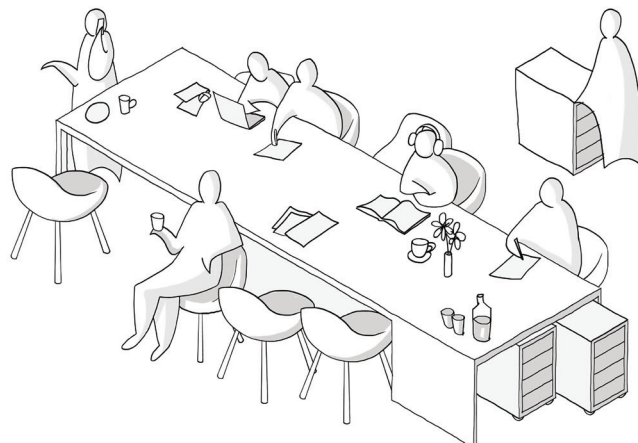


Eingangsbereich

- informeller Treffpunkt
- Wartebereich
- Schwarzes Brett / Infotheke
- aktuelle Informationen
- Pinwand für Vereine
- Veranstaltungsaushänge
- Garderobe / Treffpunkt

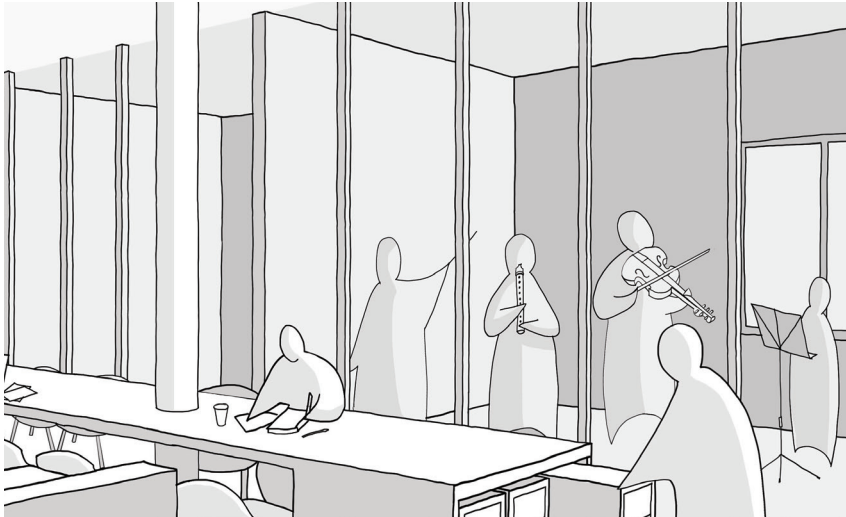
Medientisch

- fördert informelles Treffen
- Platz für Besprechungen
- Container (mobil + flexibel)
- Anschlüsse für digitale Geräte
- Flyerauslage



Elemente eines Bürgertreffs

Räumliche Umsetzung der Zielvorstellungen

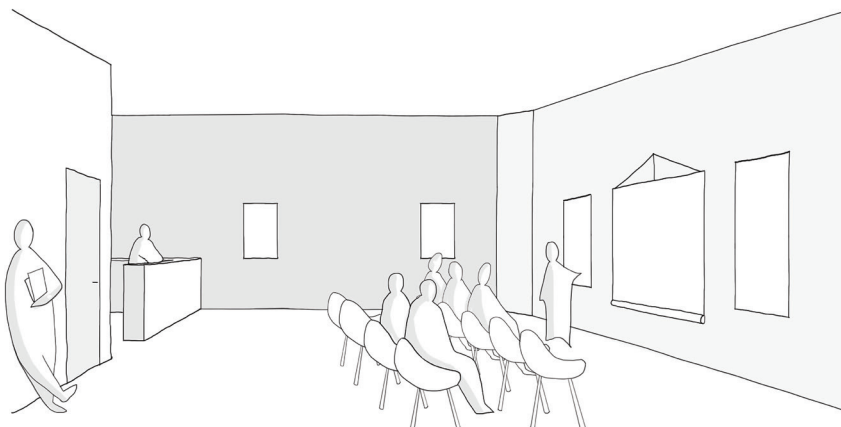
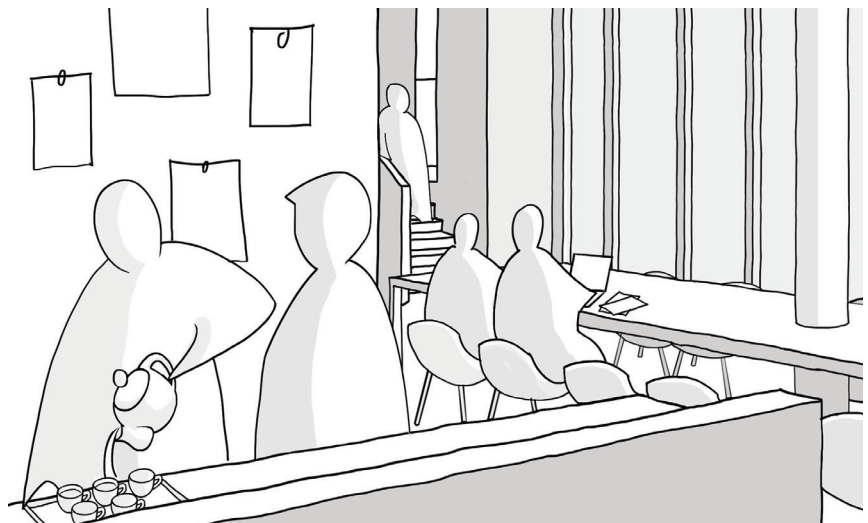


Gruppenräume

- div. Größen + Anforderungen
- zugeteilte Stauräume
- Konzentration auf Gruppe
- evtl. ohne Themenräume um Leerstand zu vermeiden

Teeküche

- Verpflegung und Snacks
- fördert informelles Treffen
- Waschbecken für Malgruppen
- im Zentrum der Aktivität
- Stauraum für Verwaltung



Saal

- geselliges Miteinander
- kleine Zusammenkünfte
- Veranstaltungen und Feiern
- Präsentation + Darbietung
- Cateringküche mit Theke

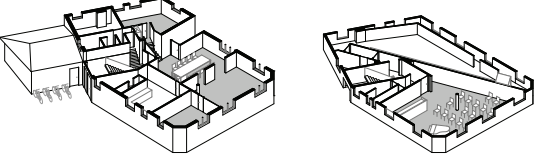
Machbarkeitsstudie

Varianten 1 bis 6

Übersicht Varianten

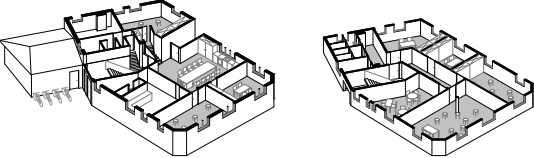
Varianten 1 bis 6

- 1.**



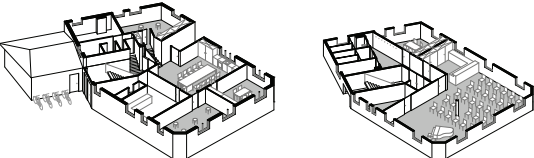
Zwingend notwendige Maßnahmen

Bauantrag für Nutzungsänderung, Brandschutzklärung, Fluchtwegeklärung, Küche bleibt, Kegelbahn bleibt, keine Raumänderungen, Pinselsanierung der Oberflächen, ohne technischen Einbauten
- 2.**



Teilsanierung mit Einzelräumen, mittleres Budget

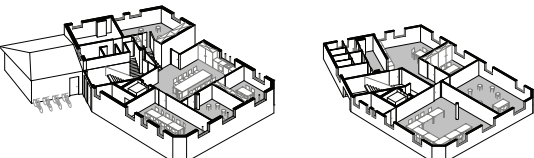
Bauantrag für Nutzungsänderung, Brandschutzklärung, Fluchtwegeklärung, Kegelbahn raus, Küche bleibt, neue Oberflächen bis Putzebene, zusätzliche Trennwände EG + OG mittleres Budget, notwendige technische Einbauten
- 3.**



Teilsanierung mit Saal, mittleres Budget

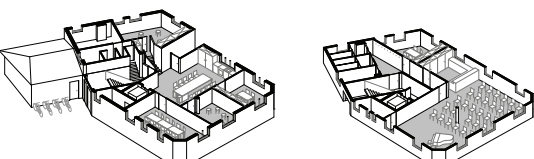
Bauantrag für Nutzungsänderung, Brandschutzklärung, Fluchtwegeklärung, Kegelbahn raus, Küche bleibt, neue Oberflächen bis Putzebene, zusätzliche Trennwände EG mittleres Budget, Saal im OG, notwendige technische Einbauten

- 4.**



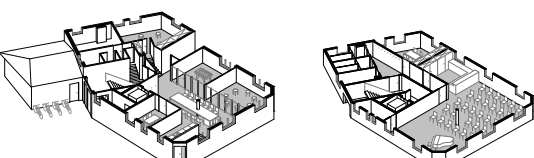
Vollsanierung Bürgertreff mit Einzelräumen

Bauantrag für Nutzungsänderung, Kegelbahn raus, Küche verkleinern zu Teeküche, zusätzliche Teeküche im OG mit Bar, neue Oberflächen, neue Systemtrennwände EG + OG mittleres Budget, notwendige technische Einbauten, Aufzug und barrierefreie Erschließung, barrierefreie Toiletten
- 5.**



Vollsanierung Bürgertreff mit Saal

Bauantrag für Nutzungsänderung, Kegelbahn raus, Küche verkleinern zu Teeküche, zusätzliche Teeküche im OG mit Bar, neue Oberflächen, neue Systemtrennwände EG + OG mittleres Budget, notwendige technische Einbauten, Aufzug und barrierefreie Erschließung, barrierefreie Toiletten
- 6.**



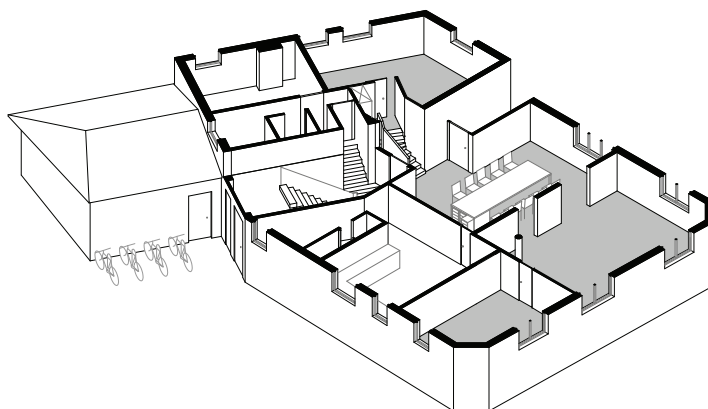
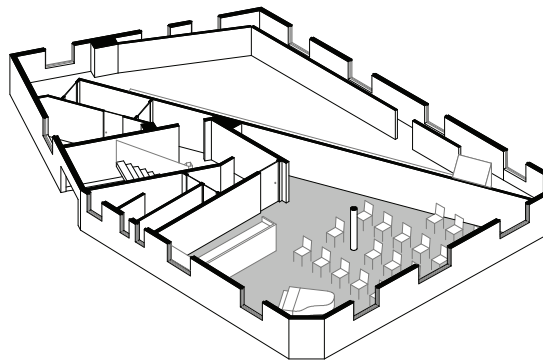
Vollsanierung Bürgertreff mit Straßeneingang

Bauantrag für Nutzungsänderung, Kegelbahn raus, Küche verkleinern zu Teeküche, zusätzliche Teeküche im OG mit Bar, neue Oberflächen, neue Systemtrennwände EG + OG mittleres Budget, notwendige technische Einbauten, Aufzug und barrierefreie Erschließung, barrierefreie Toiletten, Herstellung Eingang zur Ulmer Str.

Variante 1

zwingend notwendige Maßnahmen

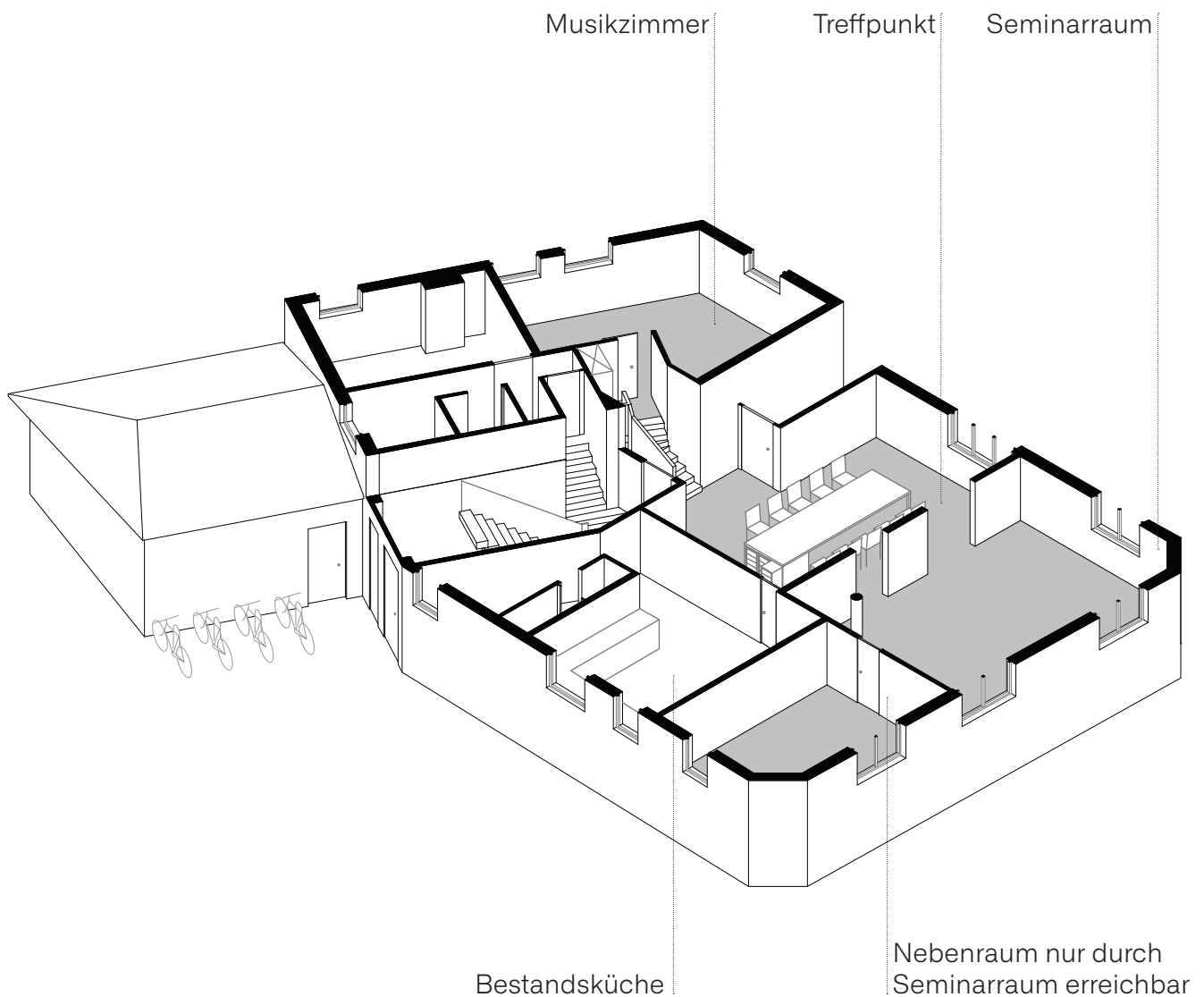
Bauantrag für Nutzungsänderung, Brandschutzklärung,
Fluchtwegeklärung, ohne technischen Einbauten,
Küche bleibt, Kegelbahn bleibt, keine
Raumänderungen, Pinselsanierung der Oberflächen



Nutzung Erdgeschoss

Variante 1 - zwingend notwendige Maßnahmen

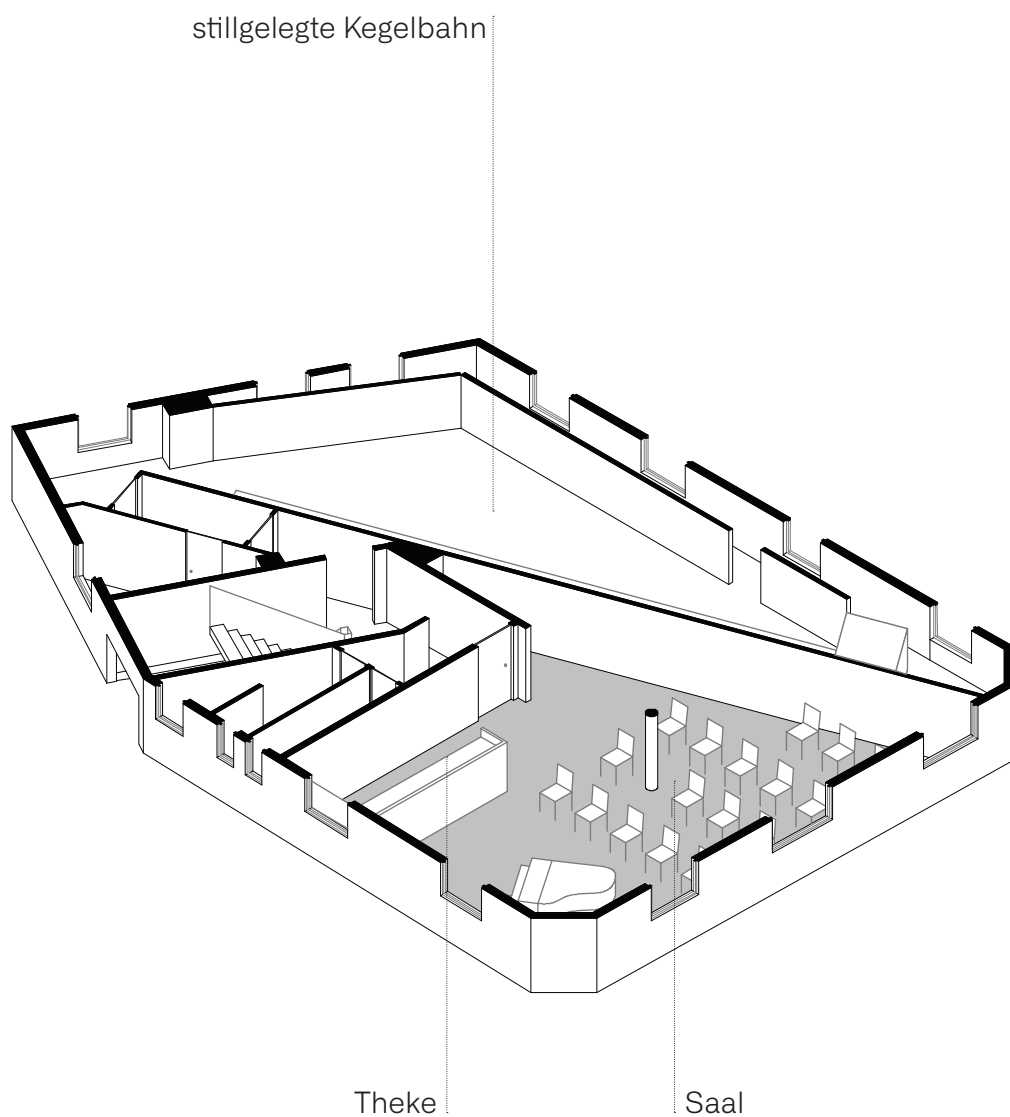
Die zentrale Nutzung im Erdgeschoss koppelt den Treffpunkt direkt mit dem Eingang. Von hieraus können die Nebenräume als Durchgangszimmer, sowie das Musikzimmer erschlossen werden.



