



MACHBARKEITSSTUDIE

BÜRGERHAUS BOTNANG

GRIEGSTRASSE 18  
70195 STUTTGART

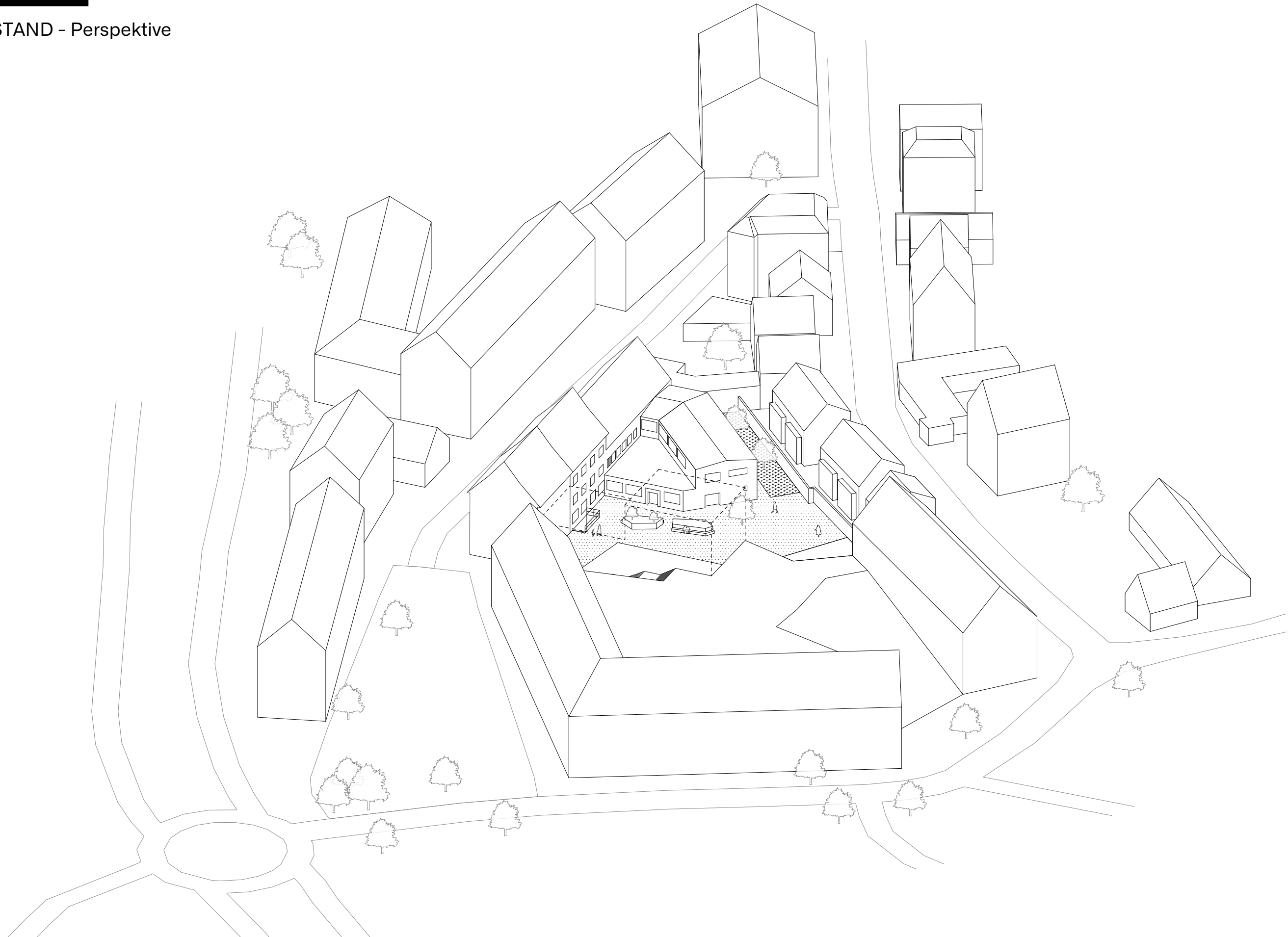
**STUDIO CROSS SCALE**  
Sascha Bauer, Architekt Sophienstraße 24b, 70178 Stuttgart

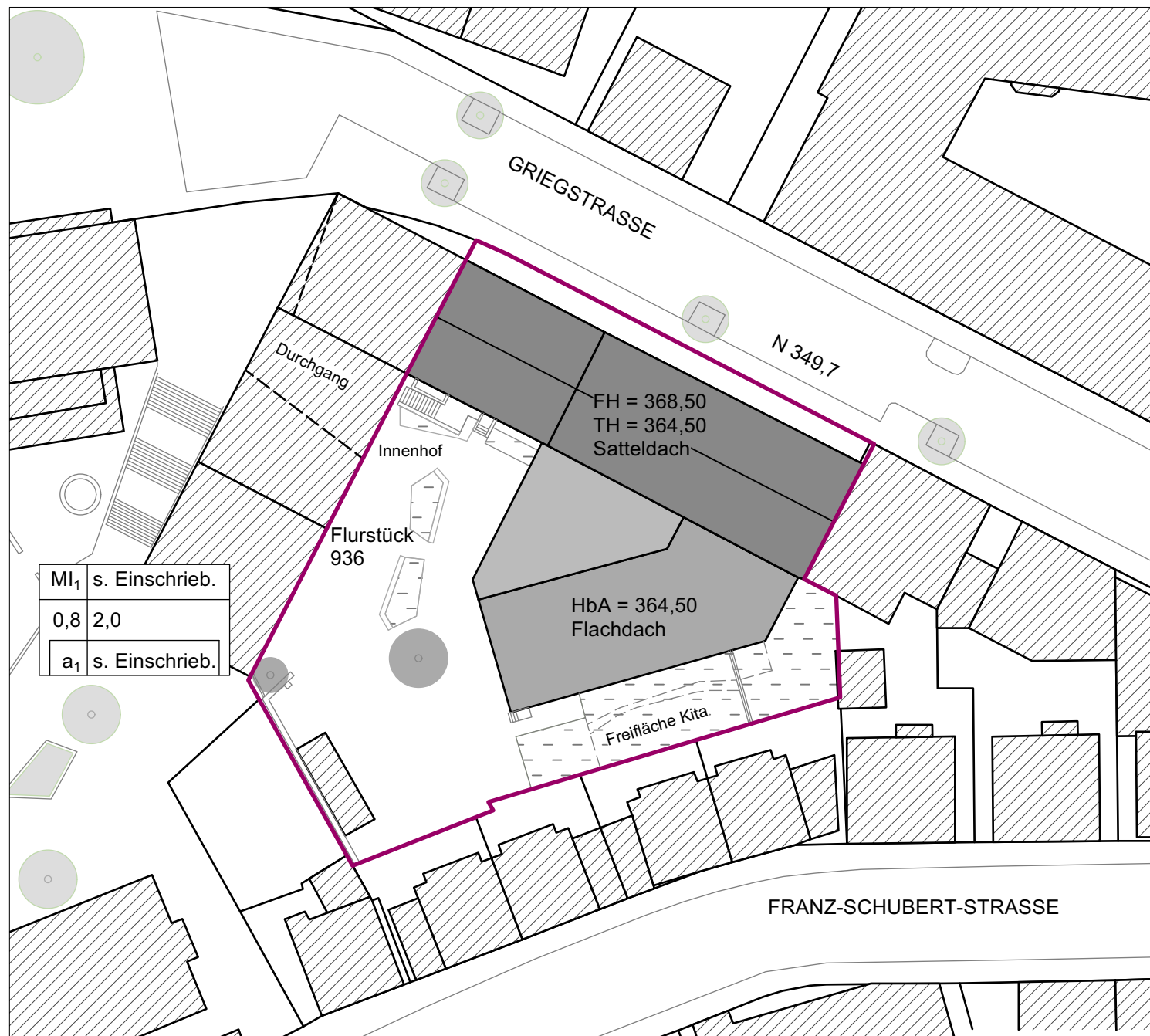
G18

MACHBARKEITSSTUDIE  
BÜRGERHAUS BOTNANG  
GRIEGSTRASSE 18  
70195 STUTTGART



1. Erläuterung Bestandssituation
2. Aufgabenstellung und Ziele
3. Höhenniveaus und Barrierefreiheit im Gebäudekomplex
4. Sanierungsmöglichkeit Variante 1
5. Sanierungsmöglichkeit Variante 2
6. Sanierungsmöglichkeit Variante 3
7. Sanierungsmöglichkeit Variante 4
8. Gegenüberstellung der Varianten 1 - 4





Plangrundlage des Lageplans ist ein unbeglaubigter Auszug aus dem Geoportal Stuttgart vom 10.11.2022.

Maßstab M 1:500

#### Grundstücksinformationen Bestand:

Flurstücksgröße: 1.707 m<sup>2</sup> (gem. ISAS2 Flächenpass vom 09.08.2023)

Baugebiet: MI<sub>1</sub>

Z /HbA: s. Einschrieb. im Lageplan

GRZ: 0,8

-> maximal überbaubare Fläche: 1.365,60m<sup>2</sup>

GFZ: 2,0

-> maximale Gesamtgeschossflächenzahl: 3.414 m<sup>2</sup>

#### Situation im Bestand:

Überbaute Fläche: ca. 794,75 m<sup>2</sup>

(entspricht GRZ ca. 0,47)

Gesamtgeschossflächenzahl: ca. 2.391,16 m<sup>2</sup>

(entspricht GFZ: 1,4)





Straßenansicht Vordergebäude Griegstraße



Innenhof Café Intus



Ansicht Café Intus



Ansicht Außenbereich Kita und Eingang Café Intus und Musiksaal





Bürgersaal



Café Intus



Musiksaal



Werkstatt Kindertreff

## AUFGABENSTELLUNG UND ZIELE

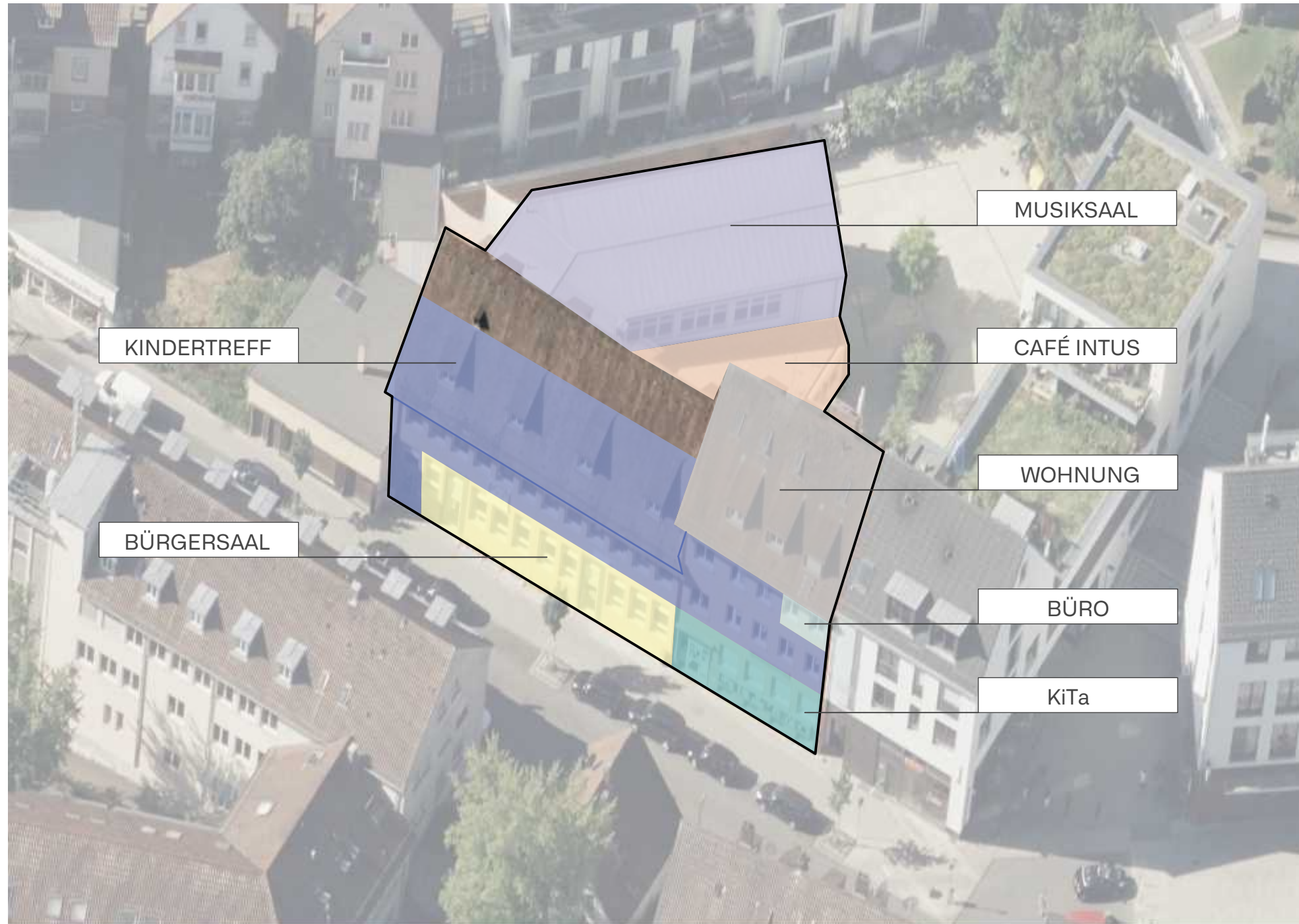
- Bürgerhaus ist ein dauerhaft und vielseitig genutztes, wichtiges Gebäude in Botnang
- Identitätsstiftendes Gebäude für den sozialräumlichen Zusammenhalt im Ortskern von Botnang
- Sanierungsrückstand in allen Bereichen (Wände, Böden, Türen, sanitäre Anlagen, Haustechnik, Brandschutz, etc.)
- Wunsch aller Nutzer nach mehr Platz (Lager, Räume für KiTa, etc.)
- Schallschutzmaßnahmen zur Verminderung der Lärmbelastung bei Veranstaltungen
- Energetische Sanierung (Photovoltaik, Fassaden- und Dachdämmung, etc.)
- Fassaden- und Dachbegrünung
- Sanierung in zeitlich aufeinanderfolgenden Bauabschnitten, damit Weiternutzung des Gebäudes in Teilbereichen möglich
- Barrierefreiheit im gesamten Gebäude

Das Bürgerhaus in Botnang ist durch die Vielzahl der kulturellen und sozialen Angebote ein städtebaulich wichtiger Ort im Zentrum von Botnang. Die barrierefreie Modernisierung bietet zukunftsgerechte Strukturen und stärkt, revitalisiert und erhält weiterhin die Funktionsfähigkeit des belebten Ortskerns.