Nutzung Obergeschoss

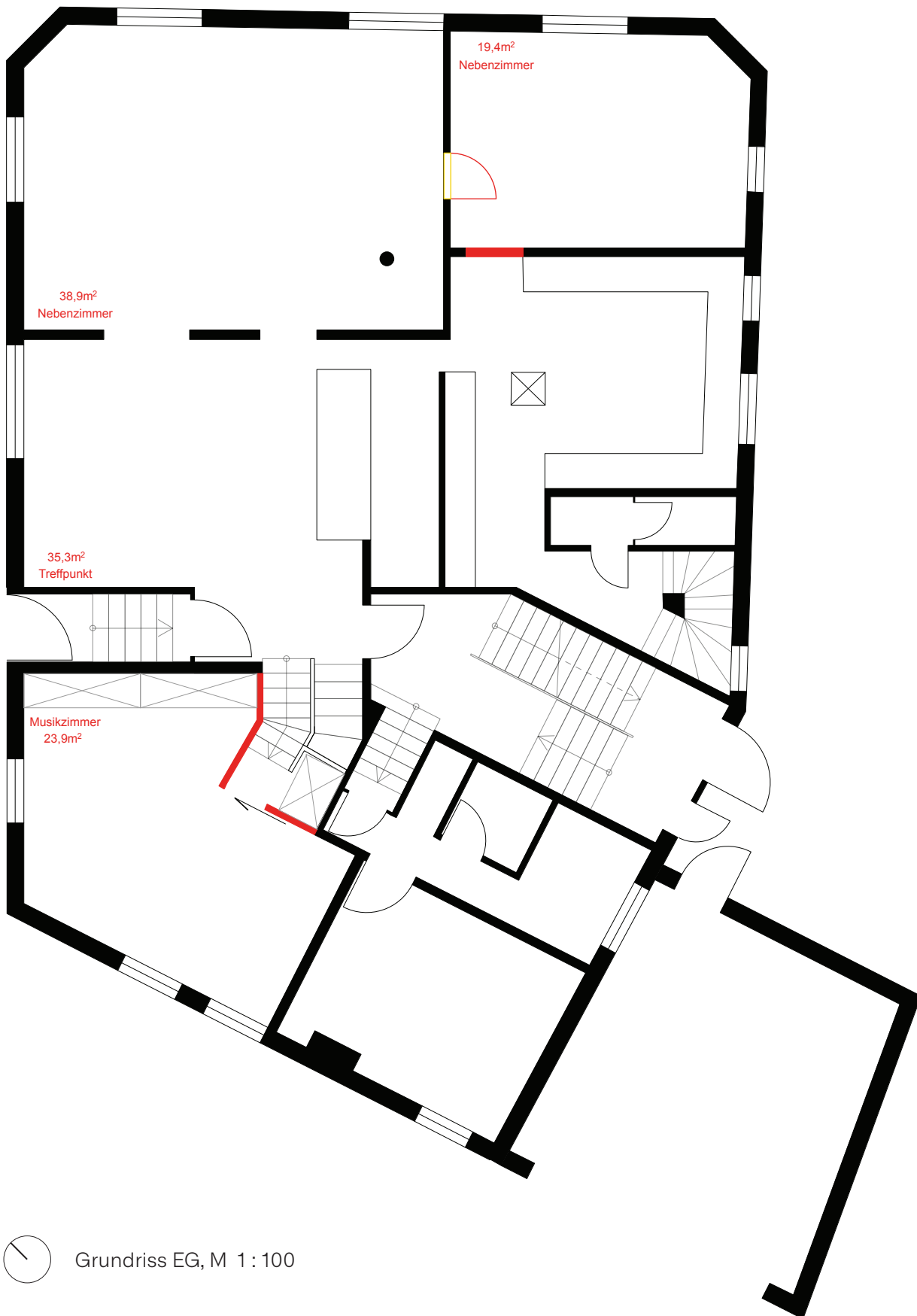
Variante 1 - zwingend notwendige Maßnahmen

Das Obergeschoss beinhaltet den kleinen Saal, der für kleine Feiern genutzt werden kann. Die Kegelbahn bleibt bestehen, erhält aber keine Nutzung.



Grundriss Erdgeschoss

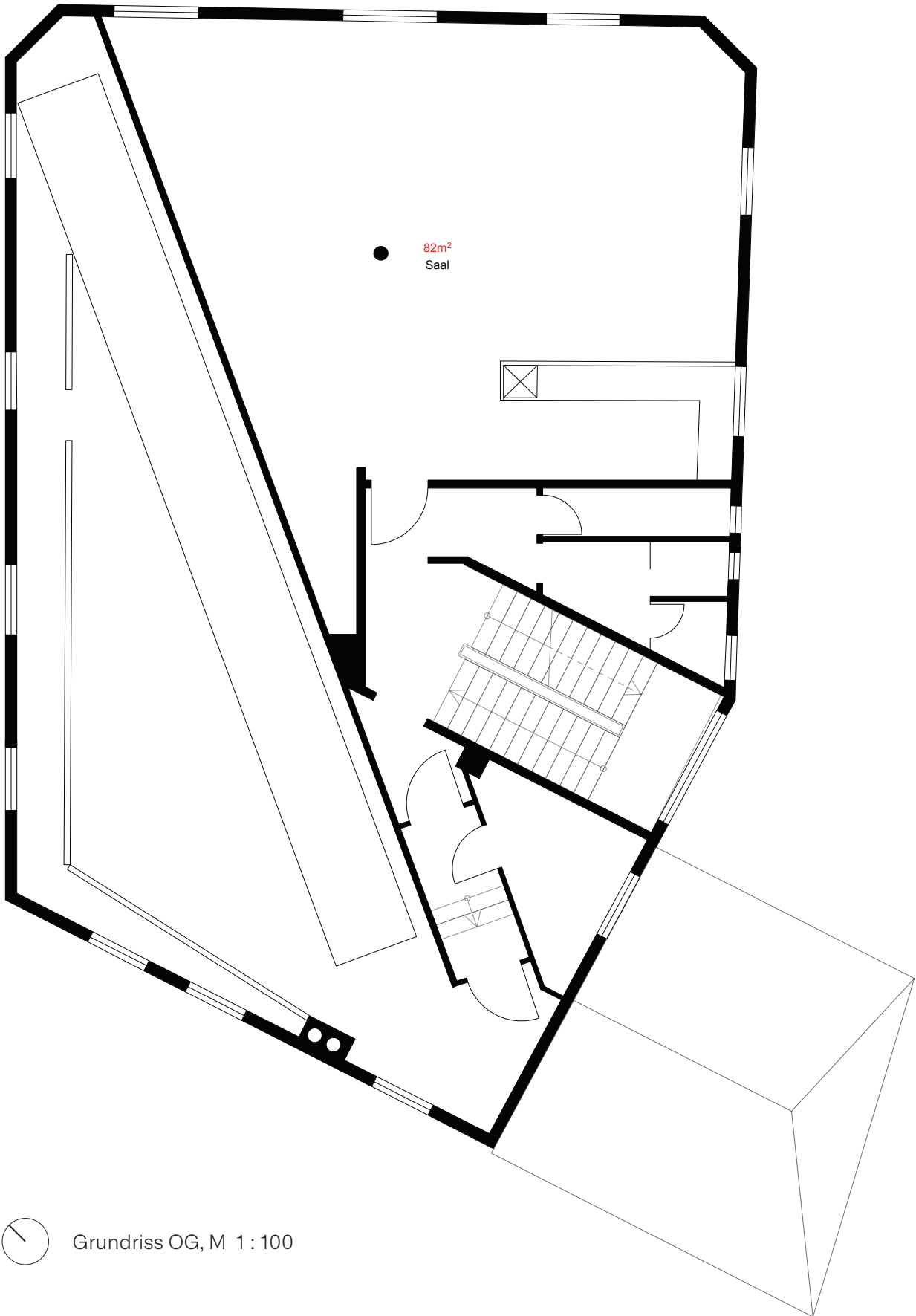
Variante 1 - zwingend notwendige Maßnahmen



Grundriss EG, M 1 : 100

Grundriss Obergeschoss

Variante 1 - zwingend notwendige Maßnahmen



Grundriss OG, M 1 : 100

Kosteneinschätzung

Variante 1 - zwingend notwendige Maßnahmen

EG	130 qm x 650,- *	84.500,00
OG	200 qm x 650,- *	130.000,00
<hr/>		
Gesamt	EG + OG	214.500,00
Regionalfaktor	1,147 (Stuttgart)	31.531,50
<hr/>		
Bauwerkskosten	Kostengruppe 300 + 400	246.031,50
Baunebenkosten I	ca. 18% (Statik, Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Bauphysik, SiGeKo, Architekt, Behördenleistungen)	44.285,67
Baunebenkosten II	Aufwand Architekt für Nutzungsänderung auf Nachweis ca.	15.000,00
<hr/>		
Projektkosten	netto	305.317,17

* Kosteneinschätzung aus vergleichbaren Projekten des Baukostenindex 2018 nach BGF

Die oben genannte Kosteneinschätzung ist eine grobe Abstimmung hinsichtlich des zum jetzigen Zeitpunkt undefinierten Ausführungsstandards. Die Kosteneinschätzung ist daher ungenau und im Detail fehlerhaft und entsprechend zu Unterstützung von Kreditanträgen sowie zur Sicherung von Förderungsmöglichkeiten ungeeignet. Die Kosteneinschätzung kann daher keine geeignete Grundlage für Investitionsentscheidungen sein, bildet jedoch eine Orientierungshilfe.

Vorteile | Nachteile | Risiken

Variante 1 - zwingend notwendige Maßnahmen

-
- Vorteile**
- niedrigere Investitionskosten
 - schnelle Umsetzung
 - abschließbare Räume mit geringen Personalkosten

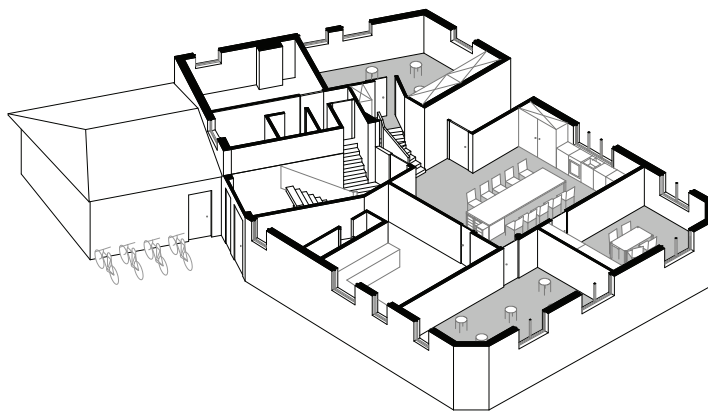
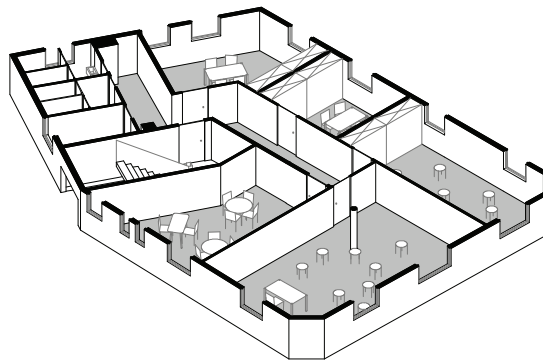
-
- Nachteile**
- kurzlebige Sanierung / Nutzbarkeit der Räume
 - keine barrierefreie Erschließung, kein Aufzug
 - Altlast Küche + Kegelbahn wird vermutlich nie genutzt, verlorener Raum
 - fehlender Medientisch mit Container für flexibles Nutzen der Räume
 - keine Möglichkeit für Wickeltisch, eingeschränkte Nutzervielfalt
 - fehlende Außenwirkung durch versteckten Hintereingang
 - nur für einen eingeschränkten Nutzerkreis verwendbar

-
- Risiken**
- Brandschutz- und Fluchtsituationsklärung Saal
 - geringere Auslastung durch fehlende Flexibilität
 - falsche Außenwirkung für eingebrachten Verwaltungsaufwand
 - Altlasten (verlorene Räume) fördern Misgunst einer unvollständigen Sanierung
 - Altlast (verlorene Räume) fördern informelle Abstellkammern
 - eingeschränkter Nutzerkreis macht den Bürgertreff exklusiv (nicht für alle)
 - weniger Akzeptanz durch schwierigere Zugänge, kein Ansprechpartner
 - auf Dauer ungenügende Toilettensituation (eingeschränkte Nutzung)

Variante 2

Teilsanierung mit Einzelräumen, mittleres Budget

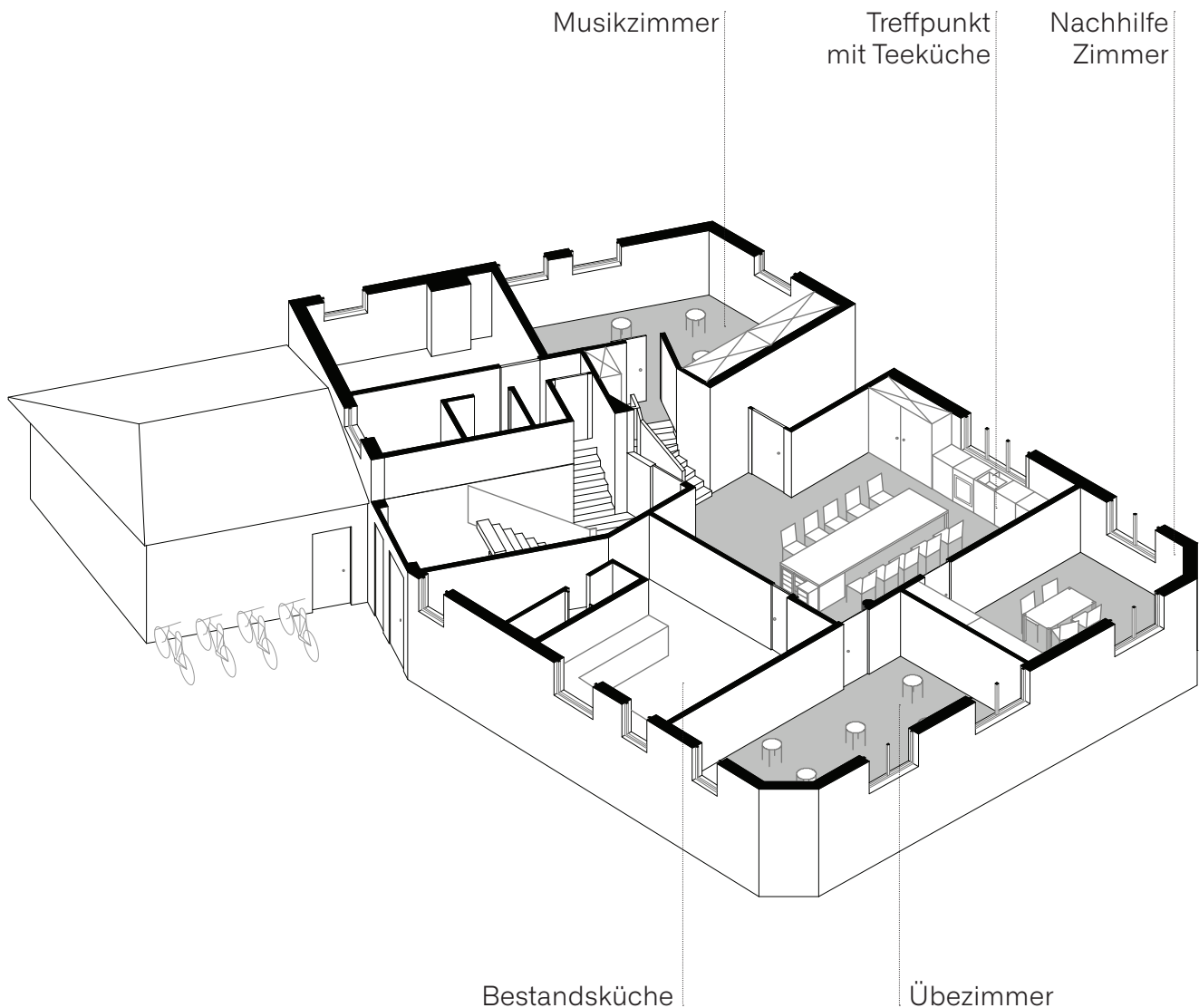
Bauantrag für Nutzungsänderung, Brandschutzklärung,
Fluchtwegeklärung, Kegelbahn raus, Küche bleibt,
neue Oberflächen bis Putzebene,
zusätzliche Trennwände EG + OG mittleres Budget,
notwendige technische Einbauten