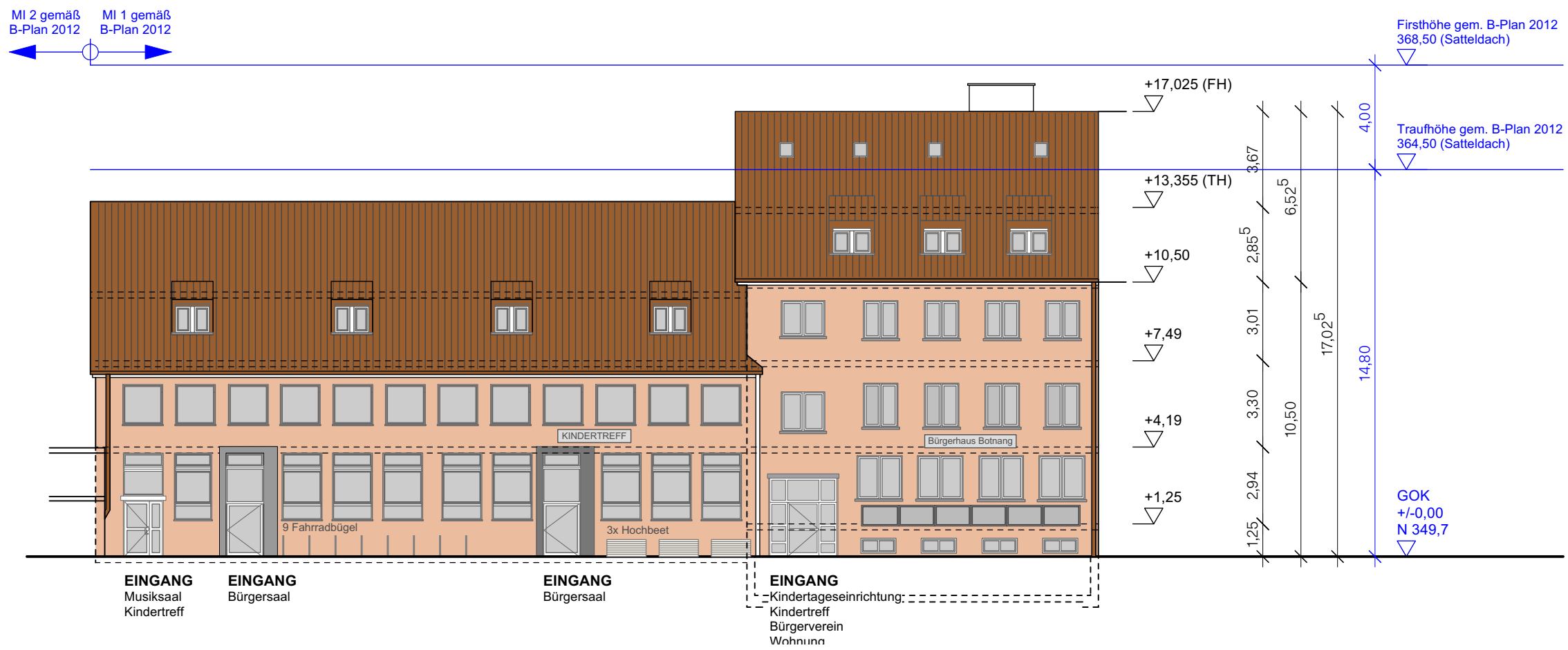
Die städtebauliche Aufwertung des Quartiers am Marktplatz/Griegstraße durch die SWSG in der Vergangenheit, wird fortgesetzt.



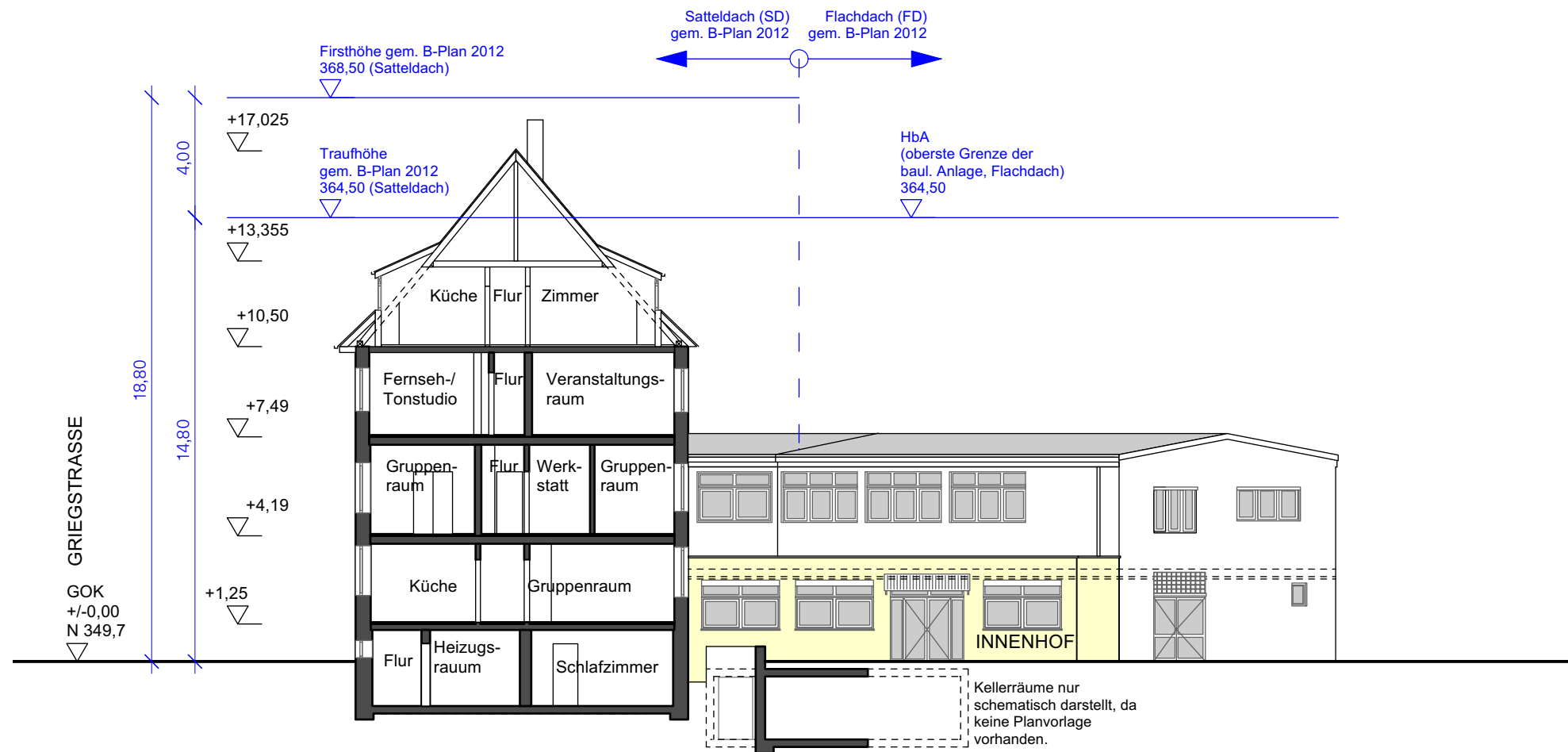
NUTZUNGEN IM GEBÄUDEKOMPLEX



BESTAND - Ansicht Straße

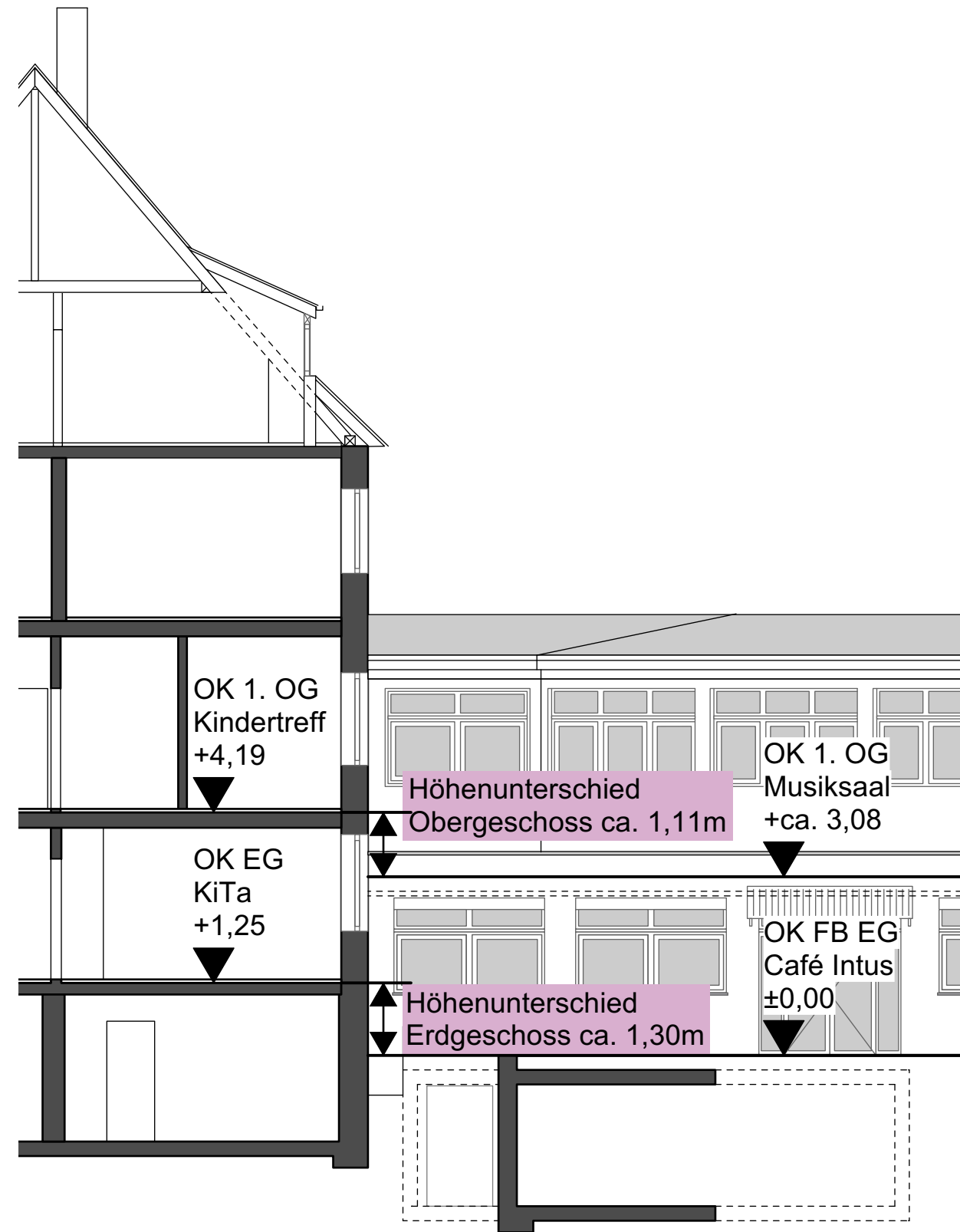
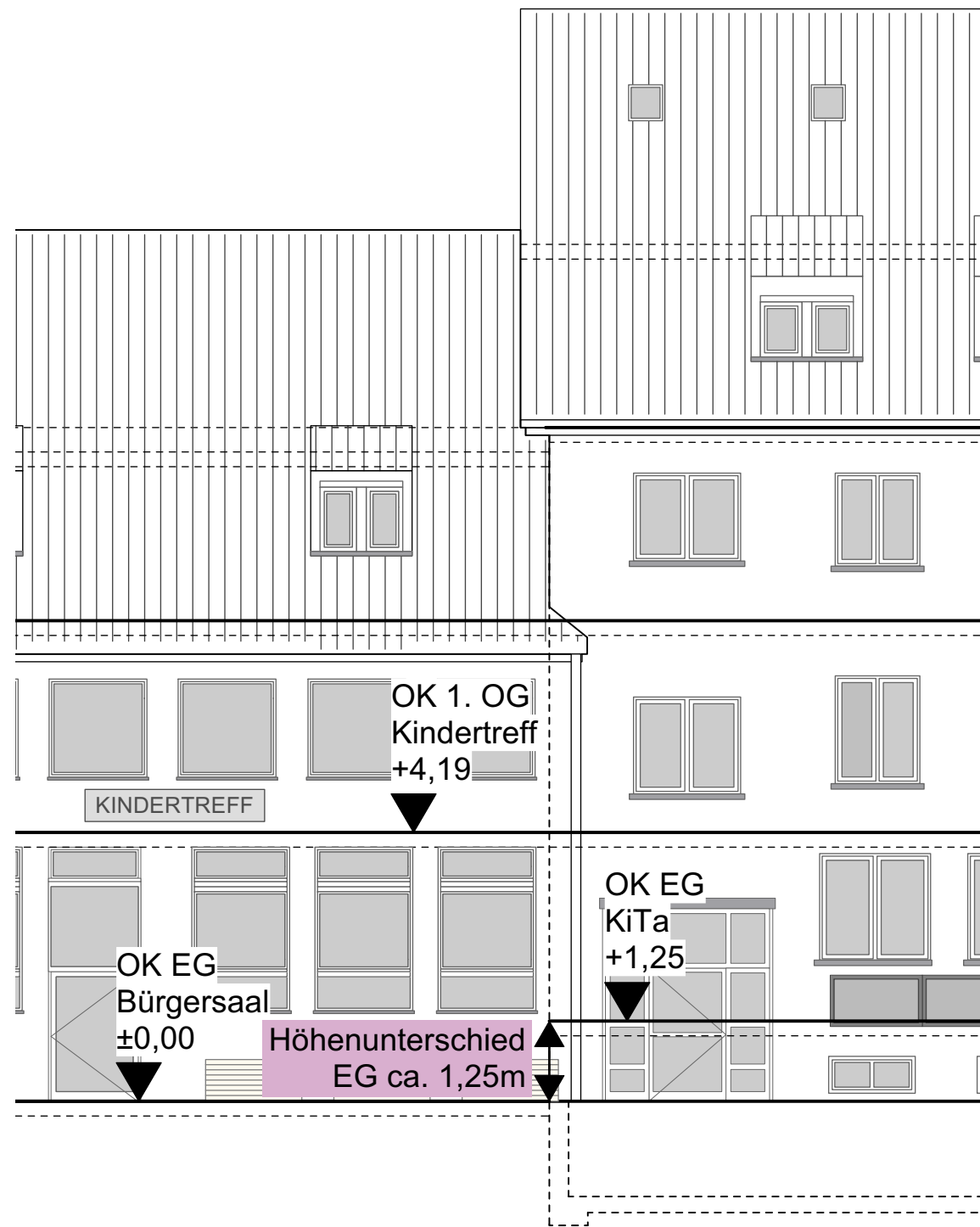


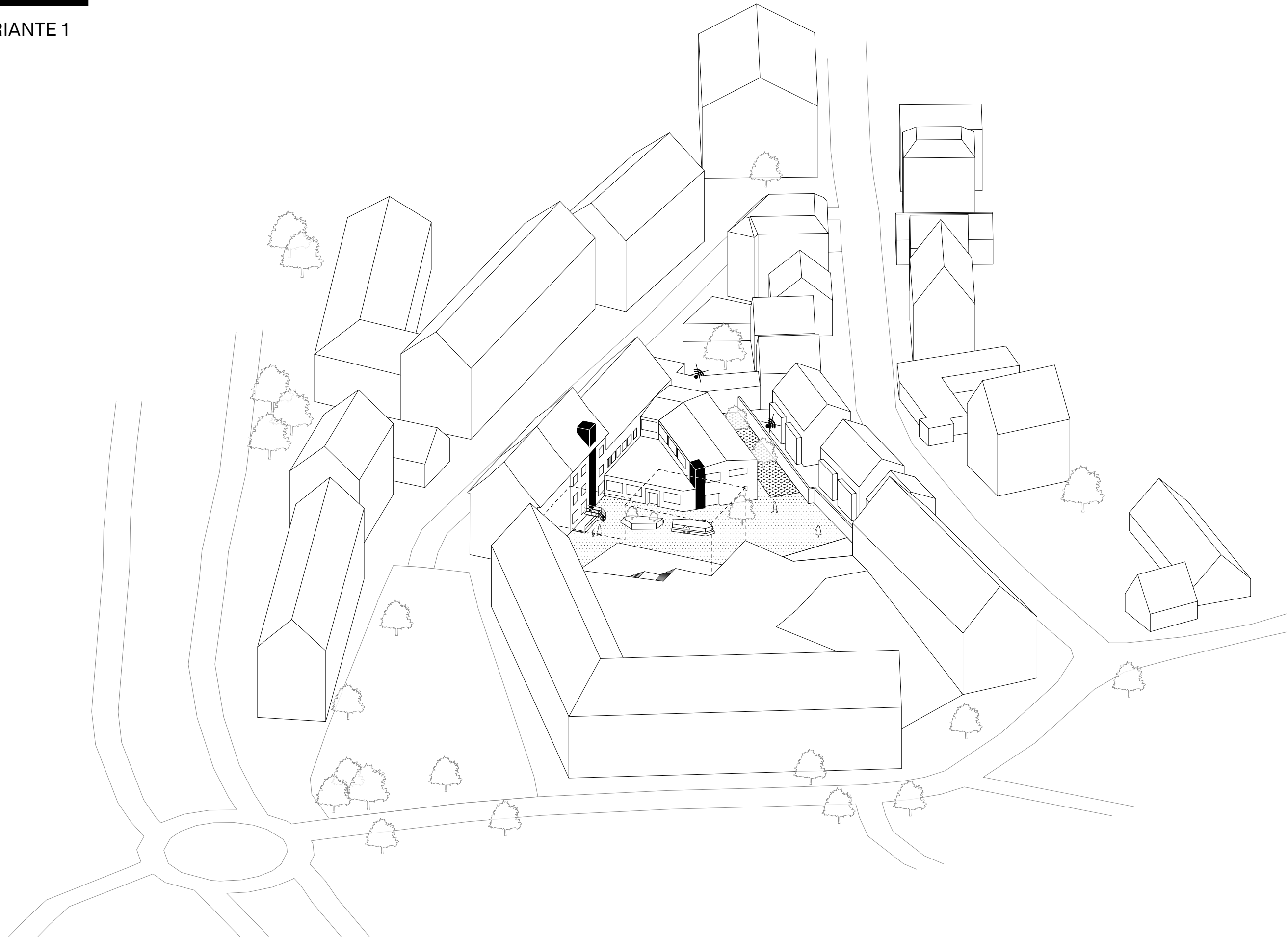
BESTAND - Schnitt und Ansicht Hofgebäude





HÖHENNIVEAUS UND BARRIEREFREIHEIT

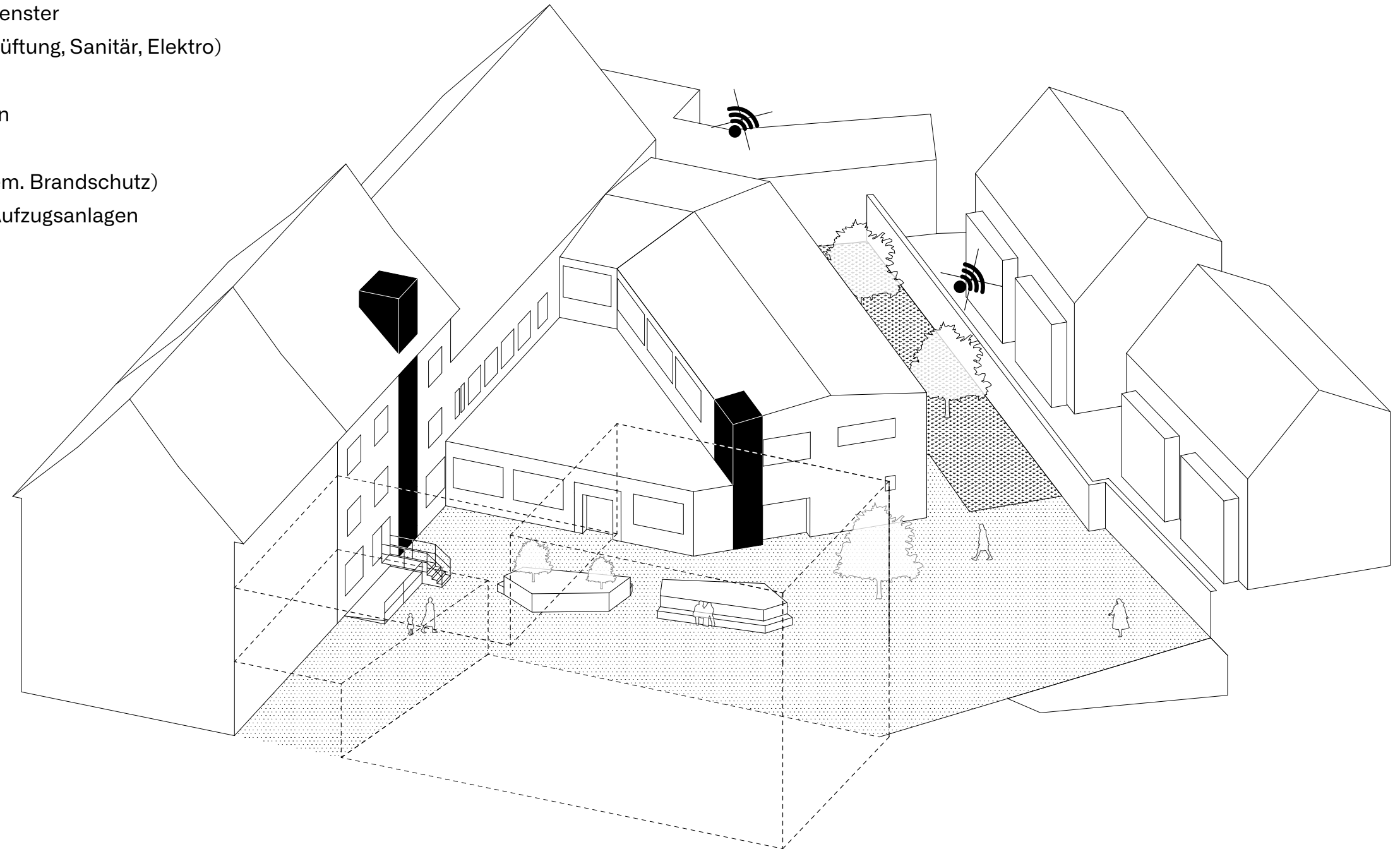




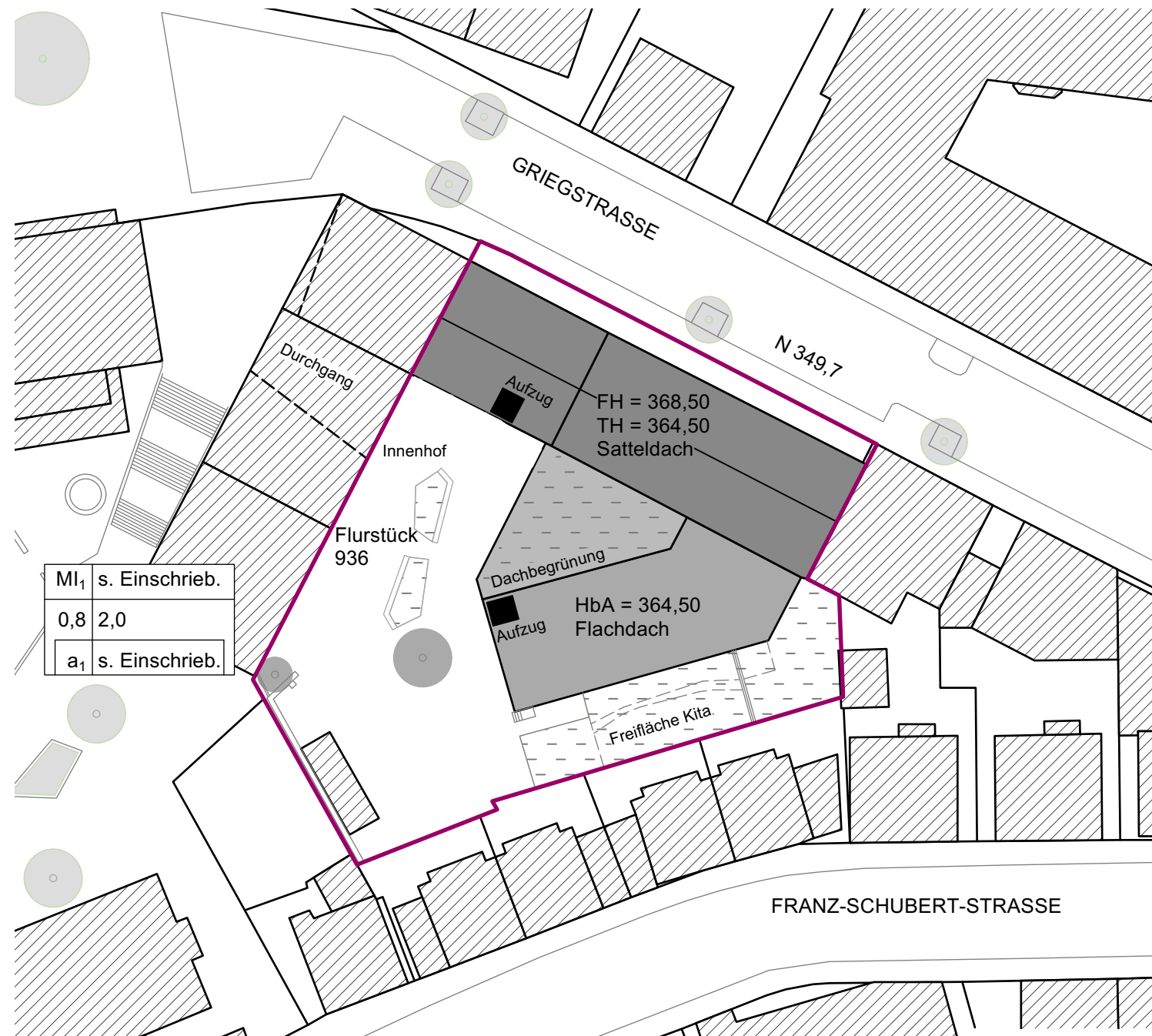
## VARIANTE 1

## MASSNAHMEN:

- Modernisierung der Bestandsgebäude
  - Dämmung der Fassade und der Dächer
  - Photovoltaik
  - Begrünung der Fassade und Dach (in Teilen)
  - Austausch der Fenster in Schallschutzfenster
  - Sanierung der Haustechnik (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro)
  - Sanierung der sanitären Anlagen
  - Überarbeitung von Wänden und Decken
  - Überarbeitung/Erneuerung der Böden
  - Ertüchtigung/Erneuerung der Türen (gem. Brandschutz)
- Herstellung der Barrierefreiheit durch Aufzugsanlagen







Plangrundlage ist ein unbeglaubigter Auszug aus dem Geoportal Stuttgart vom 10.11.2022.

Maßstab M 1:500

#### Bauliche Vorgaben gemäß Bebauungsplan 2012:

GRZ: 0,8m -> maximal möglich Überbauung von 1.365,60m<sup>2</sup>  
 GFZ: 2,0 -> maximale Gesamtgeschossflächenzahl: 3.414m<sup>2</sup>  
 HbA: Satteldach: FH: 368,50 ü.NN, TH: 364,50 ü.NN  
 Flachdach: 364,50 ü.NN

#### Bauliche Überprüfung Variante 1:

Lage der Aufzugsanlagen innerhalb der Bestandsgebäude:

Überbaute Fläche entspricht Bestandssituation: ca. 794,75 m<sup>2</sup>  
 entspricht GRZ von ca. 0,47

Gesamtgeschossflächenzahl entspricht Bestandssituation: ca. 2.391,16 m<sup>2</sup>  
 entspricht GFZ: 1,4

HbA entspricht Bestandshöhen.