Nutzung Erdgeschoss

Variante 2 - Teilsanierung mit Einzelräumen, mittleres Budget

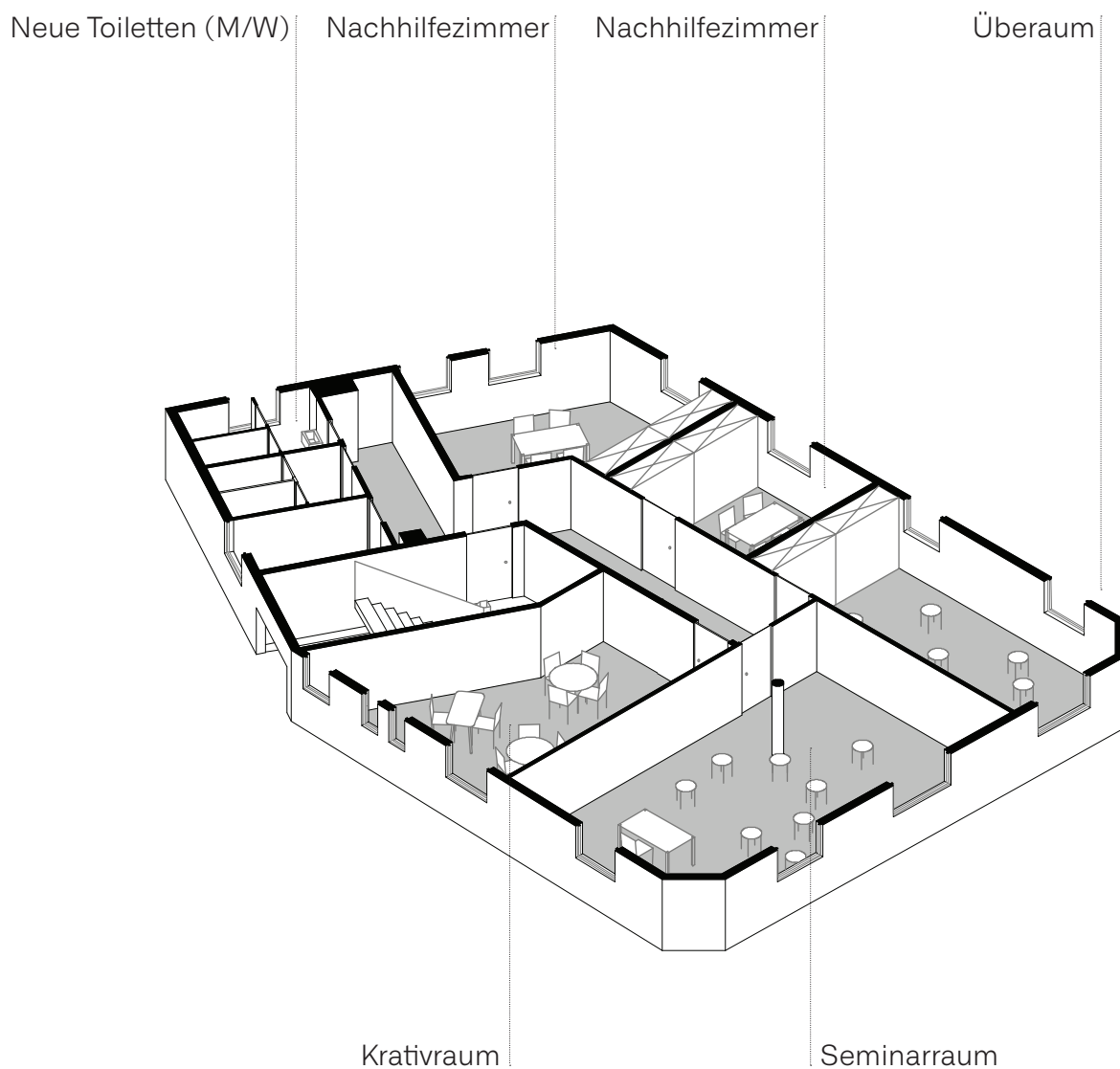
Die zentrale Nutzung im Erdgeschoss koppelt den Treffpunkt direkt mit dem Eingang. Von hieraus können die Nebenräume sowie das Musikzimmer erschlossen werden. Die klare Abtrennbarkeit der Zimmer ermöglicht vielseitige Nutzungen wie Nachhilfe oder Musikunterricht.



Nutzung Obergeschoss

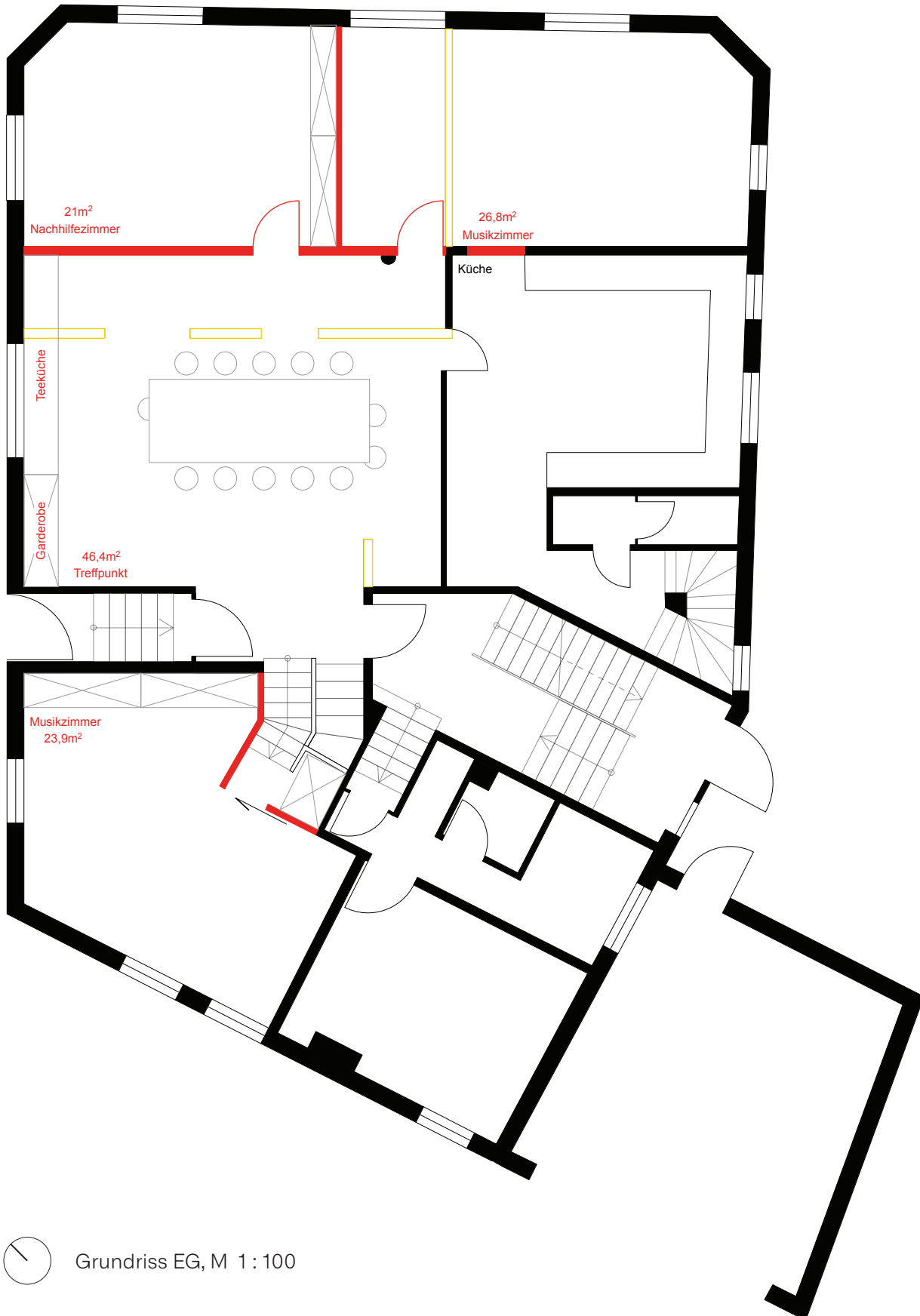
Variante 2 - Teilsanierung mit Einzelräumen, mittleres Budget

Im Obergeschoss sind weitere Einzelzimmer verfügbar. Diese variieren in ihrer Größe von 14 bis 50m² und ermöglichen verschiedenste Nutzungen. Ebenfalls auf diesem Stockwerk untergebracht ist die neue Toiletteneinheit mit kleiner Garderobe.



Grundriss Erdgeschoss

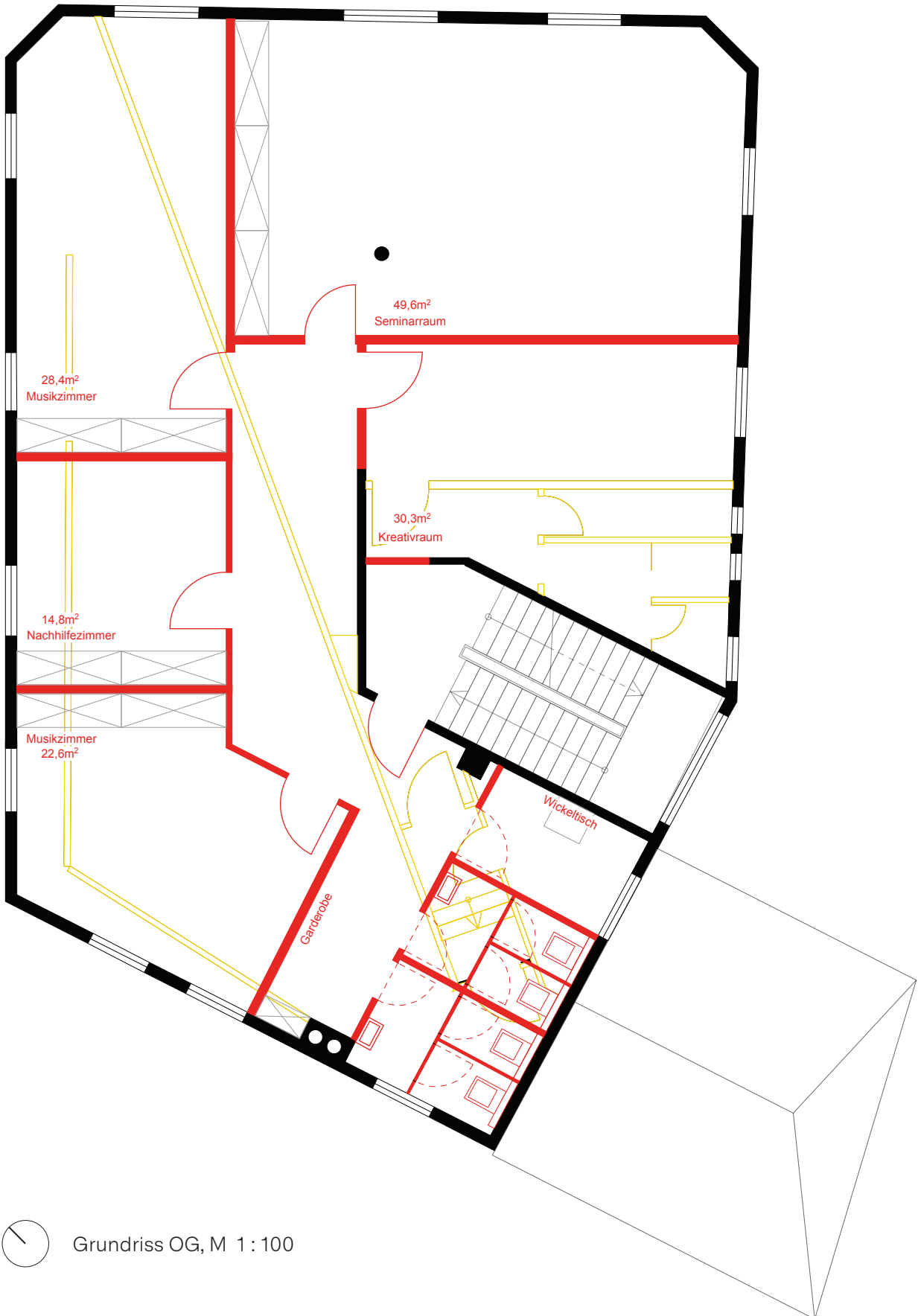
Variante 2 - Teilsanierung mit Einzelräumen, mittleres Budget



Grundriss EG, M 1 : 100

Grundriss Obergeschoss

Variante 2 - Teilsanierung mit Einzelräumen, mittleres Budget



Kosteneinschätzung

Variante 2 – Teilsanierung mit Einzelräumen, mittleres Budget

EG	130 qm x 850,- *	110.500,00
	Medientisch mit Container	25.000,00
OG	200 qm x 850,- *	170.000,00
	Toiletteneinheiten mit Wickeltisch	60.000,00
	Rückbau Kegelbahn mit Entsorgung	20.000,00
<hr/>		
Gesamt	EG + OG	385.500,00
Regionalfaktor	1,147 (Stuttgart)	56.668,50
<hr/>		
Bauwerkskosten	Kostengruppe 300 + 400	442.168,50
Baunebenkosten	ca. 18% (Statik, Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Bauphysik, SiGeKo, Architekt, Behördenleistungen)	79.590,33
<hr/>		
Projektkosten	netto	521.758,83

* Kosteneinschätzung aus vergleichbaren Projekten des Baukostenindex 2018 nach BGF

Die oben genannte Kosteneinschätzung ist eine grobe Abstimmung hinsichtlich des zum jetzigen Zeitpunkt undefinierten Ausführungsstandards. Die Kosteneinschätzung ist daher ungenau und im Detail fehlerhaft und entsprechend zu Unterstützung von Kreditanträgen sowie zur Sicherung von Förderungsmöglichkeiten ungeeignet. Die Kosteneinschätzung kann daher keine geeignete Grundlage für Investitionsentscheidungen sein, bildet jedoch eine Orientierungshilfe.

Vorteile | Nachteile | Risiken

Variante 2 – Teilsanierung mit Einzelräumen, mittleres Budget

-
- Vorteile**
- unterschiedliche Räume für unterschiedliche Gruppengrößen und Nutzungen
 - Platz für kleine und große Besprechungen
 - neue Anlaufstelle für Bürgerinformation (schwarzes Brett, Welcomecenter,...)
 - zugeteilte Stauräume für regelmäßige Veranstaltungen (Container)
 - Gruppenräume mit unterschiedlichen Zugängen (Schlüssel)
 - niedrigere Investitionskosten
 - weniger aufwändiges Genehmigungsverfahren (Aufzug, Barrierefreiheit, etc.)
 - Altlast Kegelbahn beseitigt
 - WC mit Wickeltisch

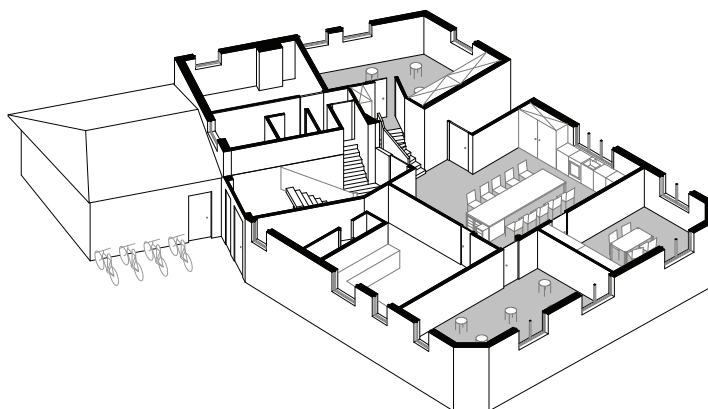
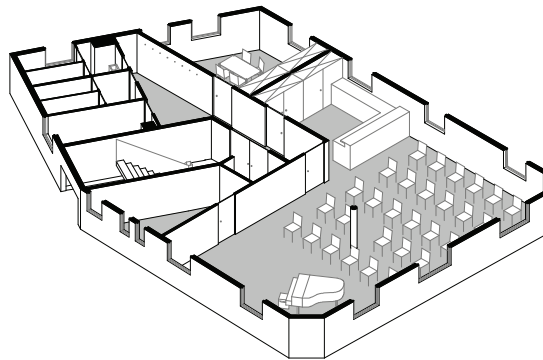
-
- Nachteile**
- keine barrierefreie Erschließung, kein Aufzug
 - mittelfristige Nutzbarkeit der Räume
 - Altlast Küche wird vermutlich nie genutzt, verlorener Raum
 - fehlende Außenwirkung durch versteckten Hintereingang
 - kein Saal mit Theke für kleine Feiern, Präsentationen, etc.
 - regelmäßige Besetzung des Bürgertreffs mit Personal

-
- Risiken**
- Buchung der Räume erfordert Personal bzw. Abstimmung (wer für wen?)
 - Altlasten (verlorene Räume) fördern Misgunst einer unvollständigen Sanierung
 - Altlast (verlorene Räume fördern informelle Abstellkammern
 - falsche Außenwirkung für eingebrachten Verwaltungsaufwand

Variante 3

Teilsanierung mit Saal, mittleres Budget

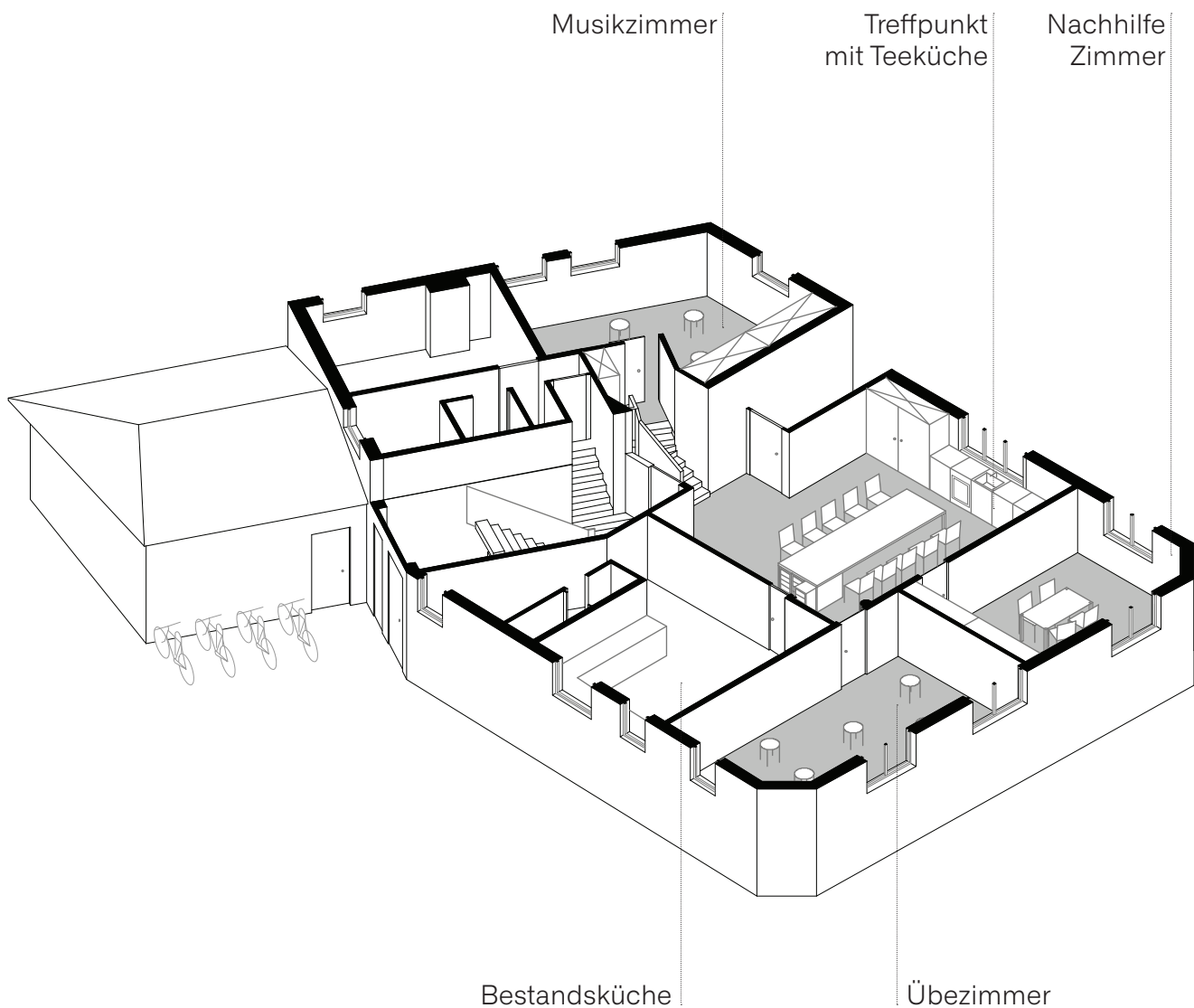
Bauantrag für Nutzungsänderung, Brandschutzklärung,
Fluchtwegeklärung, Kegelbahn raus, Küche bleibt,
neue Oberflächen bis Putzebene, zusätzliche
Trennwände EG mittleres Budget, Saal im OG,
notwendige technische Einbauten



Nutzung Erdgeschoss

Variante 3 - Teilsanierung mit Saal, mittleres Budget

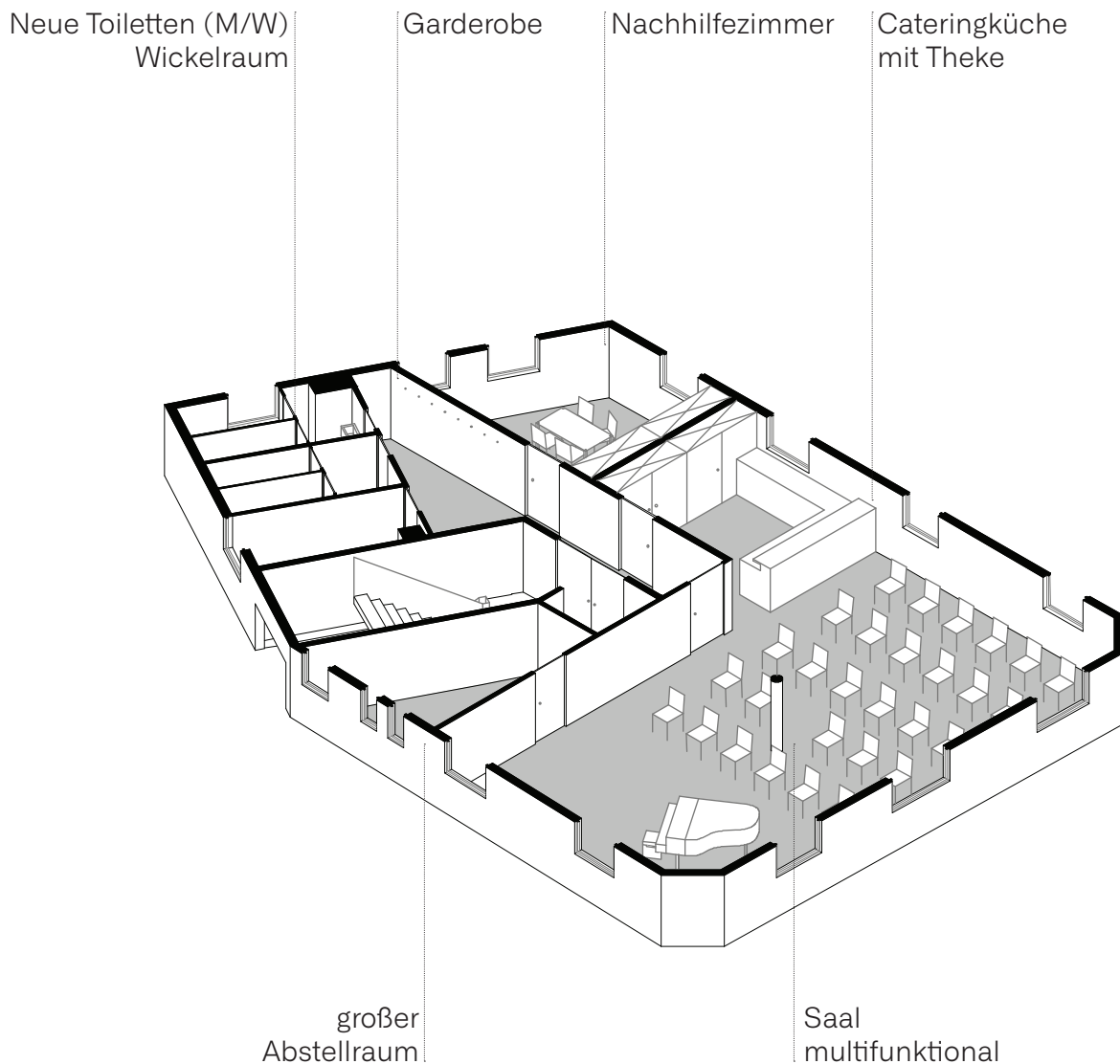
Die zentrale Nutzung im Erdgeschoss koppelt den Treffpunkt direkt mit dem Eingang. Von hieraus können die Nebenräume sowie das Musikzimmer erschlossen werden. Die klare Abtrennbarkeit der Zimmer ermöglicht vielseitige Nutzungen wie Nachhilfe oder Musikunterricht.



Nutzung Obergeschoss

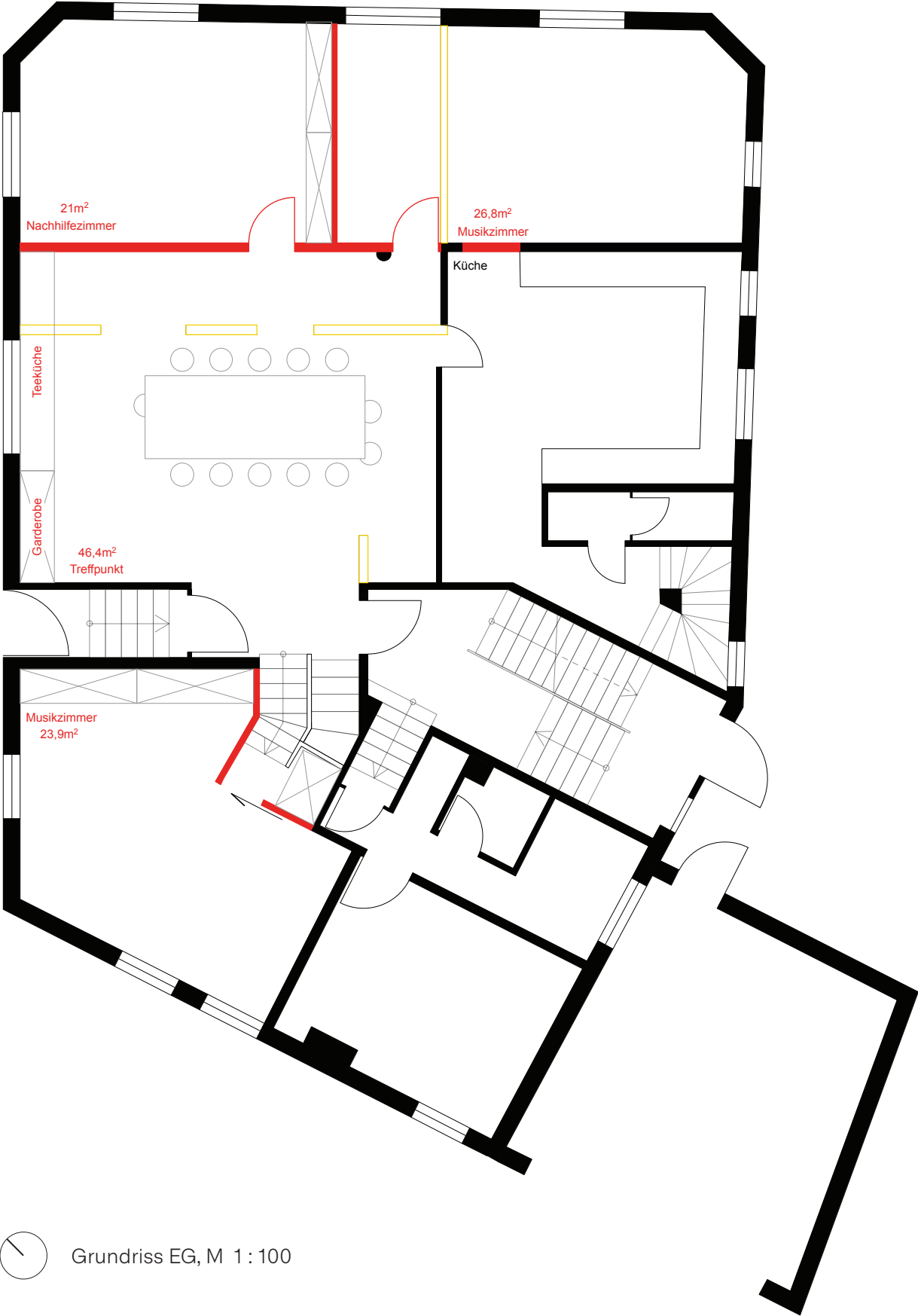
Variante 3 - Teilsanierung mit Saal, mittleres Budget

Im Obergeschoss befindet sich der renovierte Saal. Eine größere Grundfläche, sowie die direkte Angliederung an eine Teeküche mit Flächen für Catering machen diesen attraktiver. Zusätzlich ist ein weiteres Einzelzimmer verfügbar. Ebenfalls auf diesem Stockwerk untergebracht sind die neuen Toiletten.



Grundriss Erdgeschoss

Variante 3 - Teilsanierung mit Saal, mittleres Budget



Grundriss EG, M 1 : 100

Grundriss Obergeschoss

Variante 3 - Teilsanierung mit Saal, mittleres Budget



Grundriss OG, M 1 : 100

Kosteneinschätzung

Variante 3 – Teilsanierung mit Saal, mittleres Budget

EG	130 qm x 850,- *	110.500,00
	Medientisch mit Container	25.000,00
OG	200 qm x 850,- *	170.000,00
	Toiletteneinheiten mit Wickeltisch	60.000,00
	Rückbau Kegelbahn mit Entsorgung	20.000,00
	Cateringküche mit Theke	30.000,00
<hr/>		
Gesamt	EG + OG	415.500,00
Regionalfaktor	1,147 (Stuttgart)	61.078,50
<hr/>		
Bauwerkskosten	Kostengruppe 300 + 400	476.578,50
Baunebenkosten	ca. 18% (Statik, Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Bauphysik, SiGeKo, Architekt, Behördenleistungen)	85.784,13
<hr/>		
Projektkosten	netto	562.362,63

* Kosteneinschätzung aus vergleichbaren Projekten des Baukostenindex 2018 nach BGF

Die oben genannte Kosteneinschätzung ist eine grobe Abstimmung hinsichtlich des zum jetzigen Zeitpunkt undefinierten Ausführungsstandards. Die Kosteneinschätzung ist daher ungenau und im Detail fehlerhaft und entsprechend zu Unterstützung von Kreditanträgen sowie zur Sicherung von Förderungsmöglichkeiten ungeeignet. Die Kosteneinschätzung kann daher keine geeignete Grundlage für Investitionsentscheidungen sein, bildet jedoch eine Orientierungshilfe.