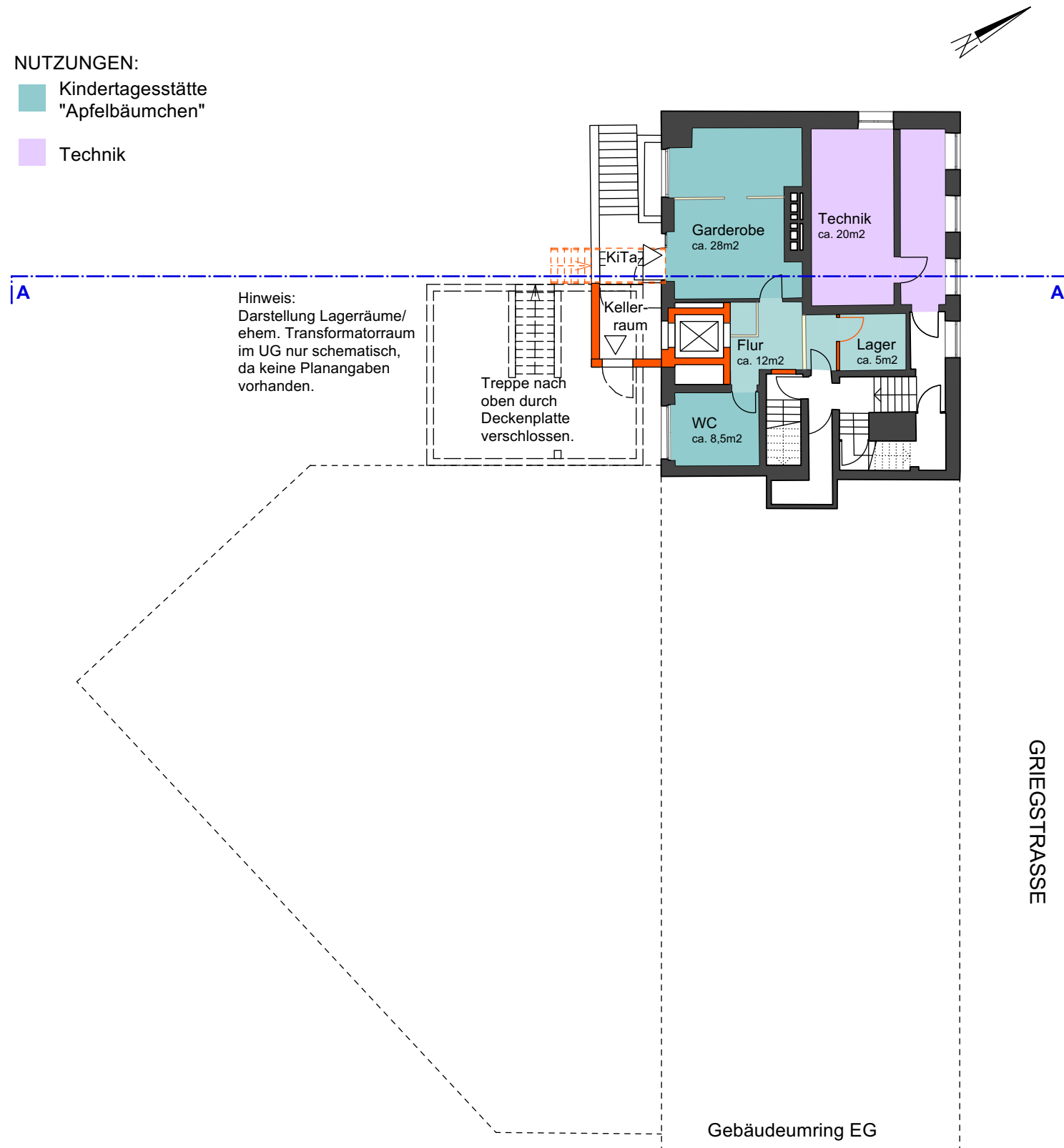
Abstandsflächen analog Bestandssituation.

➔ **Variante 1 liegt innerhalb der baulichen Vorgaben!**

Hinweis: Bei der Berechnung der GFZ wurde das Kellergeschoss/Technikgeschoss nicht miteingerechnet, das 2. Obergeschoss (Dachgeschoss), das vom Kindertreff als Aufenthaltsraum genutzt wird, wurde mit eingerechnet.

VARIANTE 1 - Grundriss Untergeschoss

- NUTZUNGEN:
- Kindertagesstätte "Apfelbäumchen"
  - Technik



VARIANTE 1 - Grundriss Erdgeschoss





VARIANTE 1 - Grundriss Obergeschoss 1

NUTZUNGEN ALTBAU:

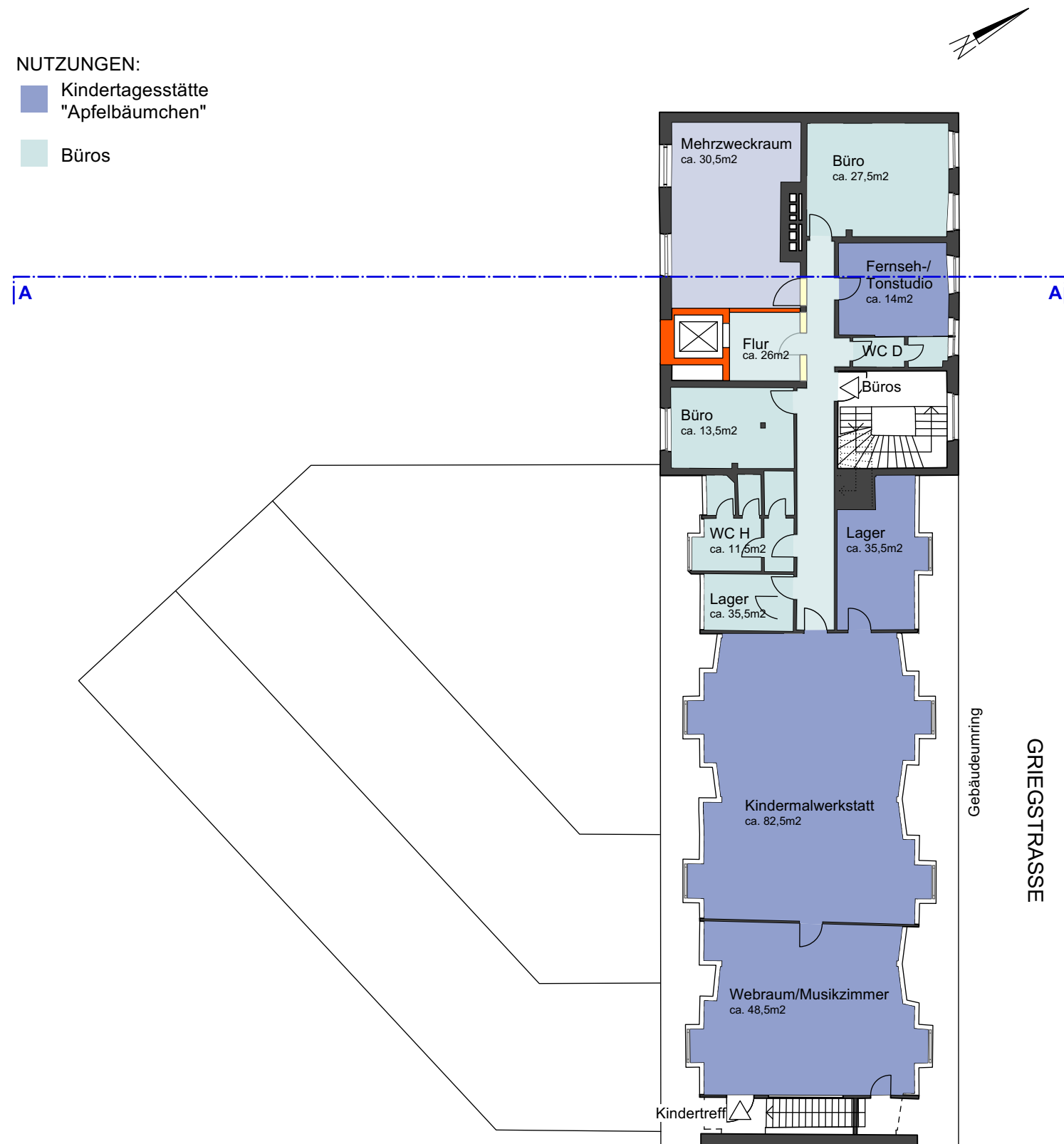
Kindertreff

Musiksaal



VARIANTE 1 - Grundriss Obergeschoss 2

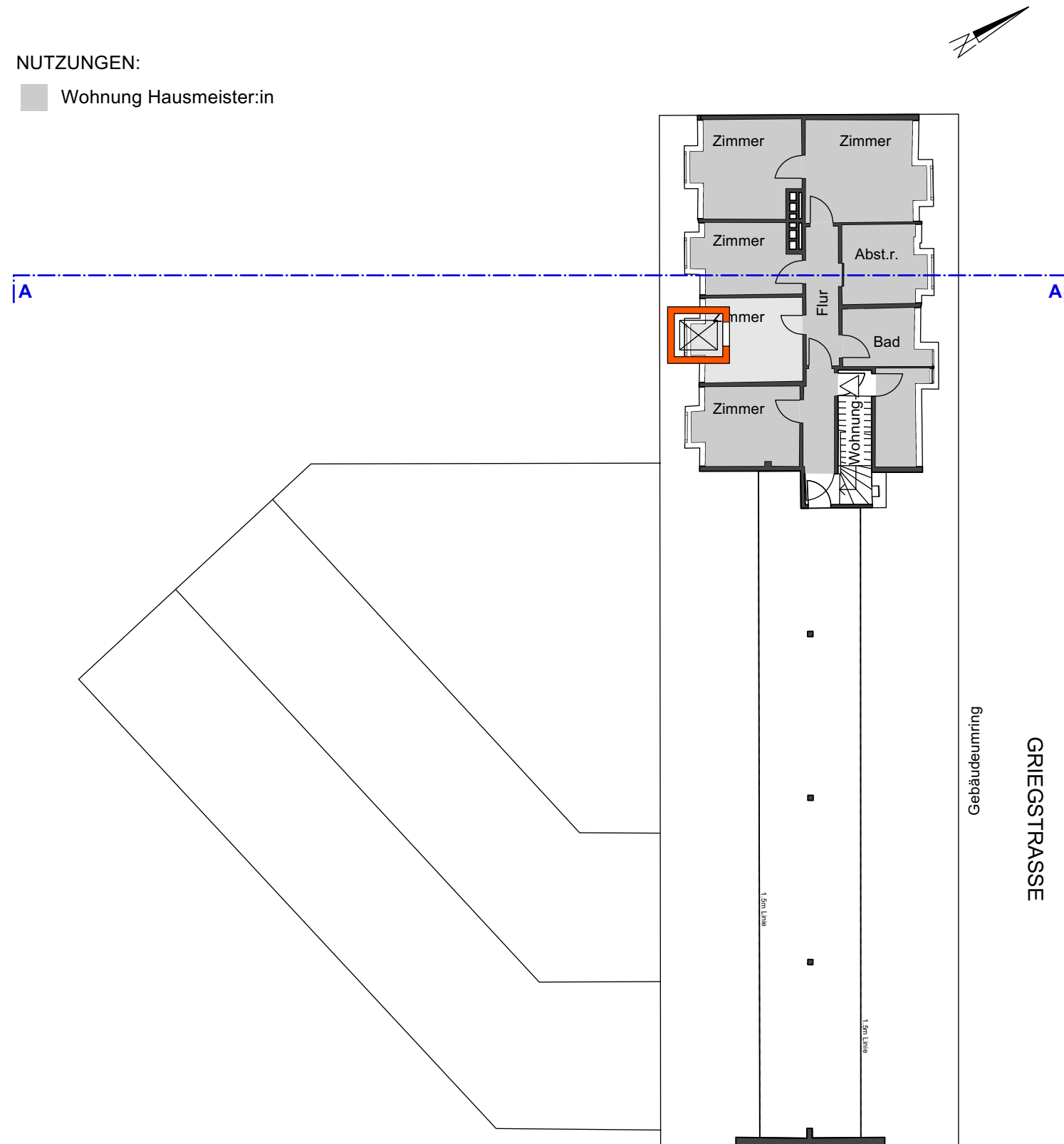
- NUTZUNGEN:
- Kindertagesstätte "Apfelbäumchen"
  - Büros



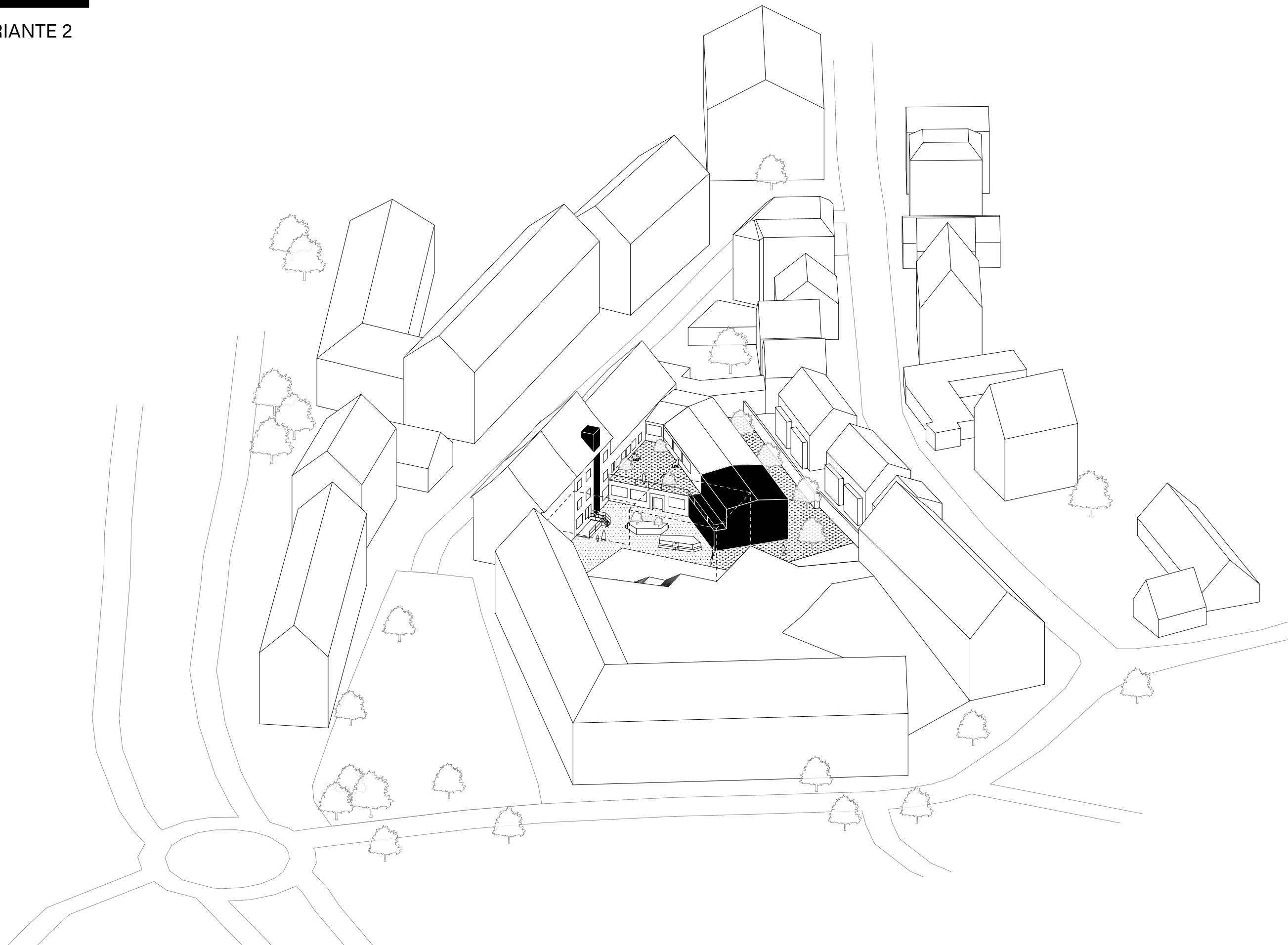
VARIANTE 1 - Grundriss Obergeschoss 3

NUTZUNGEN:

■ Wohnung Hausmeister:in



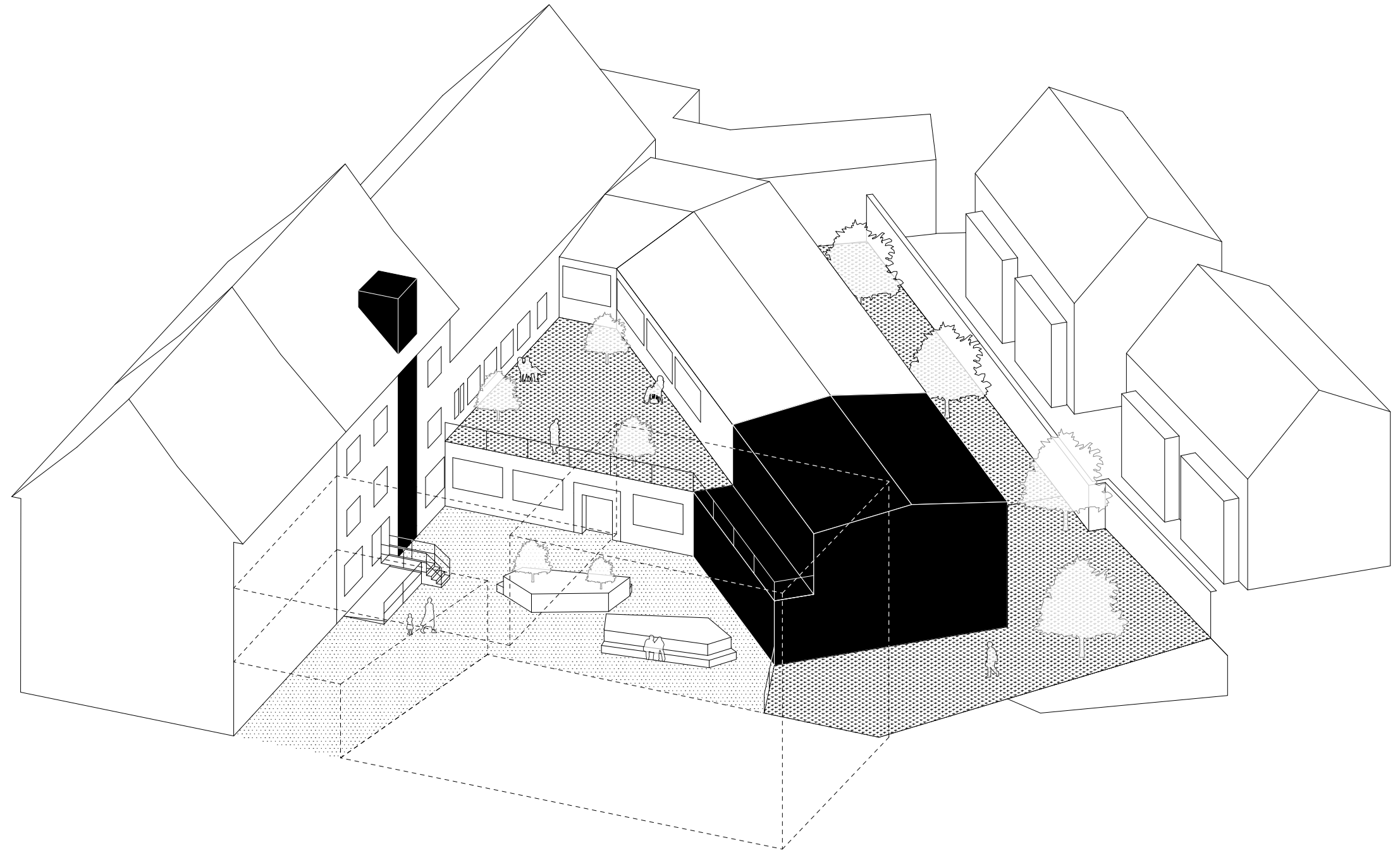


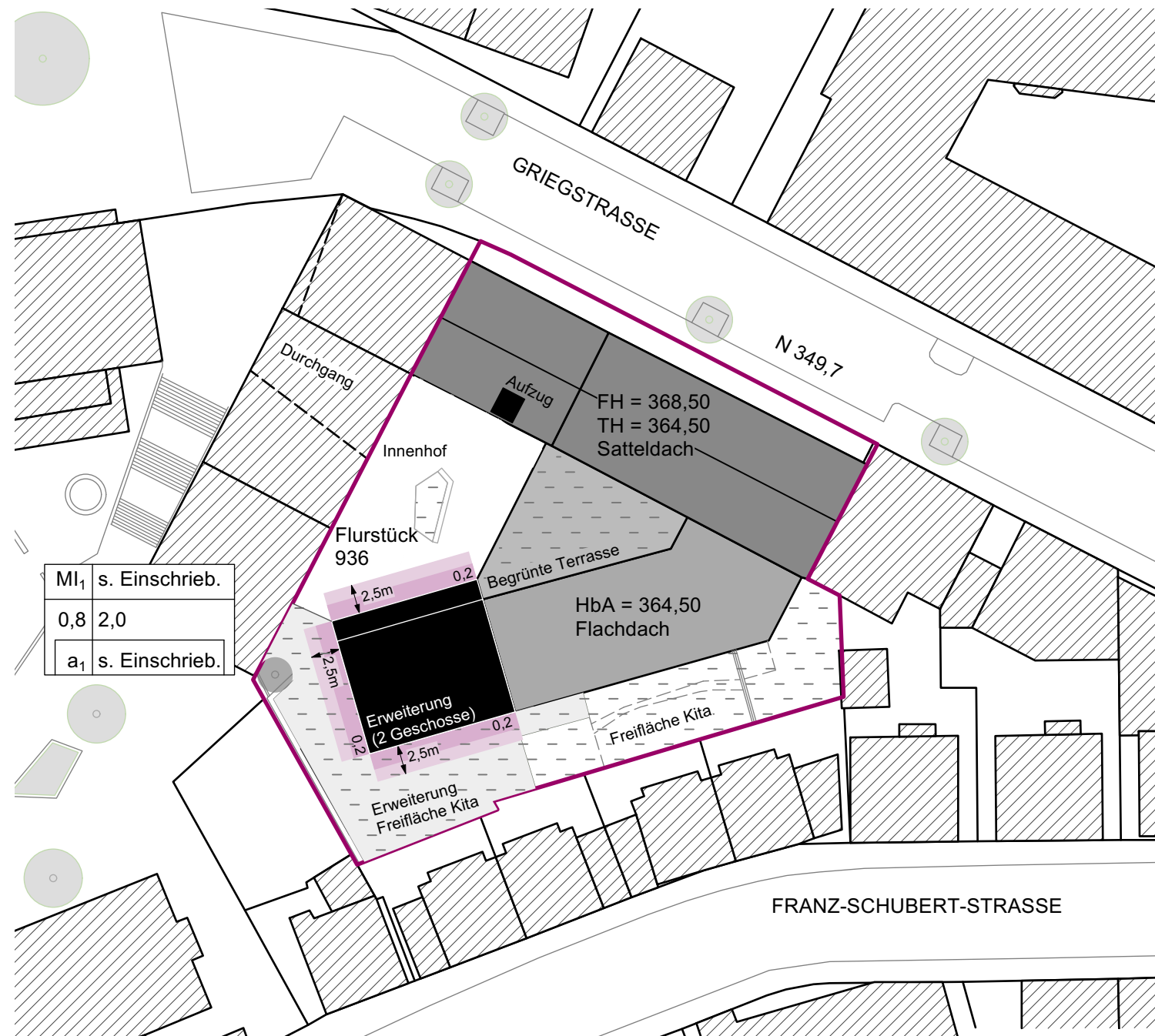


## VARIANTE 2

## MASSNAHMEN:

- Modernisierung der Bestandsgebäude analog Variante 1
- Barrierefreiheit durch Aufzugsanlagen
- Erweiterung einer 2-geschossigen Kindertagesstätte im Innenhof (ca. 280m<sup>2</sup>)





Plangrundlage ist ein unbeglaubigter Auszug aus dem Geoportal Stuttgart vom 10.11.2022.

Maßstab M 1:500

#### Bauliche Vorgaben gemäß Bebauungsplan 2012:

GRZ: 0,8m -> maximal möglich Überbauung von 1.365,60m<sup>2</sup>  
 GFZ: 2,0 -> maximale Gesamtgeschossflächenzahl: 3.414m<sup>2</sup>  
 HbA: Satteldach: FH: 368,50 ü.NN, TH: 364,50 ü.NN  
 Flachdach: 364,50 ü.NN

#### Bauliche Überprüfung Variante 2:

Lage der Aufzugsanlagen innerhalb der Bestands- und Erweiterungsgebäude, 2-geschossiges Erweiterungsgebäude der KiTa in Innenhof.

Überbaute Fläche entspricht (GRZ) der Bestandsgebäude + Erweiterung:  
 ca. 948,75 m<sup>2</sup> (entspricht GRZ von ca. 0,56)

Gesamtgeschossflächenzahl (GFZ) der Bestandsgebäude + Erweiterung:  
 ca. 2.675,91 m<sup>2</sup> (entspricht GFZ: 1,57)

Höhe der baulichen Anlagen unterhalb der Grenzen gemäß B-Plan.

Abstandsflächen gemäß LBO BW:

§ 5, Abs. 7, Punkt 2: "In Kerngebieten, (...) 0,2 der Wandhöhe."

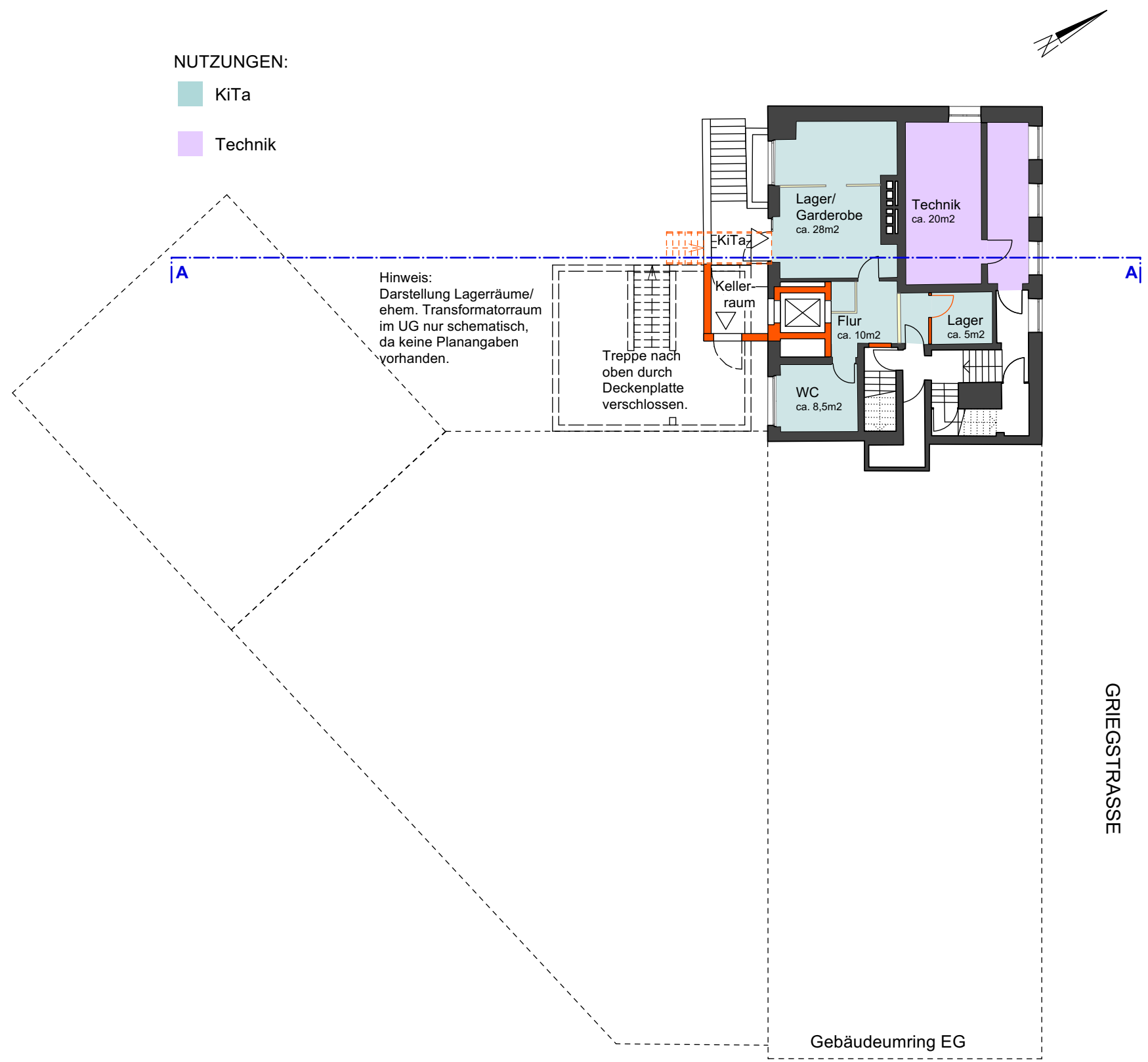
"Sie darf jedoch 2,50m (...) nicht unterschreiten."