Vorteile | Nachteile | Risiken

Variante 3 – Teilsanierung mit Saal, mittleres Budget

Vorteile

- Saal mit Teeküche attraktiver als jetzige Lösung
- unterschiedliche Räume für unterschiedliche Gruppengrößen und Nutzungen
- Platz für kleine und große Besprechungen
- neue Anlaufstelle für Bürgerinformation (schwarzes Brett, Welcomecenter,...)
- zugeteilte Stauräume für regelmäßige Veranstaltungen (Container)
- Gruppenräume mit unterschiedlichen Zugängen (Schlüssel)
- Saal mit Cateringküche und Theke für mehr Flexibilität
- niedrigere Investitionskosten
- weniger aufwändiges Genehmigungsverfahren (Aufzug, Barrierefreiheit, etc.)
- Altlast Kegelbahn beseitigt
- WC mit Wickeltisch

Nachteile

- keine barrierefreie Erschließung, kein Aufzug
- mittelfristige Nutzbarkeit der Räume
- Altlast Küche wird vermutlich nie genutzt, verlorener Raum
- fehlende Außenwirkung durch versteckten Hintereingang
- regelmäßige Besetzung des Bürgertreffs mit Personal

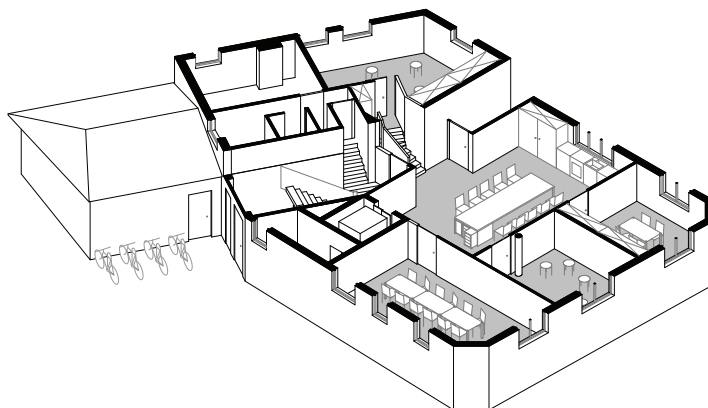
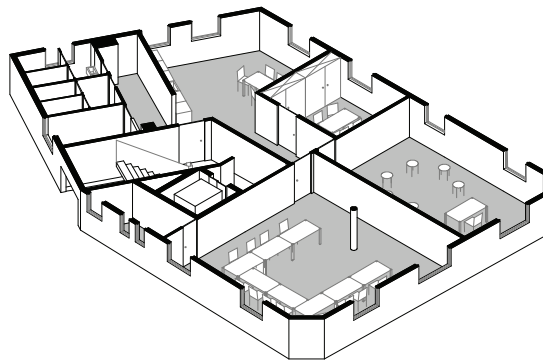
Risiken

- Brandschutz- und Fluchtsituationsklärung Saal
- Buchung der Räume erfordert Personal bzw. Abstimmung (wer für wen?)
- Altlasten (verlorene Räume) fördern Misgunst einer unvollständigen Sanierung
- Altlast (verlorene Räume) fördern informelle Abstellkammern
- falsche Außenwirkung für eingebrachten Verwaltungsaufwand

Variante 4

Vollsanierung Bürgertreff mit Einzelräumen

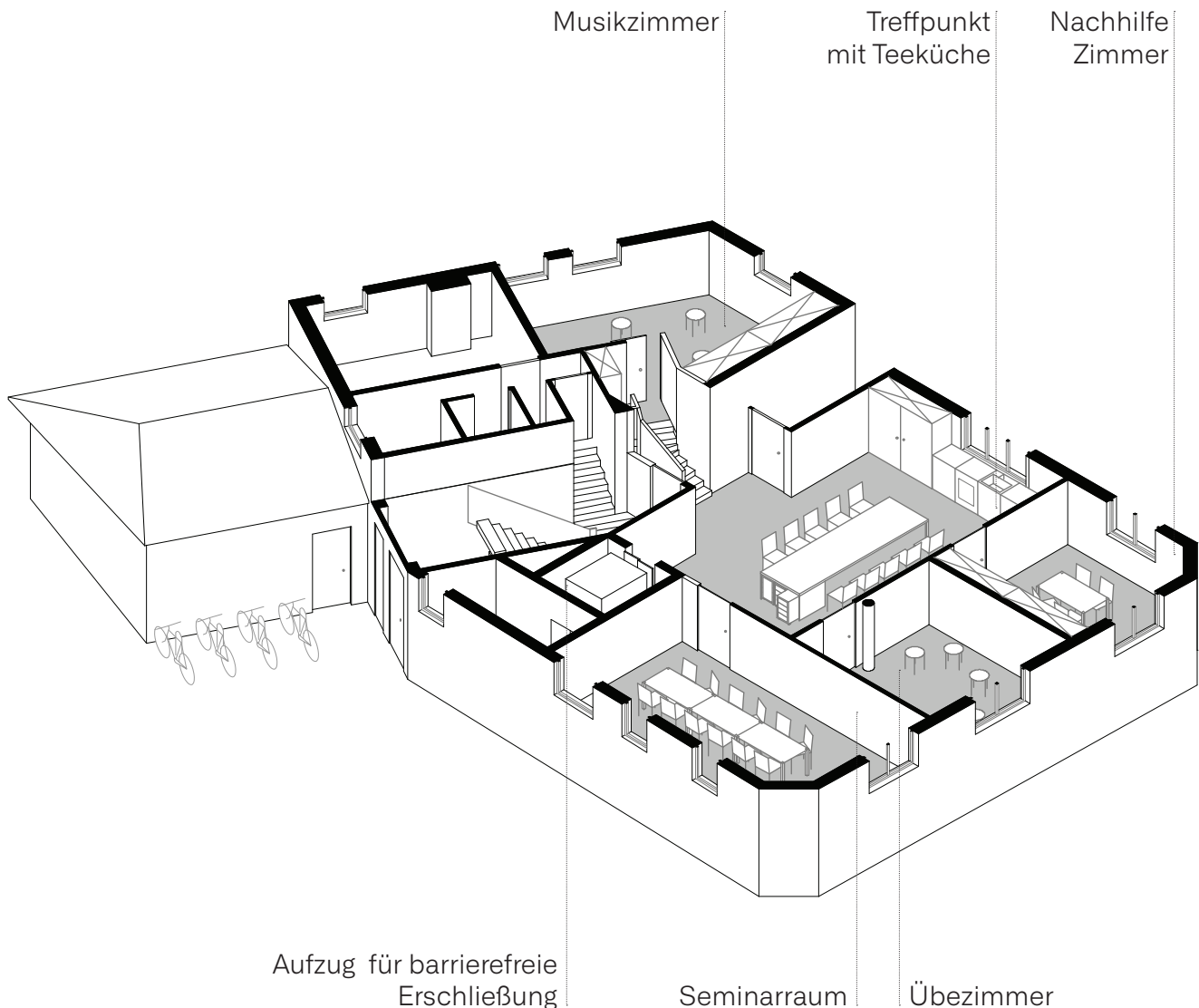
Bauantrag für Nutzungsänderung, Kegelbahn raus, Küche verkleinern zu Teeküche, zusätzliche Teeküche im OG mit Bar, neue Oberflächen, neue Systemtrennwände EG + OG mittleres Budget, notwendige technische Einbauten, Aufzug und barrierefreie Erschließung, barrierefreie Toiletten



Nutzung Erdgeschoss

Variante 4 - Vollsanierung Bürgertreff mit Einzelräumen

Der neue Aufzug ermöglicht eine barrierefreie Erschließung des Bürgertreffs. Durch den Eingang auf der südlichen Seite kann der Aufzug betreten werden. Dieser fährt direkt den Treffpunkt im Erdgeschoss an. Der Treffpunkt mit integrierter Teeküche dient dann als zentraler Verteiler. Von hieraus können die Nebenräume sowie das Musikzimmer erschlossen werden. Die klare Abtrennbarkeit der Zimmer ermöglicht vielseitige Nutzungen wie Nachhilfe oder Musikunterricht.



Nutzung Obergeschoss

Variante 4 - Vollsanierung Bürgertreff mit Einzelräumen

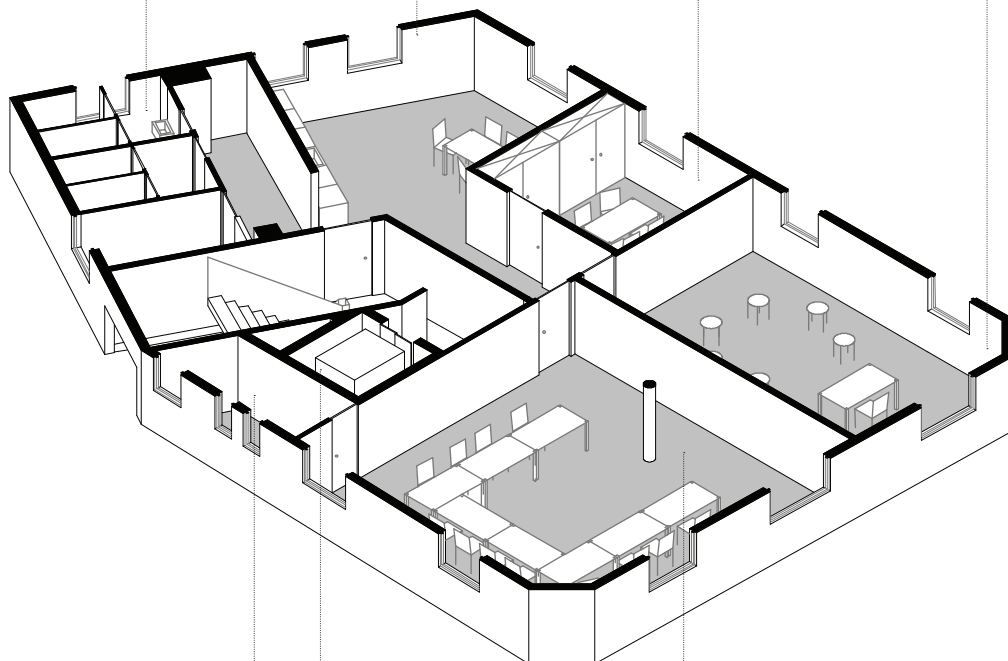
Der neue Aufzug ermöglicht eine barrierefreie Erschließung des Obergeschoss. Im Obergeschoss sind weitere Einzelzimmer verfügbar. Zwei größere und ein kleineres Zimmer ermöglichen verschiedenste Nutzungen. Die auf dem Stockwerk angelegte Teeküche ist offen gestaltet und ermöglicht auch hier die Begegnung der verschiedenen Nutzer. Ebenfalls auf diesem Stockwerk untergebracht sind die neuen Toiletten, sowie eine barrierefreie Toilette.

Neue Toiletten (M/W)
barrierefreie Toilette

Teeküche

Nachhilfezimmer

Überaum



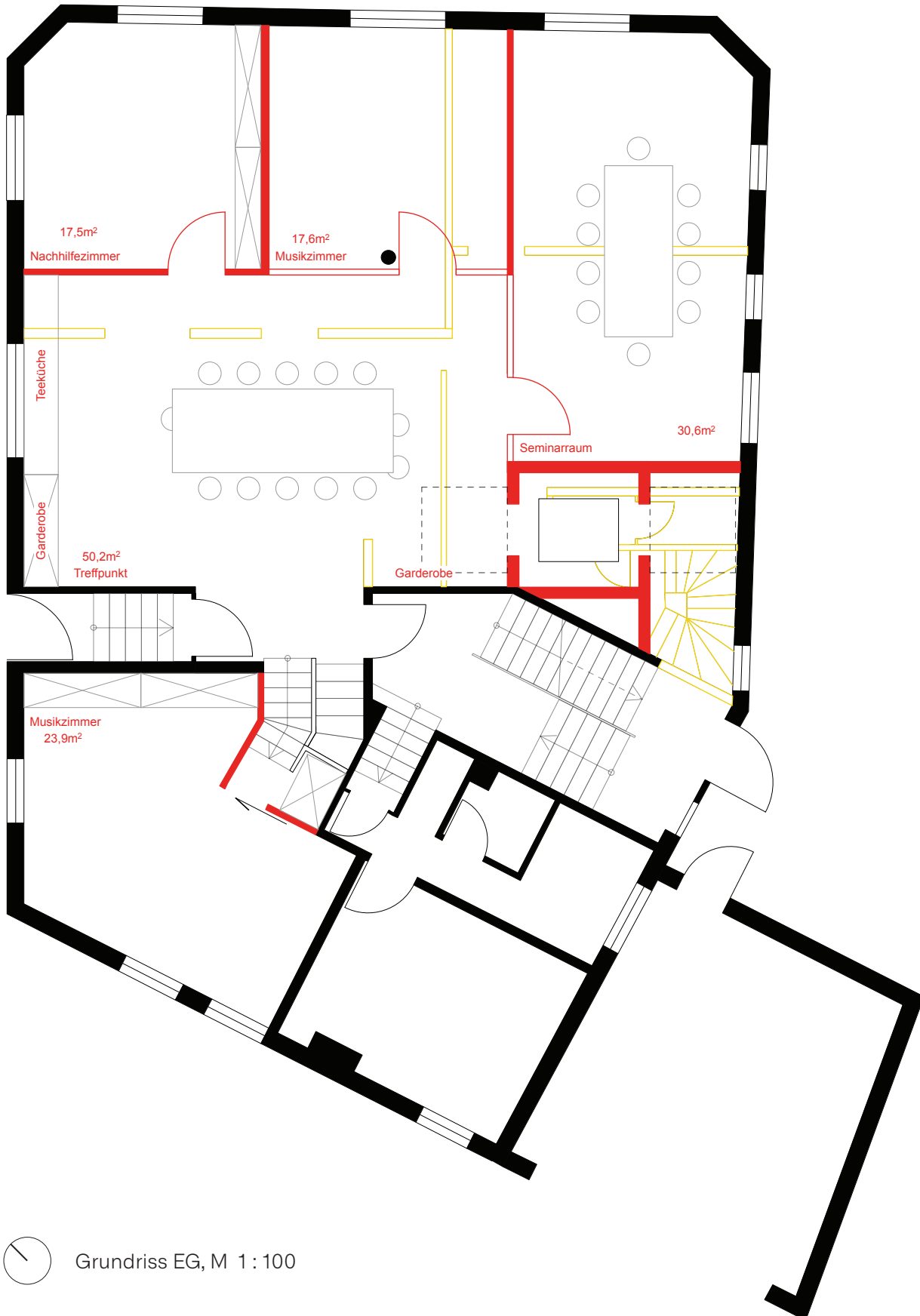
Lagerraum
Abstellraum

Aufzug für barrierefreie
Erschließung

Seminarraum

Grundriss Erdgeschoss

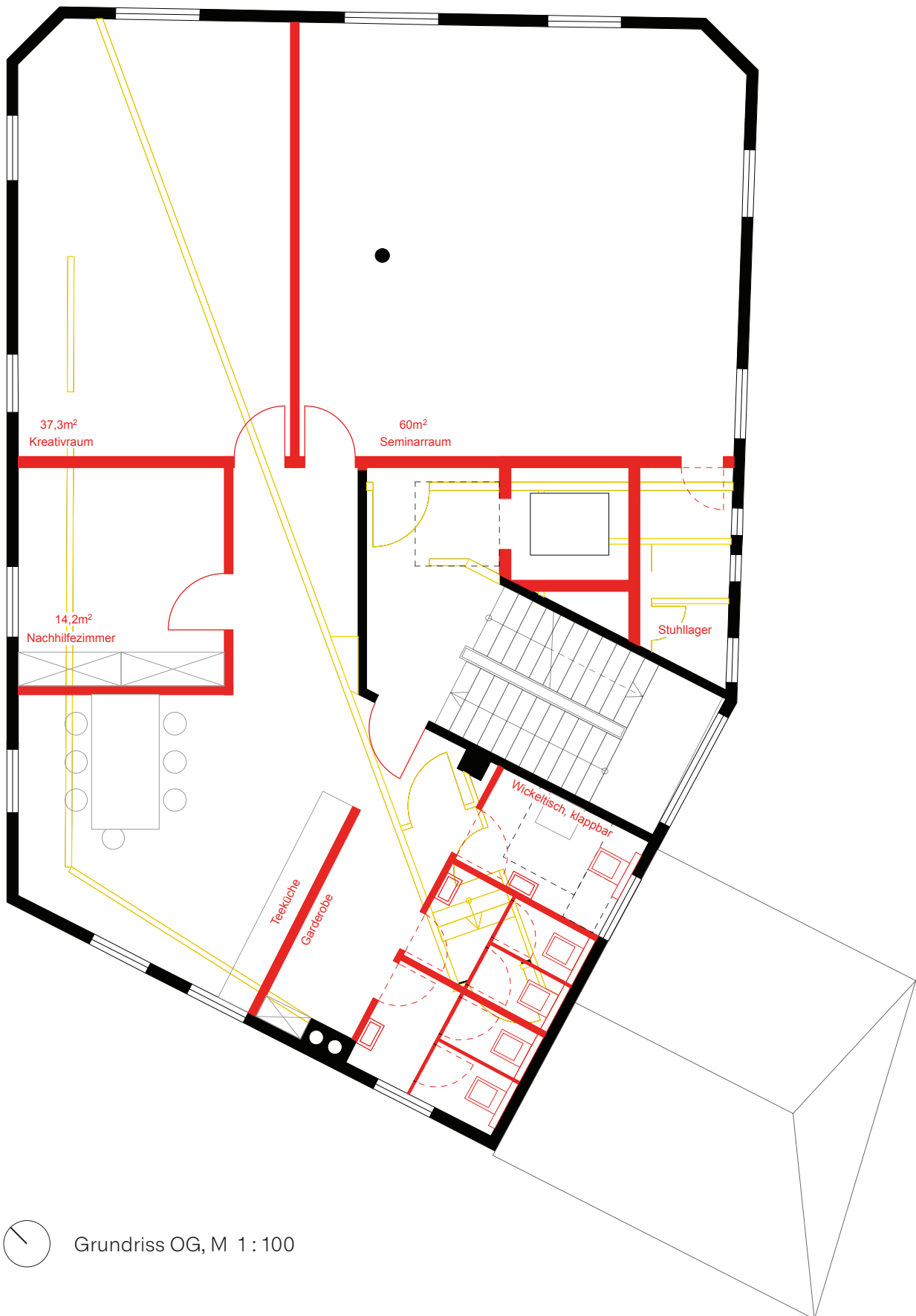
Variante 4 - Vollsanierung Bürgertreff mit Einzelräumen



Grundriss EG, M 1 : 100

Grundriss Obergeschoss

Variante 4 - Vollsanierung Bürgertreff mit Einzelräumen



Kosteneinschätzung

Variante 4 – Vollsanierung Bürgertreff mit Einzelräumen

EG	160 qm x 1000,- *	160.000,00
	behindertengerechter Aufzug inkl. Schacht	70.000,00
	Medientisch mit Container	25.000,00
	Systemtrennwände mit erh. Schallschutzanforderung ca. 1500,- € je qm, insgesamt EG ca. 80 qm	120.000,00
	Rückbau Küche inkl. Entsorgung	30.000,00
	Rückbau Kellerzugang ohne Nutzung im UG	15.000,00
OG	200 qm x 1000,- *	200.000,00
	Systemtrennwände mit erh. Schallschutzanforderung ca. 1500,- € je qm, insgesamt OG ca. 17 qm	25.500,00
	Toiletteneinheiten, Behinderten-WC mit Wickeltisch	70.000,00
	zusätzliche Teeküche	10.000,00
	Rückbau Kegelbahn + Küche mit Entsorgung	30.000,00
<hr/>		
Gesamt	EG + OG	755.500,00
Regionalfaktor	1,147 (Stuttgart)	111.058,50
<hr/>		
Bauwerkskosten	Kostengruppe 300 + 400	866.558,50
Baunebenkosten	ca. 18% (Statik, Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Bauphysik, SiGeKo, Architekt, Behördenleistungen)	155.980,53
<hr/>		
Projektkosten	netto	1.022.539,03

* Kosteneinschätzung aus vergleichbaren Projekten des Baukostenindex 2018 nach BGF

Die oben genannte Kosteneinschätzung ist eine grobe Abstimmung hinsichtlich des zum jetzigen Zeitpunkt undefinierten Ausführungsstandards. Die Kosteneinschätzung ist daher ungenau und im Detail fehlerhaft und entsprechend zu Unterstützung von Kreditanträgen sowie zur Sicherung von Förderungsmöglichkeiten ungeeignet. Die Kosteneinschätzung kann daher keine geeignete Grundlage für Investitionsentscheidungen sein, bildet jedoch eine Orientierungshilfe.