➔ **Variante 2 liegt innerhalb der baulichen Vorgaben!**

Hinweis: Bei der Berechnung der GFZ wurde das Kellergeschoss/Technikgeschoss nicht miteingerechnet, das 2. Obergeschoss (Dachgeschoss), das vom Kindertreff als Aufenthaltsraum genutzt wird, wurde mit eingerechnet.



VARIANTE 2 - Grundriss Untergeschoss



VARIANTE 2 - Grundriss Erdgeschoss

NUTZUNGEN NEUBAU:

Kindertagesstätte

NUTZUNGEN ALTBAU:

Kindertagesstätte/Büro

Bürgersaal

Café Intus



VARIANTE 2 - Grundriss Obergeschoss 1

NUTZUNGEN NEUBAU:  
Kindertagesstätte

NUTZUNGEN ALTBAU:  
Kindertreff  
Musiksaal



VARIANTE 2 - Grundriss Obergeschoss 2

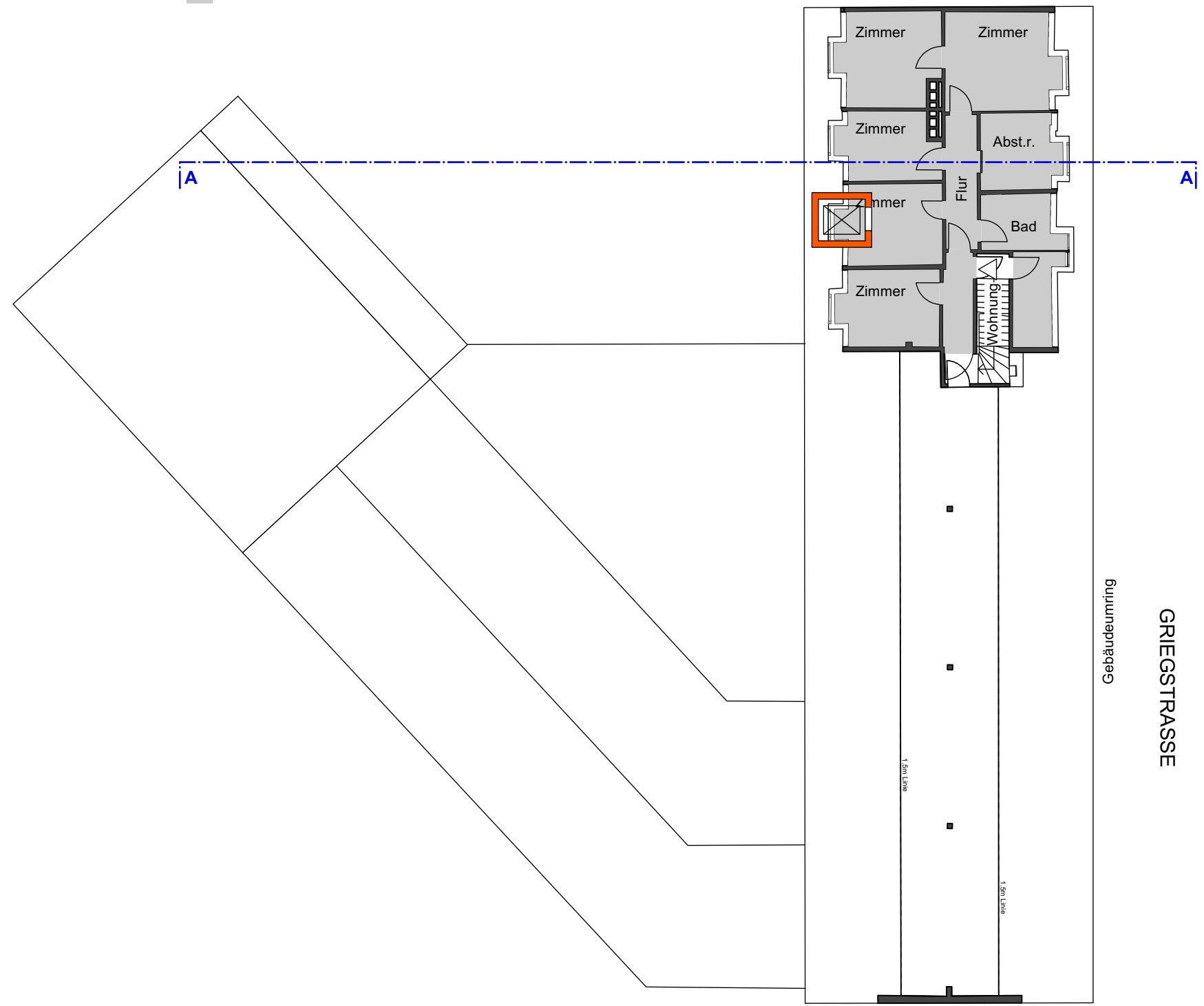


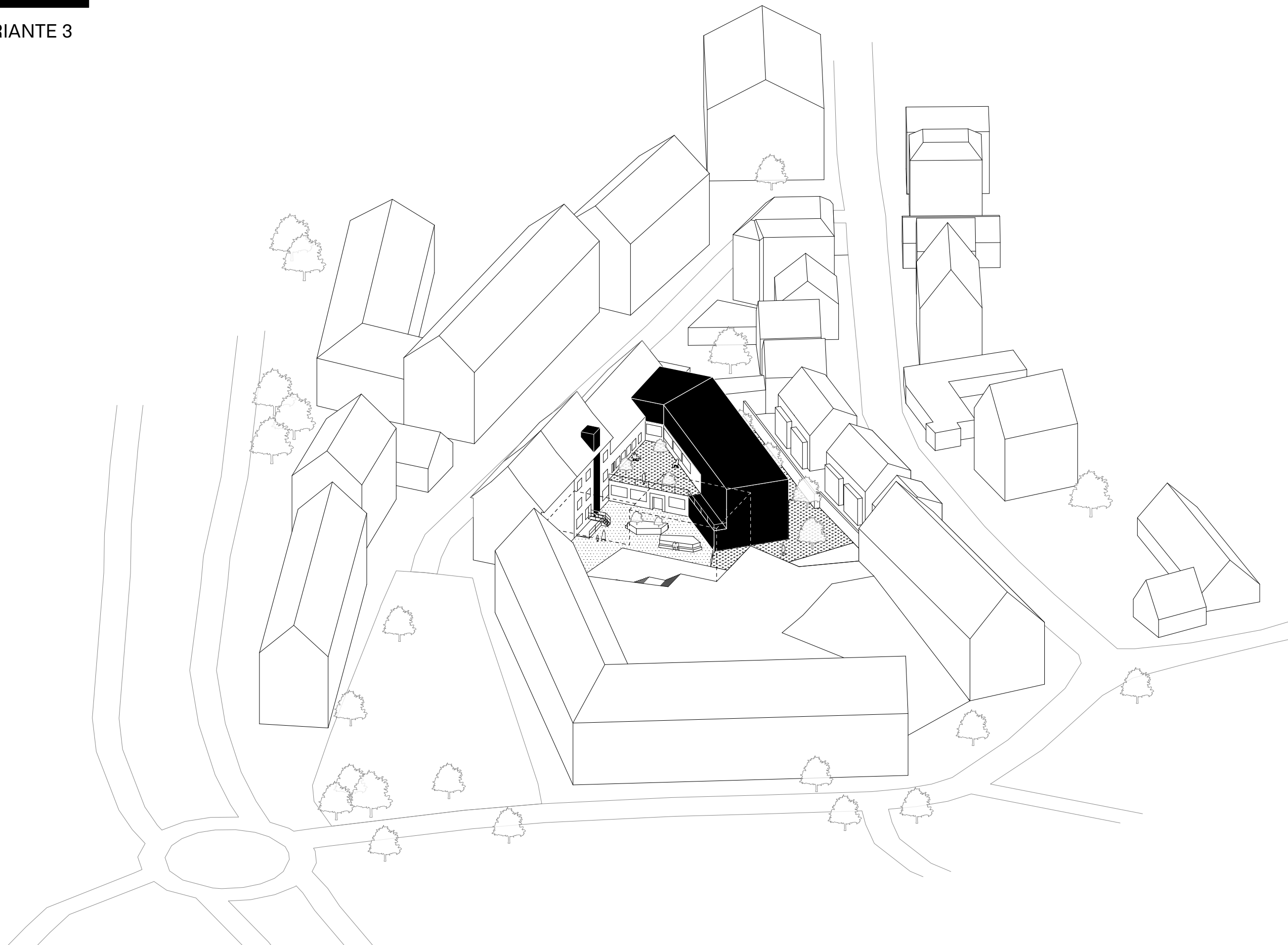


VARIANTE 2 - Grundriss Obergeschoss 3

NUTZUNGEN:

■ Wohnung Hausmeister:in

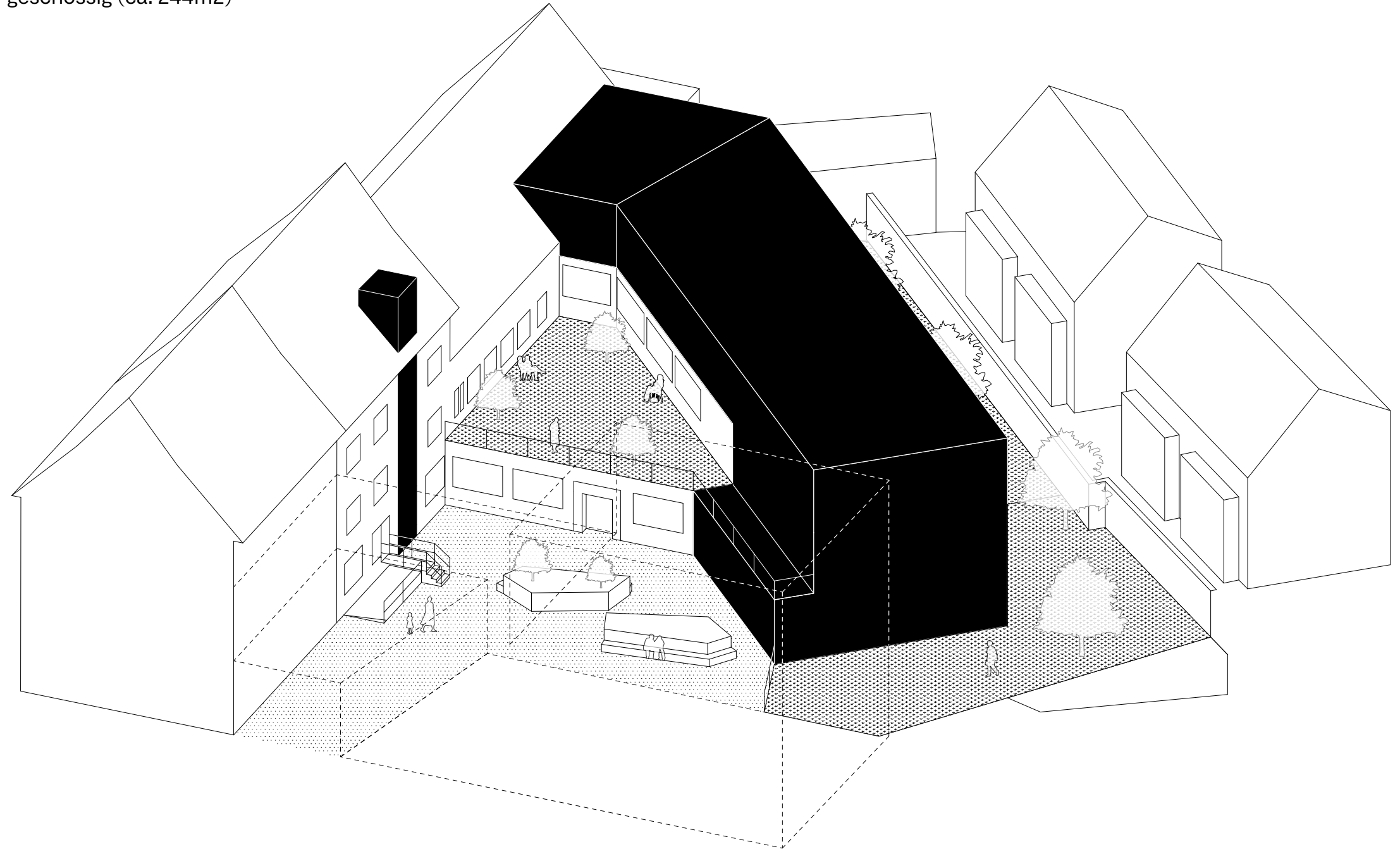


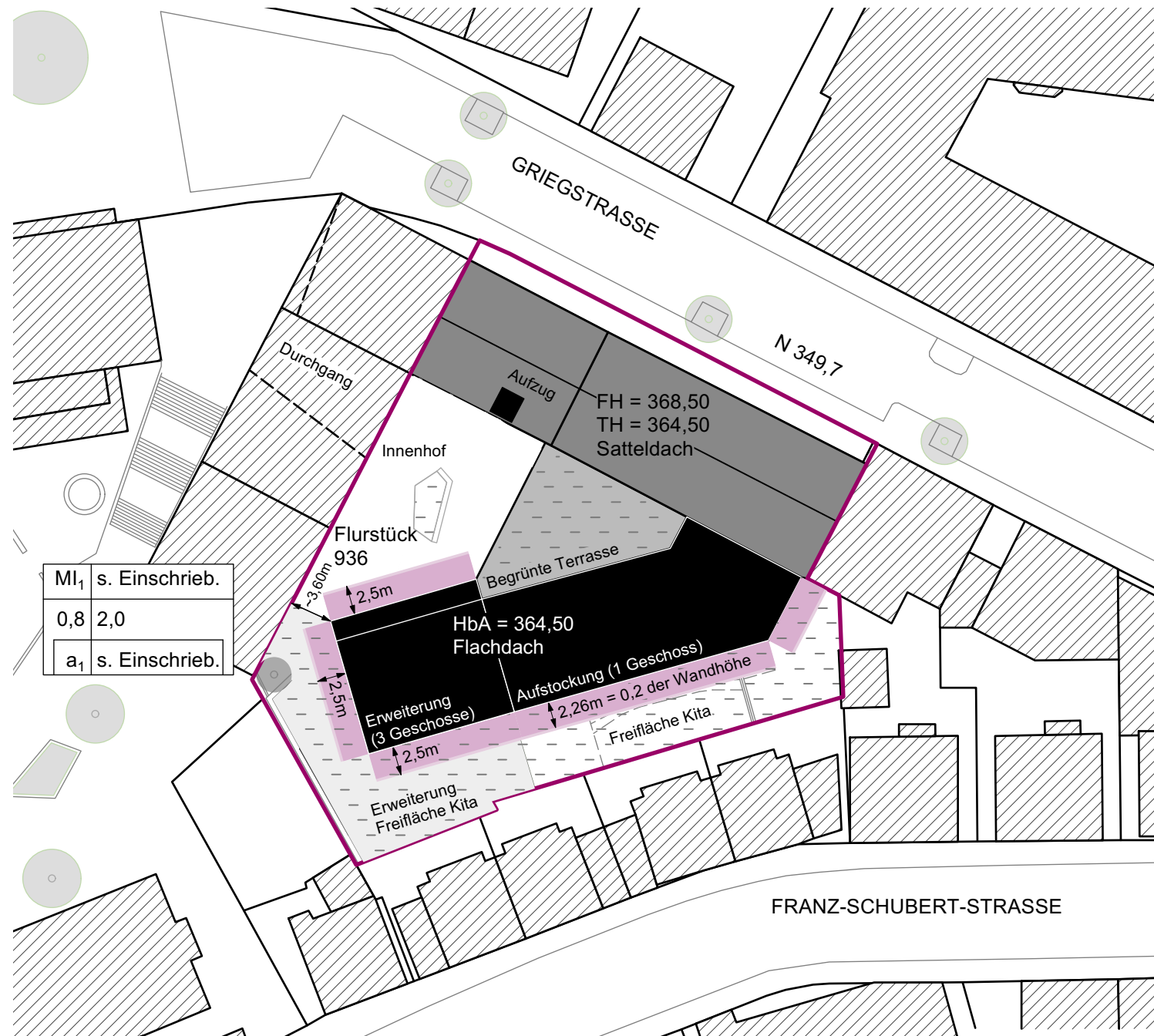


## VARIANTE 3

## MASSNAHMEN:

- Modernisierung der Bestandsgebäude analog Variante 1
- Herstellung der Barrierefreiheit durch Aufzugsanlagen
- Erweiterung einer 3-geschossigen Kindertagesstätte (ca. 407m<sup>2</sup>)
- Aufstockung des Musiksaal-Gebäude, 1-geschossig (ca. 244m<sup>2</sup>)





Plangrundlage ist ein unbeglaubigter Auszug aus dem Geoportal Stuttgart vom 10.11.2022.

Maßstab M 1:500

#### Bauliche Vorgaben gemäß Bebauungsplan 2012:

GRZ: 0,8m -> maximal möglich Überbauung von 1.365,60m<sup>2</sup>  
 GFZ: 2,0 -> maximale Gesamtgeschossflächenzahl: 3.414m<sup>2</sup>  
 HbA: Satteldach: FH: 368,50 ü.NN, TH: 364,50 ü.NN  
 Flachdach: 364,50 ü.NN

#### Bauliche Überprüfung Variante 2:

Lage der Aufzugsanlagen innerhalb der Bestands- und Erweiterungsgebäude,  
 3-geschossiges Erweiterungsgebäude der KiTa in Innenhof und  
 1-geschossige Aufstockung des Musiksaal-Gebäudeteils.

Überbaute Fläche entspricht (GRZ) der Bestandsgebäude + Erweiterung:  
 ca. 948.75 m<sup>2</sup> (entspricht GRZ von ca. 0,56)

Gesamtgeschossflächenzahl (GFZ) der Bestandsgebäude + Erweiterung:  
 ca. 3.050.77 m<sup>2</sup> (entspricht GFZ: 1,79)

Höhe der baulichen Anlagen unterhalb der Grenzen gemäß B-Plan.

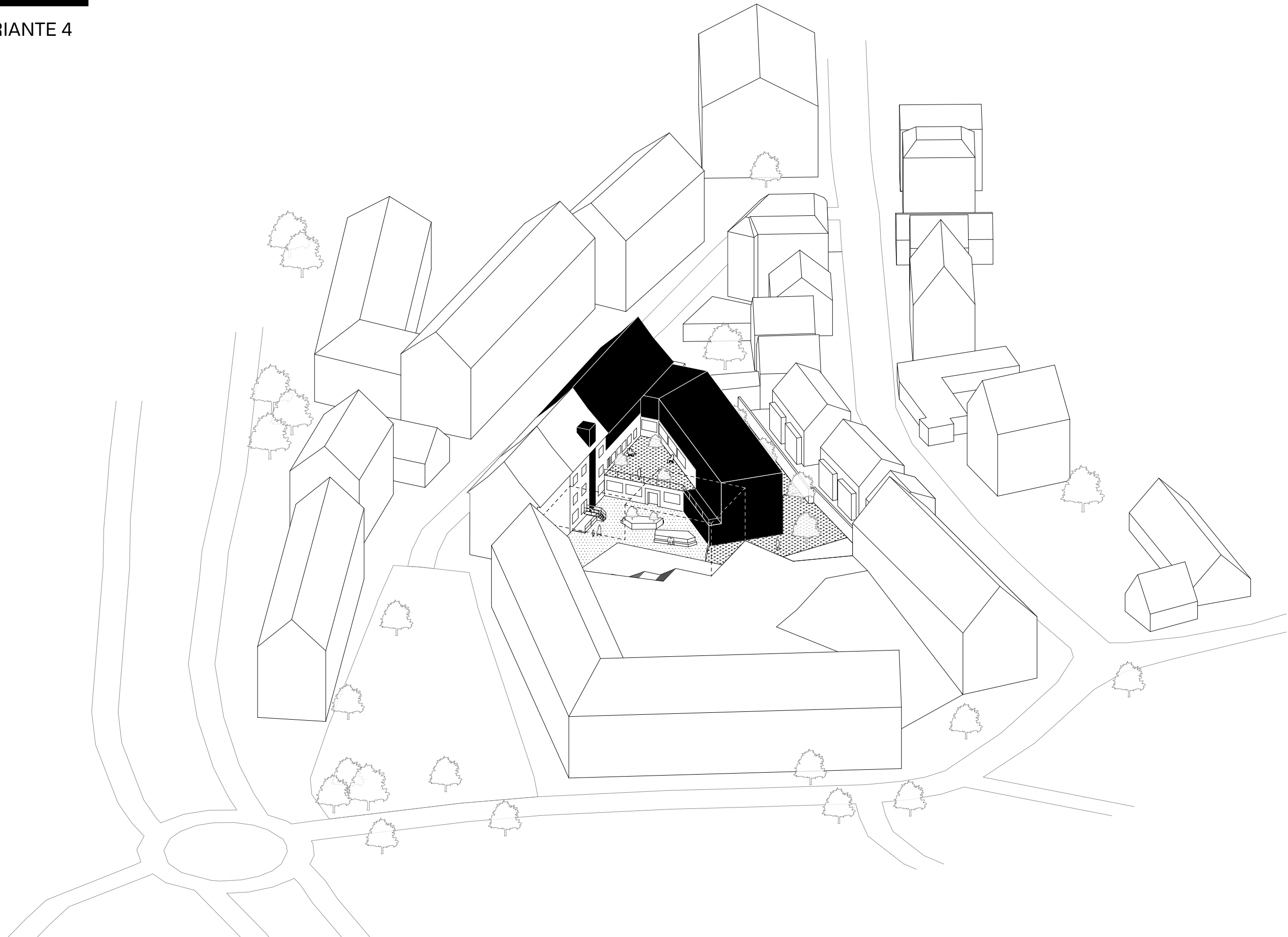
Abstandsflächen gemäß LBO BW:

§ 5, Abs. 7, Punkt 2: "In Kerngebieten, (...) 0,2 der Wandhöhe."  
 "Sie darf jedoch 2,50m (...) nicht unterschreiten."

➔ **Variante 3 liegt innerhalb der baulichen Vorgaben!**

Hinweis: Bei der Berechnung der GFZ wurde das Kellergeschoss/Technikgeschoss nicht miteingerechnet, das 2. Obergeschoss (Dachgeschoss), das vom Kindertreff als Aufenthaltsraum genutzt wird, wurde mit eingerechnet.