Vorteile | Nachteile | Risiken

Variante 4 – Vollsanierung Bürgertreff mit Einzelräumen

-
- Vorteile**
- unterschiedliche Räume für unterschiedliche Gruppengrößen und Nutzungen
 - Platz für kleine und große Besprechungen
 - neue Anlaufstelle für Bürgerinformation (schwarzes Brett, Welcomecenter,...)
 - zugeteilte Stauräume für regelmäßige Veranstaltungen (Container)
 - Gruppenräume mit unterschiedlichen Zugängen (Schlüssel)
 - alle Altlasten (Küche, Kegelbahn,...) beseitigt
 - barrierefreie Erschließung in alle Räume inkl. Aufzug
 - Rollstuhlgerechtes WC mit Wickeltisch
 - Gestaltung orientiert sich an einer pflegeleichten Nutzung
 - zusätzliche Seminarräume im EG und OG
 - zusätzliche Teeküche im OG

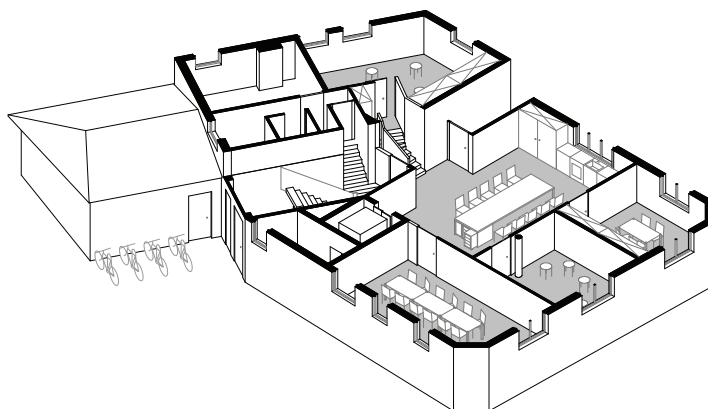
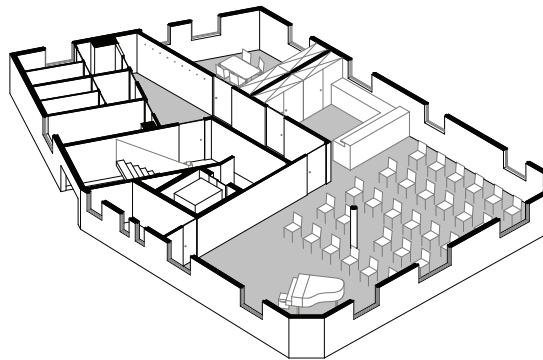
-
- Nachteile**
- Hohe Investitionssumme
 - fehlende Außenwirkung durch versteckten Hintereingang
 - Aufwendige Sanierung durch Einbau des Aufzuges
 - regelmäßige Besetzung des Bürgertreffs mit Personal
 - Organisationsaufwand - Öffnungszeiten und Vermietung
 - Abzug mancher Funktionen aus gewohnten Veranstaltungsorten
 - kein Saal mit Theke für kleine Feiern, Präsentationen, etc.
 - keine Möglichkeit für Catering

-
- Risiken**
- Buchung der Räume erfordert Personal bzw. Abstimmung (wer für wen?)
 - hohe Investitionskosten rufen Kritiker auf den Plan
 - fehlende Offenheit, da kein Saal und kein Zugang für Außenstehende

Variante 5

Vollsanierung Bürgertreff mit Saal

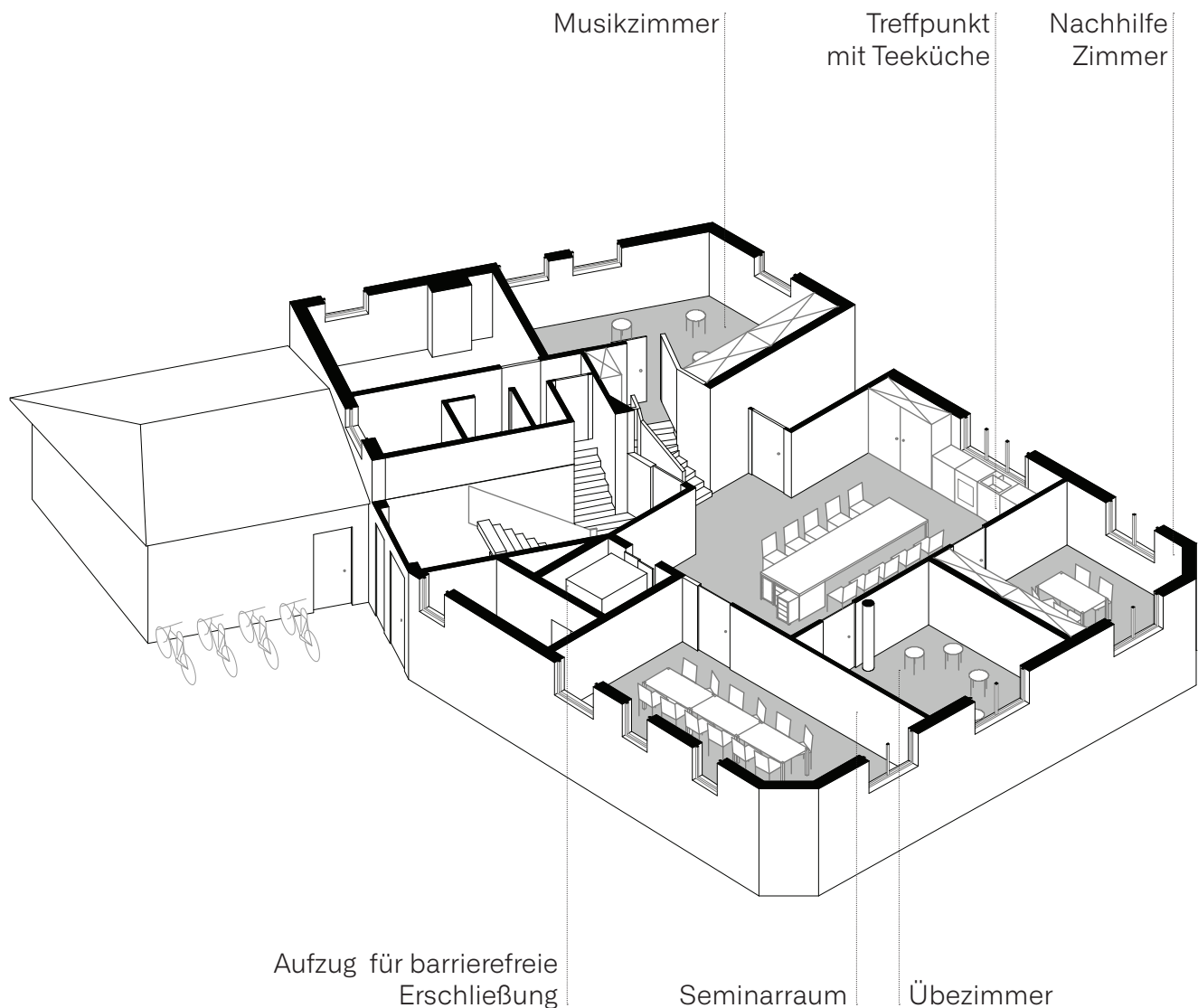
Bauantrag für Nutzungsänderung, Kegelbahn raus, Küche verkleinern zu Teeküche, zusätzliche Teeküche im OG mit Bar, neue Oberflächen, neue Systemtrennwände EG + OG mittleres Budget, notwendige technische Einbauten, Aufzug und barrierefreie Erschließung, barrierefreie Toiletten



Nutzung Erdgeschoss

Variante 5 - Vollsanierung Bürgertreff mit Saal

Der neue Aufzug ermöglicht eine barrierefreie Erschließung des Bürgertreffs. Durch den Eingang auf der südlichen Seite kann der Aufzug betreten werden. Dieser fährt direkt den Treffpunkt im Erdgeschoss an. Der Treffpunkt mit integrierter Teeküche dient dann als zentraler Verteiler. Von hieraus können die Nebenräume sowie das Musikzimmer erschlossen werden. Die klare Abtrennbarkeit der Zimmer ermöglicht vielseitige Nutzungen wie Nachhilfe oder Musikunterricht.



Nutzung Obergeschoss

Variante 5 - Vollsanierung Bürgertreff mit Saal

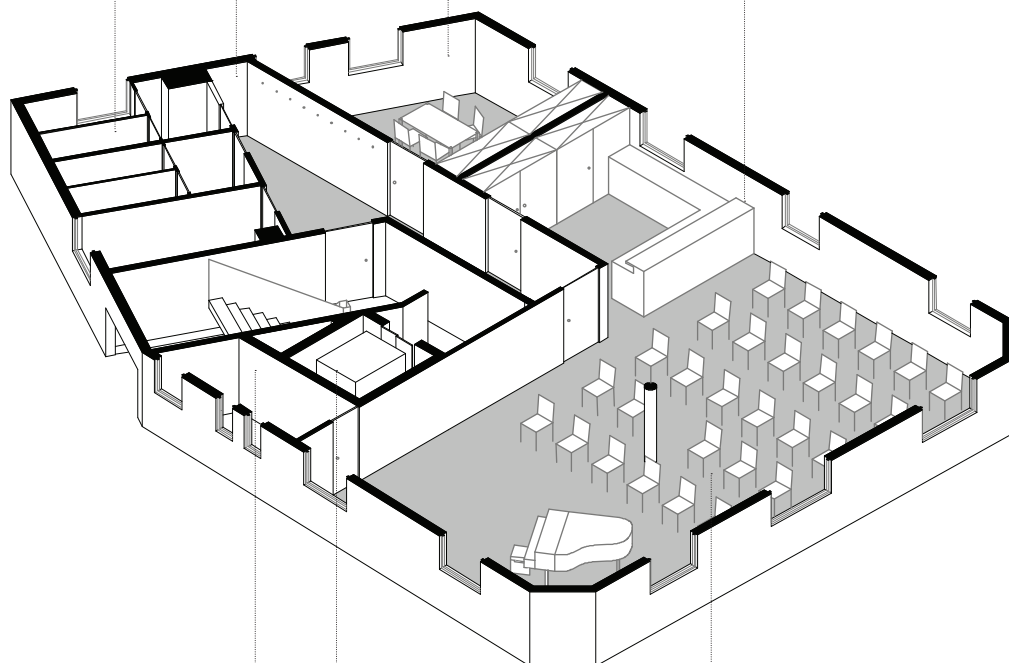
Der neue Aufzug ermöglicht eine barrierefreie Erschließung des Obergeschoss. Hier befindet sich der renovierte Saal. Eine größere Grundfläche, sowie die direkte Angliederung an eine Teeküche mit Flächen für Catering machen diesen attraktiver. Zusätzlich ist ein weiteres Einzelzimmer verfügbar. Ebenfalls auf diesem Stockwerk untergebracht sind die neuen Toiletten, sowie eine barrierefreie Toilette

Neue Toiletten (M/W)
barrierefreie Toilette
Wickeltisch

Garderobe

Nachhilfezimmer
mit Stauraum

Cateringküche
mit Theke



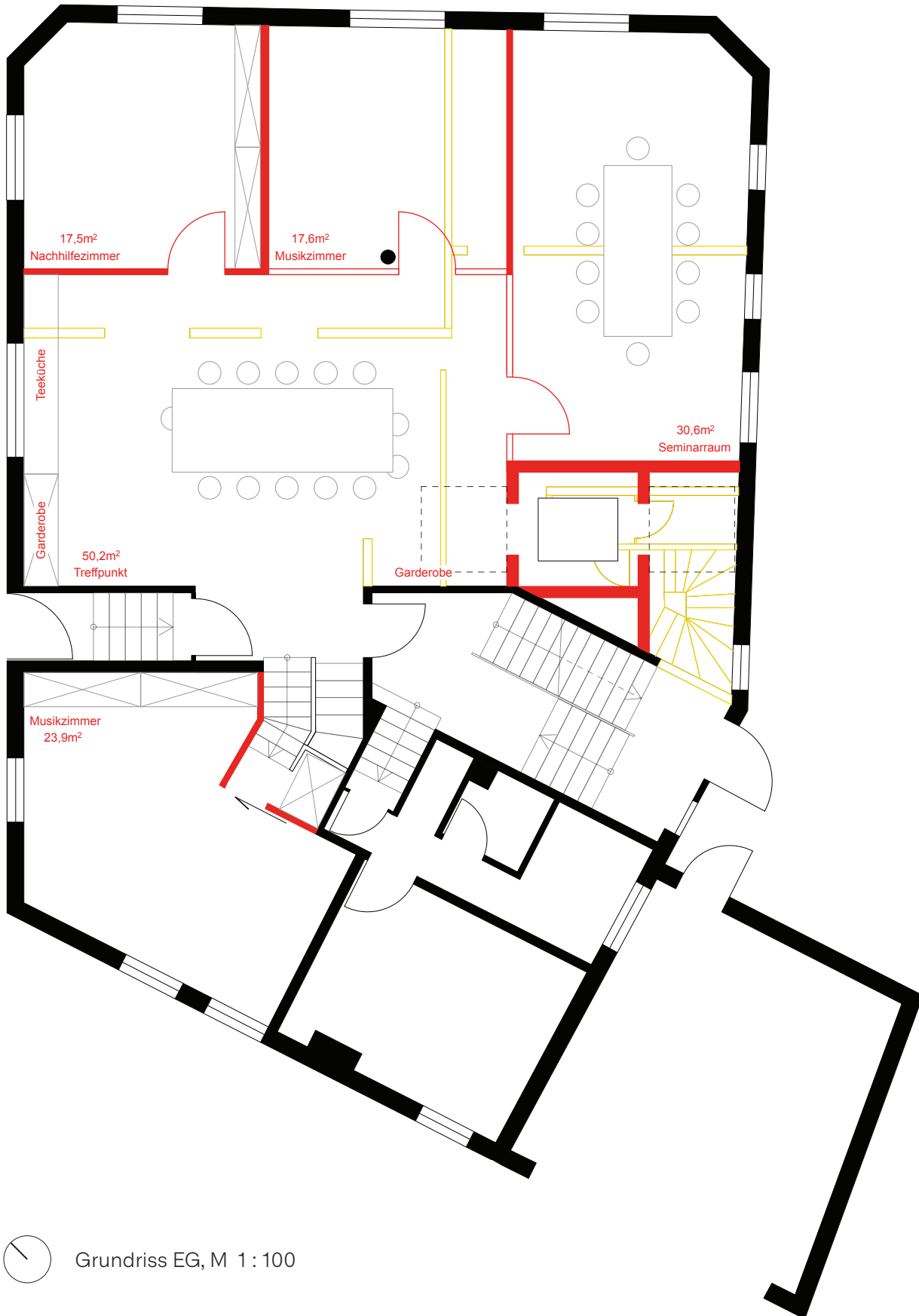
Stuhllager
Abstellraum

Aufzug für barrierefreie
Erschließung

Saal
multifunktional

Grundriss Erdgeschoss

Variante 5 - Vollsanierung Bürgertreff mit Saal



Grundriss EG, M 1 : 100

Grundriss Obergeschoss

Variante 5 - Vollsanierung Bürgertreff mit Saal



Grundriss OG, M 1 : 100

Kosteneinschätzung

Variante 5 – Vollsanierung Bürgertreff mit Saal

EG	160 qm x 1000,- *	160.000,00
	behindertengerechter Aufzug inkl. Schacht	70.000,00
	Medientisch mit Container	25.000,00
	Systemtrennwände mit erh. Schallschutzanforderung ca. 1500,- € je qm, insgesamt EG ca. 80 qm	120.000,00
	Rückbau Küche inkl. Entsorgung	30.000,00
	Rückbau Kellerzugang ohne Nutzung im UG	15.000,00
OG	200 qm x 1000,- *	200.000,00
	Systemtrennwände mit erh. Schallschutzanforderung ca. 1500,- € je qm, insgesamt OG ca. 25 qm	37.500,00
	Toiletteneinheiten, Behinderten-WC mit Wickeltisch	70.000,00
	Cateringküche mit Theke	30.000,00
	Rückbau Kegelbahn + Küche mit Entsorgung	30.000,00
<hr/>		
Gesamt	EG + OG	787.500,00
Regionalfaktor	1,147 (Stuttgart)	115.762,50
<hr/>		
Bauwerkskosten	Kostengruppe 300 + 400	903.262,50
Baunebenkosten	ca. 18% (Statik, Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Bauphysik, SiGeKo, Architekt, Behördenleistungen)	162.587,25
<hr/>		
Projektkosten	netto	1.065.849,75

* Kosteneinschätzung aus vergleichbaren Projekten des Baukostenindex 2018 nach BGF

Die oben genannte Kosteneinschätzung ist eine grobe Abstimmung hinsichtlich des zum jetzigen Zeitpunkt undefinierten Ausführungsstandards. Die Kosteneinschätzung ist daher ungenau und im Detail fehlerhaft und entsprechend zu Unterstützung von Kreditanträgen sowie zur Sicherung von Förderungsmöglichkeiten ungeeignet. Die Kosteneinschätzung kann daher keine geeignete Grundlage für Investitionsentscheidungen sein, bildet jedoch eine Orientierungshilfe.

Vorteile | Nachteile | Risiken

Variante 5 - Vollsanierung Bürgertreff mit Saal

-
- Vorteile**
- unterschiedliche Räume für unterschiedliche Gruppengrößen und Nutzungen
 - Platz für kleine und große Besprechungen
 - neue Anlaufstelle für Bürgerinformation (schwarzes Brett, Welcomecenter,...)
 - zugeteilte Stauräume für regelmäßige Veranstaltungen (Container)
 - Gruppenräume mit unterschiedlichen Zugängen (Schlüssel)
 - alle Altlasten (Küche, Kegelbahn,...) beseitigt
 - barrierefreie Erschließung in alle Räume inkl. Aufzug
 - Rollstuhlgerechtes WC mit Wickeltisch
 - Saal mit Cateringküche und Theke für mehr Flexibilität
 - Gestaltung orientiert sich an einer pflegeleichten Nutzung

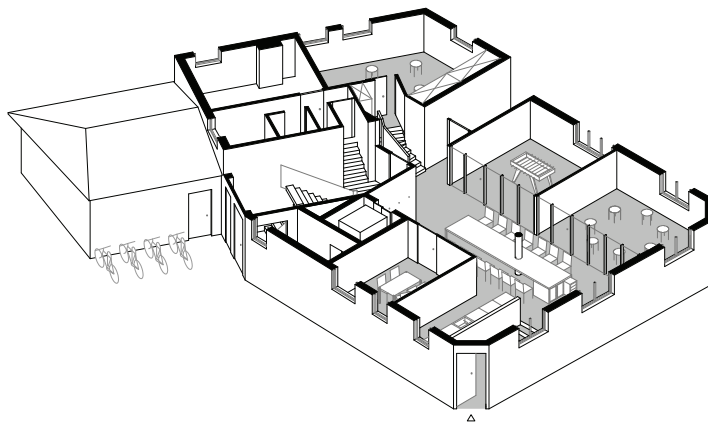
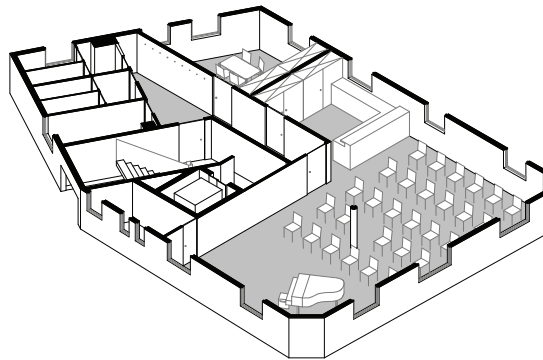
-
- Nachteile**
- Hohe Investitionssumme
 - fehlende Außenwirkung durch versteckten Hintereingang
 - Aufwendige Sanierung durch Einbau des Aufzuges
 - regelmäßige Besetzung des Bürgertreffs mit Personal
 - Organisationsaufwand - Öffnungszeiten und Vermietung
 - Abzug mancher Funktionen aus gewohnten Veranstaltungsorten

-
- Risiken**
- Brandschutz- und Fluchtsituationsklärung Saal
 - Buchung der Räume erfordert Personal bzw. Abstimmung (wer für wen?)
 - hohe Investitionskosten rufen Kritiker auf den Plan

Variante 6

Vollsanierung Bürgertreff mit Straßeneingang

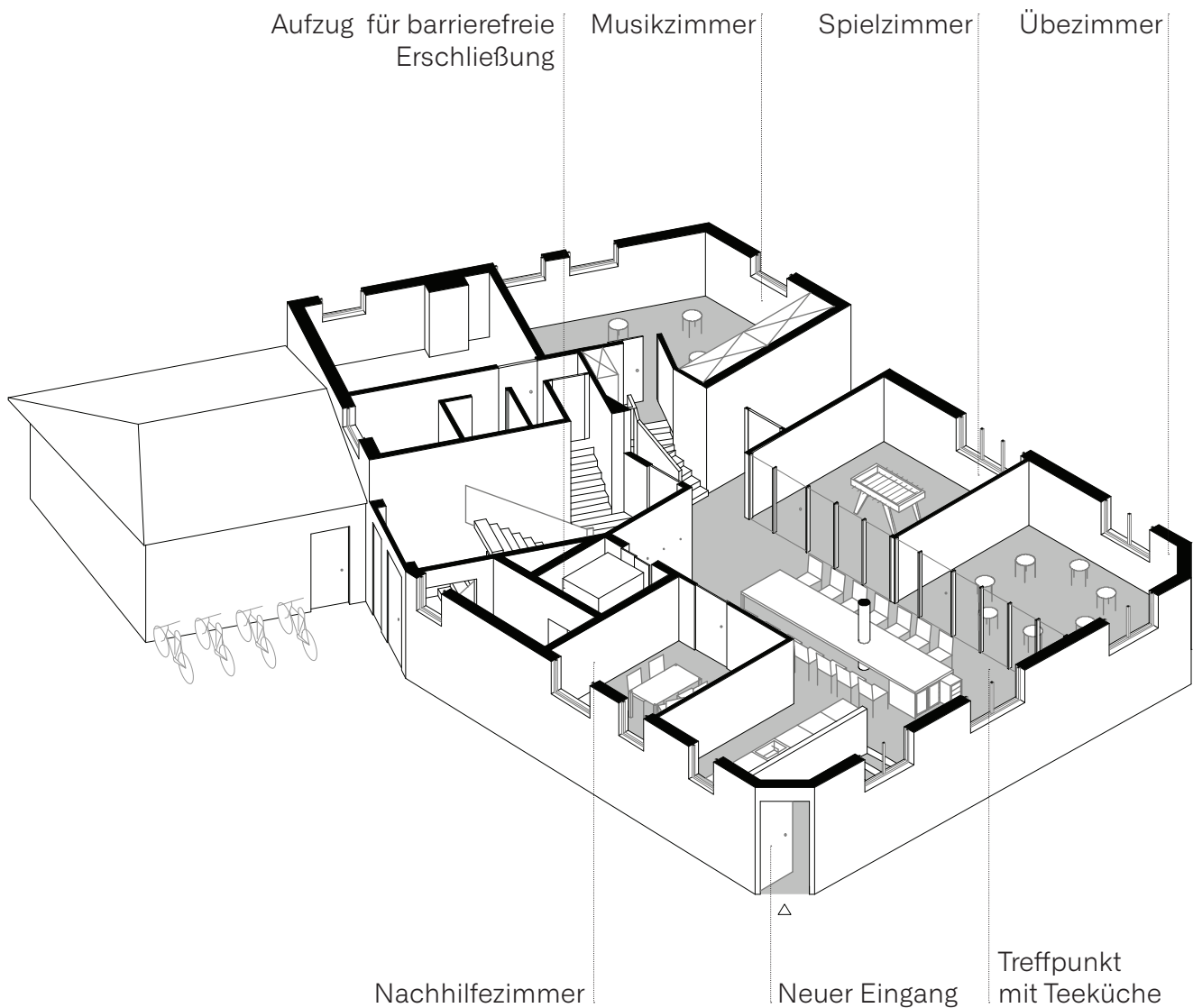
Bauantrag für Nutzungsänderung, Kegelbahn raus, Küche verkleinern zu Teeküche, zusätzliche Teeküche im OG mit Bar, neue Oberflächen, neue Systemtrennwände EG + OG mittleres Budget, notwendige technische Einbauten, Aufzug und barrierefreie Erschließung, barrierefreie Toiletten, Herstellung Eingang zur Ulmer Str.



Nutzung Erdgeschoss

Variante 6 - Vollsanierung Bürgertreff mit Straßeneingang

In dieser Variante soll der historische Eingang zur Straße wiederhergestellt werden, dieser ermöglicht einen engeren Kontakt zur Stadtgemeinschaft. Von hier tritt man direkt in den Treffpunkt, der mit angegliederter Teeküche als zentraler Verteiler dient von dem alle Räume begangen werden können. Verglaste Überzimmer sorgen für eine offene und helle Raumsituation und ermöglichen Blickbezüge innerhalb des Raumes.



Nutzung Obergeschoss

Variante 6 - Vollsanierung Bürgertreff mit Straßeneingang

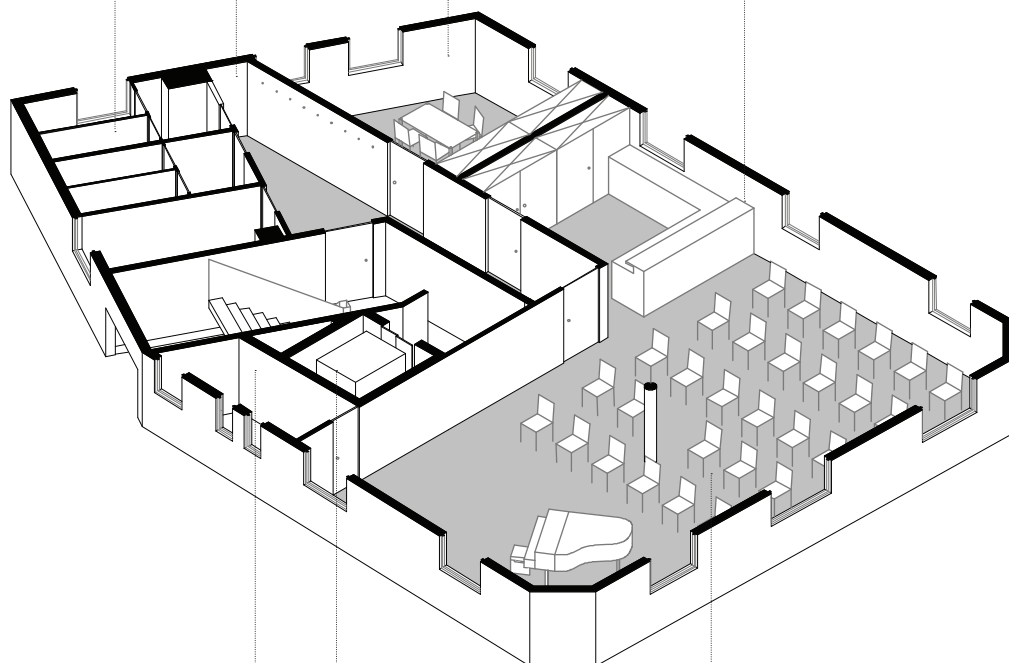
Der neue Aufzug ermöglicht eine barrierefreie Erschließung des Obergeschoss. Hier befindet sich der renovierte Saal. Eine größere Grundfläche, sowie die direkte Angliederung an eine Teeküche mit Flächen für Catering machen diesen attraktiver. Zusätzlich ist ein weiteres Einzelzimmer verfügbar. Ebenfalls auf diesem Stockwerk untergebracht sind die neuen Toiletten, sowie eine barrierefreie Toilette

Neue Toiletten (M/W)
barrierefreie Toilette
Wickeltisch

Garderobe

Nachhilfezimmer
mit Stauraum

Cateringküche
mit Theke



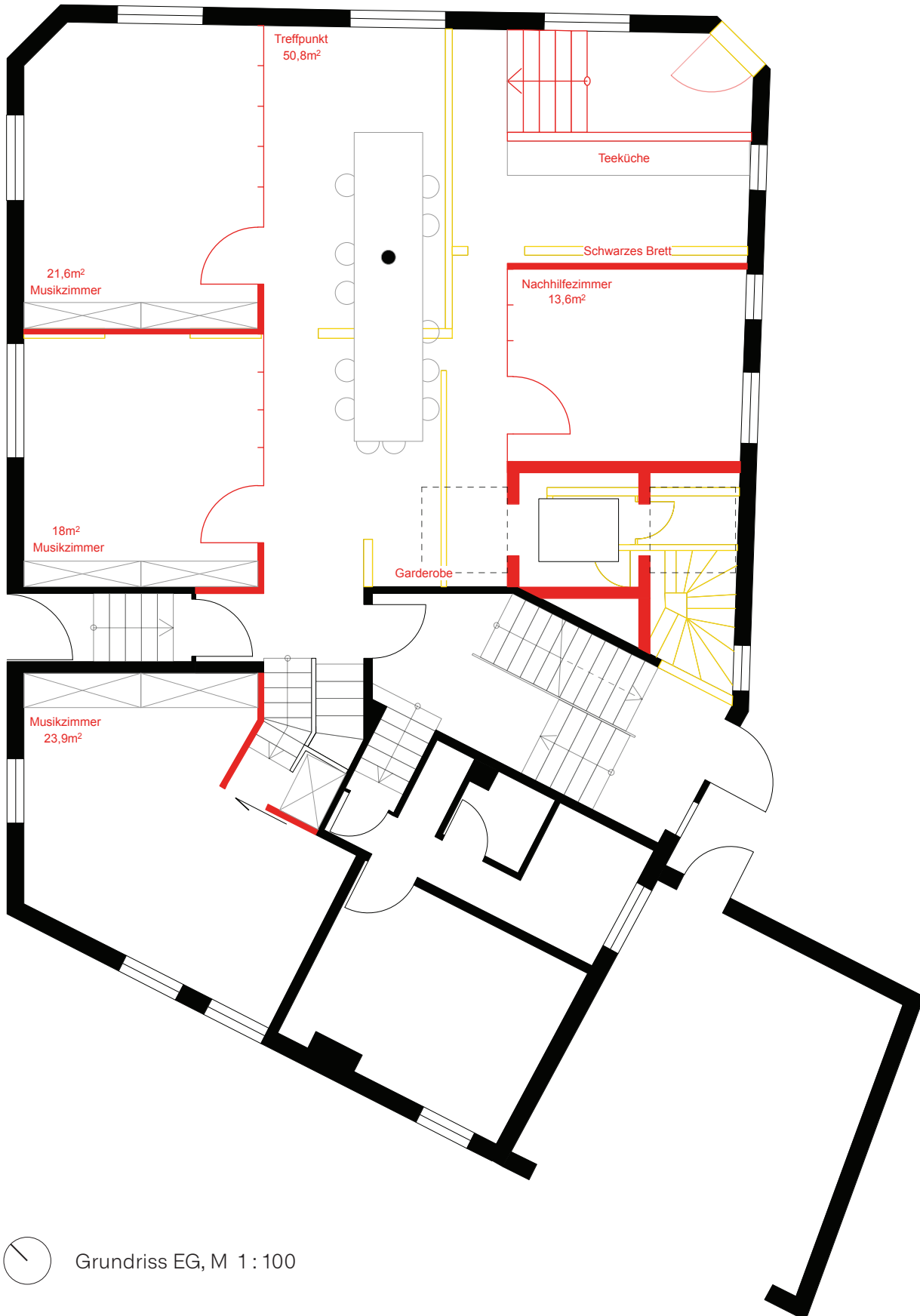
Stuhllager
Abstellraum

Aufzug für barrierefreie
Erschließung

Saal
multifunktional

Grundriss Erdgeschoss

Variante 6 - Vollsanierung Bürgertreff mit Straßeneingang



Grundriss Obergeschoss

Variante 6 - Vollsanierung Bürgertreff mit Straßeneingang



Kosteneinschätzung

Variante 6 – Vollsanierung Bürgertreff mit Straßeneingang

EG	160 qm x 1000,- *	160.000,00
	behindertengerechter Aufzug inkl. Schacht	70.000,00
	Medientisch mit Container	25.000,00
	Systemtrennwände mit erh. Schallschutzanforderung ca. 1500,- € je qm, insgesamt EG ca. 80 qm	120.000,00
	Erstellung neuer Zugang über Ulmerstraße	30.000,00
	Rückbau Küche inkl. Entsorgung	30.000,00
	Rückbau Kellerzugang ohne Nutzung im UG	15.000,00
OG	200 qm x 1000,- *	200.000,00
	Systemtrennwände mit erh. Schallschutzanforderung ca. 1500,- € je qm, insgesamt OG ca. 25 qm	37.500,00
	Toiletteneinheiten, Behinderten-WC mit Wickeltisch	70.000,00
	Cateringküche mit Theke	30.000,00
	Rückbau Kegelbahn + Küche mit Entsorgung	30.000,00
<hr/>		
Gesamt	EG + OG	817.500,00
Regionalfaktor	1,147 (Stuttgart)	120.172,50
<hr/>		
Bauwerkskosten	Kostengruppe 300 + 400	937.672,50
Baunebenkosten	ca. 18% (Statik, Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Bauphysik, SiGeKo, Architekt, Behördenleistungen)	168.781,05
<hr/>		
Projektkosten	netto	1.106.453,55

* Kosteneinschätzung aus vergleichbaren Projekten des Baukostenindex 2018 nach BGF

Die oben genannte Kosteneinschätzung ist eine grobe Abstimmung hinsichtlich des zum jetzigen Zeitpunkt undefinierten Ausführungsstandards. Die Kosteneinschätzung ist daher ungenau und im Detail fehlerhaft und entsprechend zu Unterstützung von Kreditanträgen sowie zur Sicherung von Förderungsmöglichkeiten ungeeignet. Die Kosteneinschätzung kann daher keine geeignete Grundlage für Investitionsentscheidungen sein, bildet jedoch eine Orientierungshilfe.

Vorteile | Nachteile | Risiken

Variante 6 – Vollsanierung Bürgertreff mit Straßeneingang

-
- Vorteile**
- Außenwahrnehmung: Wangen hat jetzt einen Bürgertreff
 - Eingang zur Ulmer Str. erlaubt bessere Adressbildung
 - unterschiedliche Räume für unterschiedliche Gruppengrößen und Nutzungen
 - Platz für kleine und große Besprechungen
 - neue Anlaufstelle für Bürgerinformation (schwarzes Brett, Welcomecenter,...)
 - zugeteilte Stauräume für regelmäßige Veranstaltungen (Container)
 - Gruppenräume mit unterschiedlichen Zugängen (Schlüssel)
 - alle Altlasten (Küche, Kegelbahn,...) beseitigt
 - barrierefreie Erschließung in alle Räume inkl. Aufzug
 - Rollstuhlgerechtes WC mit Wickeltisch
 - Saal mit Cateringküche und Theke für mehr Flexibilität
 - Gestaltung orientiert sich an einer pflegeleichten Nutzung

-
- Nachteile**
- Hohe Investitionssumme
 - Aufwendige Sanierung durch Einbau des Aufzuges
 - regelmäßige Besetzung des Bürgertreffs mit Personal
 - Organisationsaufwand - Öffnungszeiten und Vermietung
 - Abzug mancher Funktionen aus gewohnten Veranstaltungsorten

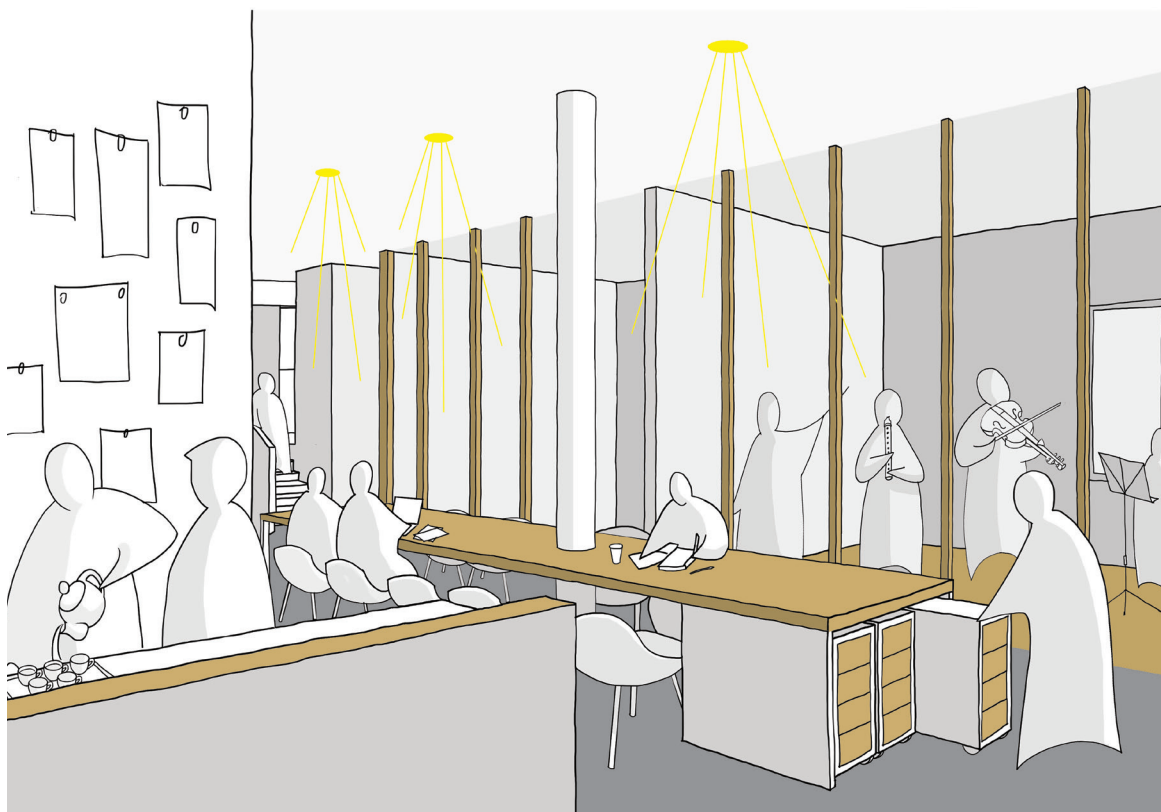
-
- Risiken**
- Brandschutz- und Fluchtsituationsklärung Saal
 - Baulicher Eingriff in die Außenfassade
 - Buchung der Räume erfordert Personal bzw. Abstimmung (wer für wen?)
 - hohe Investitionskosten rufen Kritiker auf den Plan

Gestaltungsvorschlag

Variante 4 - 6

Als erste Anlaufstelle für ein gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Engagement zur Verbesserung der generationen- und nationenübergreifenden Lebensqualität ist eine gute Gestaltung des Bürgertreffs zur Förderung der Identität und des Gemeinschaftssinnes von großer Bedeutung.

- Gestaltung orientiert sich an einer pflegeleichten Nutzung
- rutschfeste Fliesen im großen Format im Eingangsbereich und den Toiletten, gedeckte Farbigkeit, langlebiges und abriebfestes Material
- versiegelte Holzoberflächen in Aufenthaltsräumen, barrierefreie Übergänge
- geschlossene, großformatige Fliesen kongruent zu Holzoberflächen in Durchgangsbereichen, auf Treppe und in der Küche (Feinsteinzeug)
- neue Wände als schallschutzqualifizierte Systemtrennwand mit robuster Holzrahmenkonstruktion
- übrige Wände mit Malervlies, hell gestrichen
- Schallschutztüren mit Brandschutzanforderungen aus Holz mit Schallex
- Installationen in Decke/Boden und Systemtrennwand mit Schalltrennung
- bei Bedarf integrierte Beleuchtung in Decke
- Teeküche mit robuster Arbeitsfläche in Fenix, Waschbecken Feinsteinzeug
- Einbauschränke KF beschichtet, hell mit Holz- oder Edelstahlgriffen
- Aufzug mit robuster Edelstahlinnenverkleidung



Überblick Kosteneinschätzung vs. Vorteile | Nachteile | Risiken

Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
zwingend notwendige Maßnahmen (nicht barrierefrei)	Teilsanierung Einzelräumen, mittleres Budget (nicht barrierefrei)	Teilsanierung mit Saal, mittleres Budget (nicht barrierefrei)	Vollsanierung Bürgertreff mit Einzelräumen (barrierefrei)	Vollsanierung Bürgertreff mit Saal (barrierefrei)	Vollsanierung Bürgertreff mit Straßeneingang (barrierefrei)
305.317,17 € *	521.758,83 € *	562.362,63 € *	1.022.539,03 € *	1.065.849,75 € *	1.106.453,55 € *
Vorteile <ul style="list-style-type: none"> · schnelle Umsetzung · niedrigere Investitionskosten · abschließbare Räume · einfacheres Genehmigungsverf. 	Vorteile <ul style="list-style-type: none"> · unterschiedliche Räume · Platz für div. Besprechungen · schwarzes Brett, ... · Stauräume (Container) · Gruppenräume mit Schlüssel · Altlast Kegelbahn beseitigt · Saal für mehr Flexibilität · einfacheres Genehmigungsverf. · WC mit Wickeltisch · niedrigere Investitionskosten 	Vorteile <ul style="list-style-type: none"> · Saal attraktiver als Bestand · unterschiedliche Räume · Platz für div. Besprechungen · schwarzes Brett, ... · Stauräume (Container) · Gruppenräume mit Schlüssel · Altlast Kegelbahn beseitigt · Saal für mehr Flexibilität · einfacheres Genehmigungsverf. · WC mit Wickeltisch · niedrigere Investitionskosten 	Vorteile <ul style="list-style-type: none"> · unterschiedliche Räume · Platz für div. Besprechungen · schwarzes Brett, ... · Stauräume (Container) · Gruppenräume mit Schlüssel · alle Altlasten beseitigt · barrierefreie Erschließung · Aufzug in alle Räume · Rollstuhlgerechtes WC · Saal für mehr Flexibilität · Gestaltung pflegeleicht · zusätzliche Seminarräume · zusätzliche Teeküche 	Vorteile <ul style="list-style-type: none"> · unterschiedliche Räume · Platz für div. Besprechungen · schwarzes Brett, ... · Stauräume (Container) · Gruppenräume mit Schlüssel · alle Altlasten beseitigt · barrierefreie Erschließung · Aufzug in alle Räume · Rollstuhlgerechtes WC · Saal für mehr Flexibilität · Gestaltung pflegeleicht 	Vorteile <ul style="list-style-type: none"> · Außenwahrnehmung · Eingang zur Ulmer Str. · unterschiedliche Räume · Platz für div. Besprechungen · schwarzes Brett, ... · Stauräume (Container) · Gruppenräume mit Schlüssel · alle Altlasten beseitigt · barrierefreie Erschließung · Aufzug in alle Räume · Rollstuhlgerechtes WC · Saal für mehr Flexibilität · Gestaltung pflegeleicht
Nachteile <ul style="list-style-type: none"> · kurzlebige Sanierung · eingeschränkt nutzbare Räume · keine barrierefreie Erschließung · kein Aufzug · kein Medientisch + Container · Altlast Küche = verlorener Raum · Altlast Kegelb. = verlorener Raum · fehlende Außenwirkung · nur für eingeschränkte Nutzer 	Nachteile <ul style="list-style-type: none"> · keine barrierefreie Erschließung · kein Aufzug · mittelfristige Nutzbarkeit Räume · Altlast Küche = verlorener Raum · fehlende Außenwirkung · kein Saal für Veranstaltungen · keine Cateringmöglichkeit · Besetzung mit Personal 	Nachteile <ul style="list-style-type: none"> · keine barrierefreie Erschließung · kein Aufzug · mittelfristige Nutzbarkeit Räume · Altlast Küche = verlorener Raum · fehlende Außenwirkung · Besetzung mit Personal 	Nachteile <ul style="list-style-type: none"> · Hohe Investitionssumme · fehlende Außenwirkung · Aufwendige Sanierung · Besetzung mit Personal · höherer Organisationsaufwand · Abzug div. Veranstaltungen · kein Saal für Veranstaltungen · keine Cateringmöglichkeit 	Nachteile <ul style="list-style-type: none"> · Hohe Investitionssumme · fehlende Außenwirkung · Aufwendige Sanierung · Besetzung mit Personal · höherer Organisationsaufwand · Abzug div. Veranstaltungen 	Nachteile <ul style="list-style-type: none"> · Hohe Investitionssumme · Aufwendige Sanierung · Besetzung mit Personal · höherer Organisationsaufwand · Abzug div. Veranstaltungen
Risiken <ul style="list-style-type: none"> · Klärung Saal · Auslastung vs. Flexibilität ? · Zugang erfordert Personal · verlorene Räume = Misgunst ? · verlorene R. = Abstellkammer ? · Außenwirkung vs. Aufwand ? · Exklusivität vs. Offenheit · ungenügende WC-Situation · weniger Akzeptanz 	Risiken <ul style="list-style-type: none"> · Klärung Saal · Buchung erfordert Personal · verlorene Räume = Misgunst ? · verlorene R. = Abstellkammer ? · Außenwirkung vs. Aufwand ? 	Risiken <ul style="list-style-type: none"> · Klärung Saal · Buchung erfordert Personal · verlorene Räume = Misgunst ? · verlorene R. = Abstellkammer ? · Außenwirkung vs. Aufwand ? 	Risiken <ul style="list-style-type: none"> · Buchung erfordert Personal · Investitionskosten = Kritiker ? · Fehlende Offenheit (kein Saal) 	Risiken <ul style="list-style-type: none"> · Klärung Saal · Buchung erfordert Personal · Investitionskosten = Kritiker ? 	Risiken <ul style="list-style-type: none"> · Klärung Saal · Baulicher Eingriff Außenfassade · Buchung erfordert Personal · Investitionskosten = Kritiker ?

Handlungsempfehlung und weiteres Vorgehen

Wie geht es weiter ?

Ist eine präferierte Variante absehbar, wird empfohlen, den konkreten Bedarf gemeinsam mit den Beteiligten, Initiativen und Vereinen zu klären. Daran anschließend ist eine Entscheidung zu treffen, welcher Ausführungsstandard weiterverfolgt wird und wie weit die Eingriffe erfolgen (Toiletten im UG neu betrachten, Barrierefreiheit, Aufzug, Saal, Anforderungen Einzelräume, etc.)

Mit einem überarbeiteten Vorentwurf kann eine konkrete Abfrage beim Baurechtsamt eingeholt werden. Dabei ist darauf zu achten:

- das Vorhaben ist verfahrenspflichtig, Baugenehmigung/Nutzungsänderung notwendig
- eine glaubhaft minimale Baubeschreibung begleitet den Bauantrag (bedingter Bestandsschutz)
- Stellplatznachweis so formulieren, dass Bestandsschutz greift, dann kein Stellplatzmehrbedarf
- Saal als Bestand formulieren, dann evtl. keine Neubetrachtung (max. 99 qm eingehalten)
- evtl. Bestandsschutz Gaststätte und Saal, ansonsten veränderter Lärmeinwirkung und Nutzung, dann Lärmprognose und Nachbarschaftsbefragung notwendig (evtl. Einwände)
- statischer Nachweis bei Einbau eines Aufzuges zwingend notwendig
- Brandschutz Treppenhaus in F90 mit T30-RS dichtschießend zu Räumen des Bürgertreffs
- vorbeugender Brandschutz nur in Verfahren prüfbar (Bauantrag)
- im Laufe des Verfahrens ist ebenfalls zu klären, inwieweit die EnEV greift, evtl. über städtebauliche Erhaltungssatzung argumentieren um Fassadeneingriff (Fachwerk) zu umgehen
- Eingang Bürgertreff straßenseitig ist möglich und widerspricht nicht der städtebaulichen Erhaltungssatzung (kein bis min. Eingriff)

Nach Vorprüfung der oben genannten Punkte, bzw. Klärung im Verfahren, kann eine detaillierte Kostenschätzung nach DIN 276 erstellt werden, die eine Finanzierungsgrundlage bilden kann. Über die Einbindung eines Projektsteuerers (evtl. über Landeshauptstadt Stuttgart) ist nachzudenken.

Zur Förderung der Identitätsbildung unter den Einwohnern sind möglichst viele Leistungen (Planung, Ausführungshandwerk, etc.) mit den zahlreichen ortsansässigen Unternehmen zu bewerkstelligen. Eine hohe Anzahl qualifizierter Unternehmen ist für einen Kostenvergleich (Vergabe) im Ort vorhanden.

Zur Entscheidungsfindung im Planungsprozess sind öffentliche Präsentationen des Vorhabens in Kombination mit einem Modell und für Laien lesbare Pläne zu empfehlen.

MACHBARKEITSSTUDIE BÜRGERTREFF

ehem. Gasthof Lamm, Ulmer Str. 352, 70327 Stuttgart

Stand: 14.01.2019

STUDIO CROSS SCALE

Sascha Bauer, Architekt

Sophienstraße 24b

70178 Stuttgart

M. 0172 - 98 28 027

E. info@studiocrossscale.com