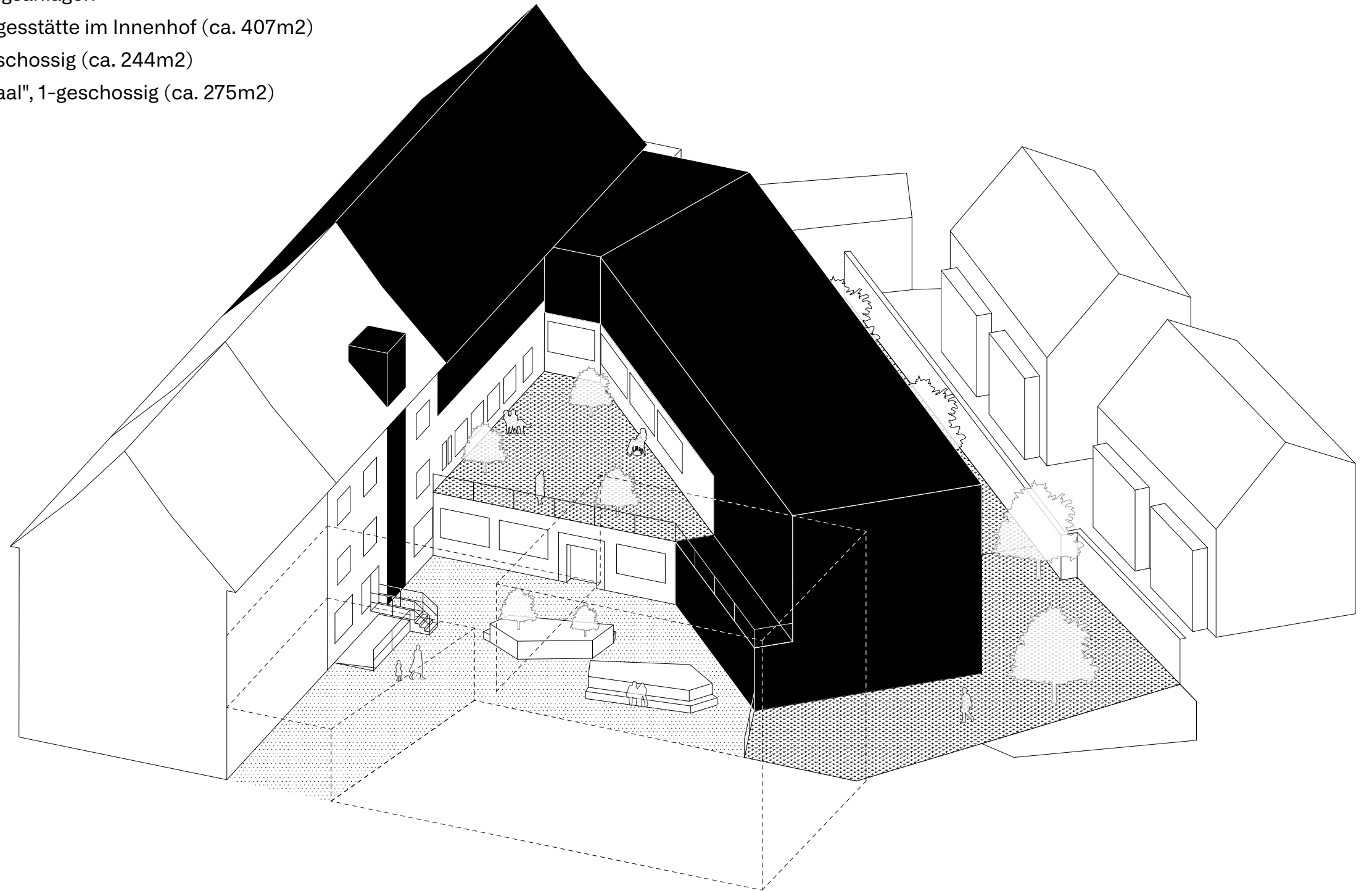


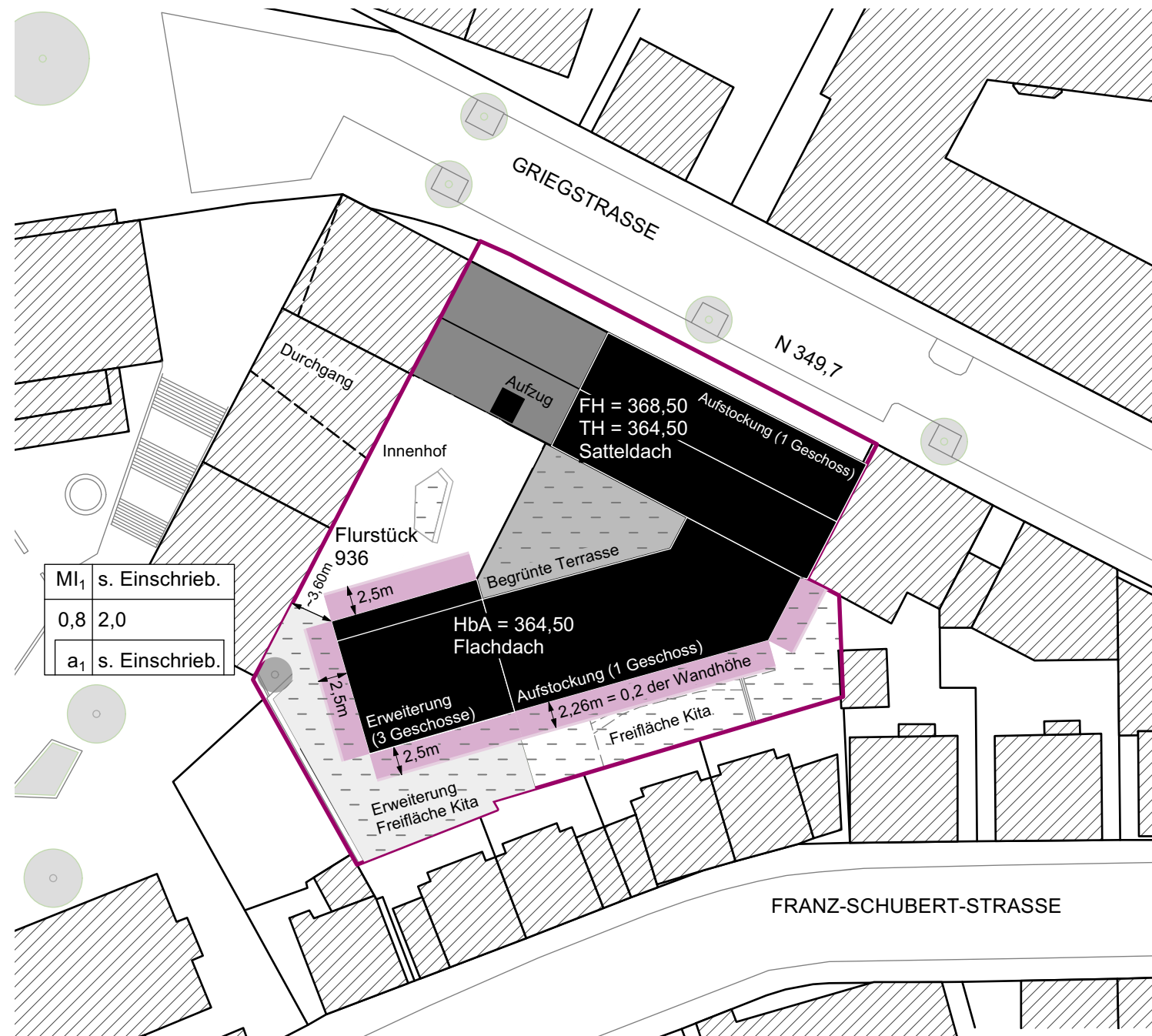


## VARIANTE 4

## MASSNAHMEN:

- Modernisierung der Bestandsgebäude analog Variante 1
- Herstellung der Barrierefreiheit durch Aufzugsanlagen
- Erweiterung einer 3-geschossigen Kindertagesstätte im Innenhof (ca. 407m<sup>2</sup>)
- Aufstockung des Musiksaal-Gebäude, 1-geschossig (ca. 244m<sup>2</sup>)
- Aufstockung des Vordergebäudes "Bürgersaal", 1-geschossig (ca. 275m<sup>2</sup>)





Plangrundlage ist ein unbeglaubigter Auszug aus dem Geoportal Stuttgart vom 10.11.2022.

Maßstab M 1:500

#### Bauliche Vorgaben gemäß Bebauungsplan 2012:

GRZ: 0,8m -> maximal möglich Überbauung von 1.365,60m<sup>2</sup>  
 GFZ: 2,0 -> maximale Gesamtgeschossflächenzahl: 3.414m<sup>2</sup>  
 HbA: Satteldach: FH: 368,50 ü.NN, TH: 364,50 ü.NN  
 Flachdach: 364,50 ü.NN

#### Bauliche Überprüfung Variante 4:

Lage der Aufzugsanlagen innerhalb der Bestands- und Erweiterungsgebäude,  
 3-geschossiges Erweiterungsgebäude der KiTa in Innenhof,  
 1-geschossige Aufstockung des Musiksaal-Gebäudeteils und  
 1-geschossige Aufstockung des Bürgersaal-Gebäudeteils.

Überbaute Fläche entspricht (GRZ) der Bestandsgebäude + Erweiterung:  
 ca. 948,75 m<sup>2</sup> (entspricht GRZ von ca. 0,56)

Gesamtgeschossflächenzahl (GFZ) der Bestandsgebäude + Erweiterung:  
 ca. 3.326,66 m<sup>2</sup> (entspricht GFZ: 1,95)

Höhe der baulichen Anlagen unterhalb der Grenzen gemäß B-Plan.

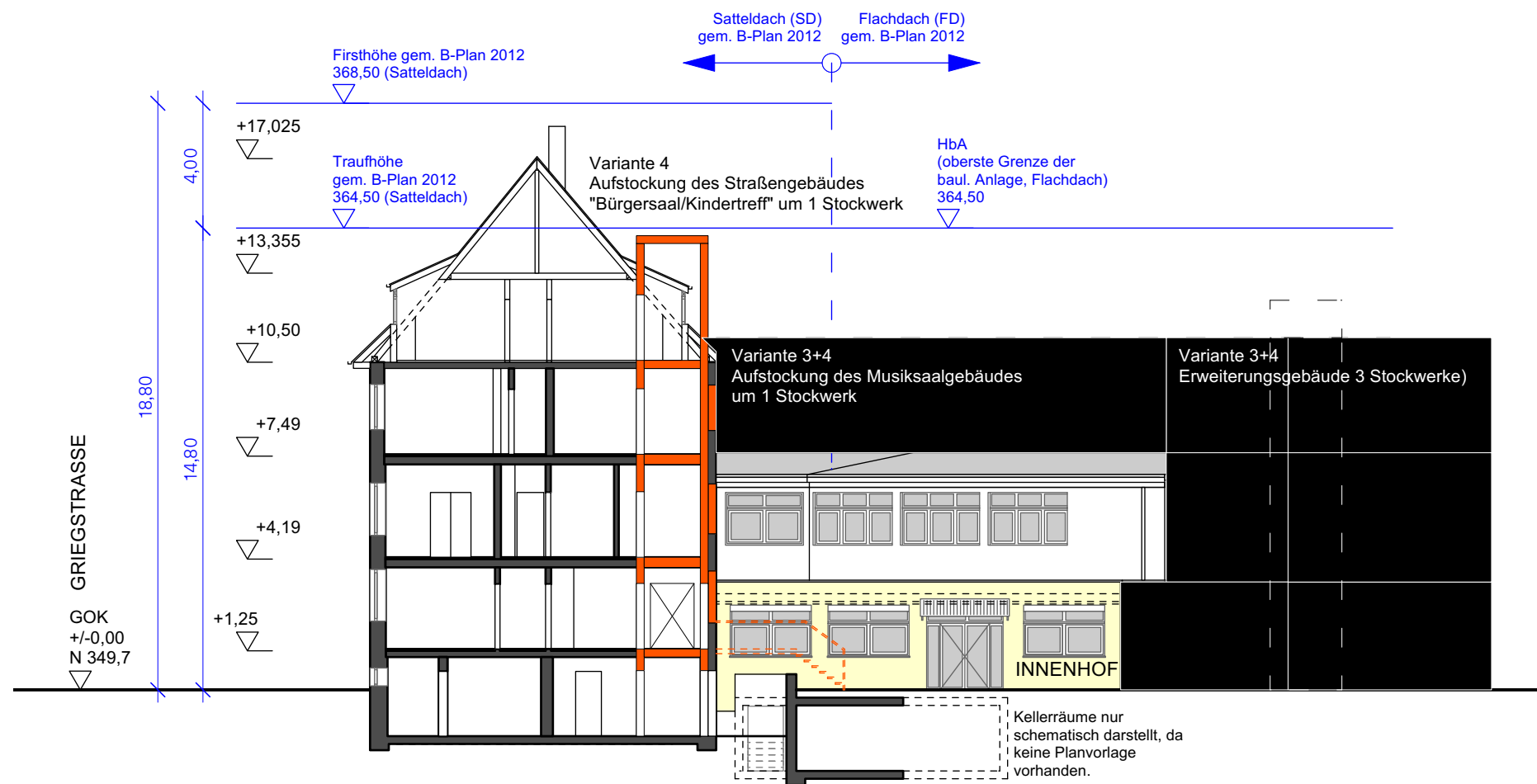
Abstandsflächen gemäß LBO BW:

§ 5, Abs. 7, Punkt 2: "In Kerngebieten, (...) 0,2 der Wandhöhe."  
 "Sie darf jedoch 2,50m (...) nicht unterschreiten."

➔ **Variante 4 liegt innerhalb der baulichen Vorgaben!**

Hinweis: Bei der Berechnung der GFZ wurde das Kellergeschoss/Technikgeschoss nicht miteingerechnet, das 2. Obergeschoss (Dachgeschoss), das vom Kindertreff als Aufenthaltsraum genutzt wird, wurde mit eingerechnet.

VARIANTE 3 und 4 - Schnitt und Ansicht Hofgebäude

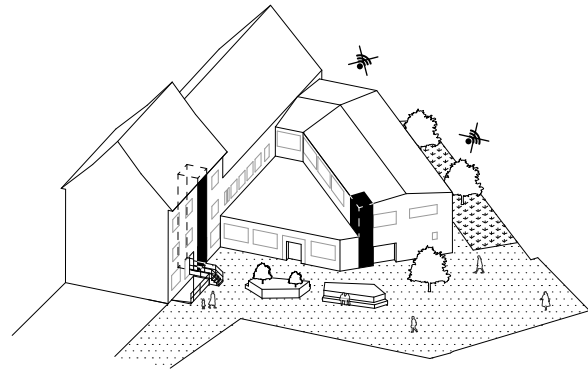


Bauliche Überprüfung Variante 3 und 4:  
 Die First- und Traufkanten bei einer Aufstockung der Straßengebäude, sowie die Flachdachhöhen im Innenhof liegen unterhalb der maximal zulässigen Höhen gem. Lageplan 2012.

→ Variante 3 und 4 liegen innerhalb der baulichen Vorgaben!



GEGENÜBERSTELLUNG DER VARIANTEN



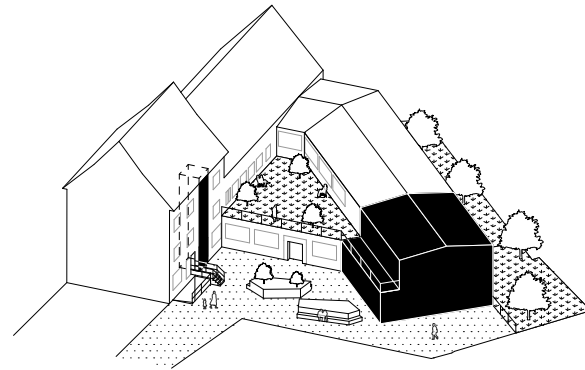
VARIANTE 1

MASSNAHMEN

Modernisierung der Bestandsgebäude  
Barrierefreiheit durch 2 Aufzugsanlagen

KOSTENSCHÄTZUNG

Bruttokosten KG 300+400 n. DIN 276,  
Kostenkennwert BKI 2023 Altbau,  
mit Baunebenkosten, Einflussfaktoren, etc.  
ohne KG 500 + 600



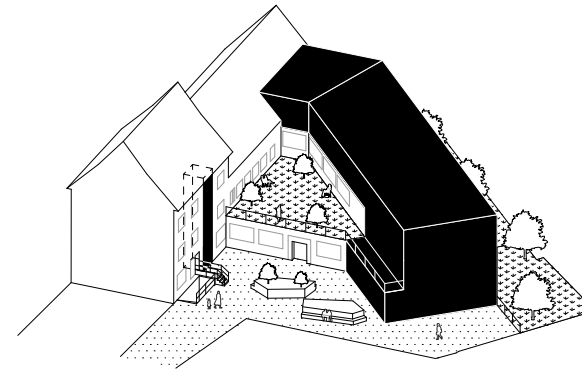
VARIANTE 2

MASSNAHMEN

Modernisierung der Bestandsgebäude  
Barrierefreiheit durch Aufzugsanlagen  
Erweiterung 2-geschossige KiTa (ca. 280m2)

KOSTENSCHÄTZUNG

Bruttokosten KG 300+400 n. DIN 276,  
Kostenkennwert BKI 2023 Altbau,  
mit Baunebenkosten, Einflussfaktoren, etc.  
ohne KG 500 + 600



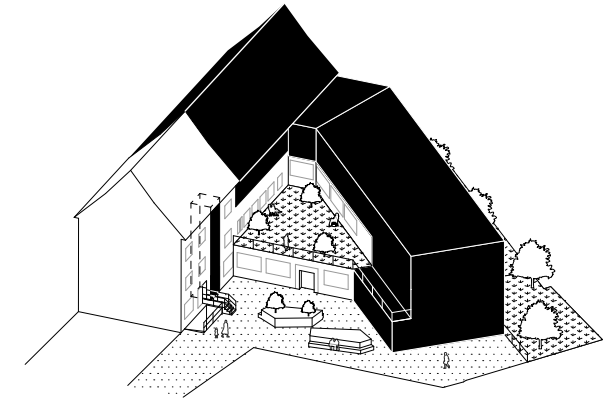
VARIANTE 3

MASSNAHMEN

Modernisierung der Bestandsgebäude  
Barrierefreiheit durch Aufzugsanlagen  
Erweiterung 3-geschossige KiTa (ca. 407m2)  
Aufstockung Musiksaal, 1-gesch. (ca. 244m2)

KOSTENSCHÄTZUNG

Bruttokosten KG 300+400 n. DIN 276,  
Kostenkennwert BKI 2023 Altbau,  
mit Baunebenkosten, Einflussfaktoren, etc.  
ohne KG 500 + 600



VARIANTE 4

MASSNAHMEN

Modernisierung der Bestandsgebäude  
Barrierefreiheit durch Aufzugsanlagen  
Erweiterung 3-geschossige KiTa (407m2)  
Aufstockung Musiksaal, 1-gesch. (ca. 244m2)  
Aufstockung Vordergebäude, 1-gesch. (ca. 275m2)

KOSTENSCHÄTZUNG

Bruttokosten KG 300+400 n. DIN 276,  
Kostenkennwert BKI 2023 Altbau,  
mit Baunebenkosten, Einflussfaktoren, etc.  
ohne KG 500 + 600



**STUDIO CROSS SCALE**  
Sascha Bauer, Architekt Sophienstraße 24b, 70178 Stuttgart

Sascha Bauer, Architekt BDA  
Sophienstraße 24b  
70178 Stuttgart

info@studiocrossscale.com  
0711 30582277

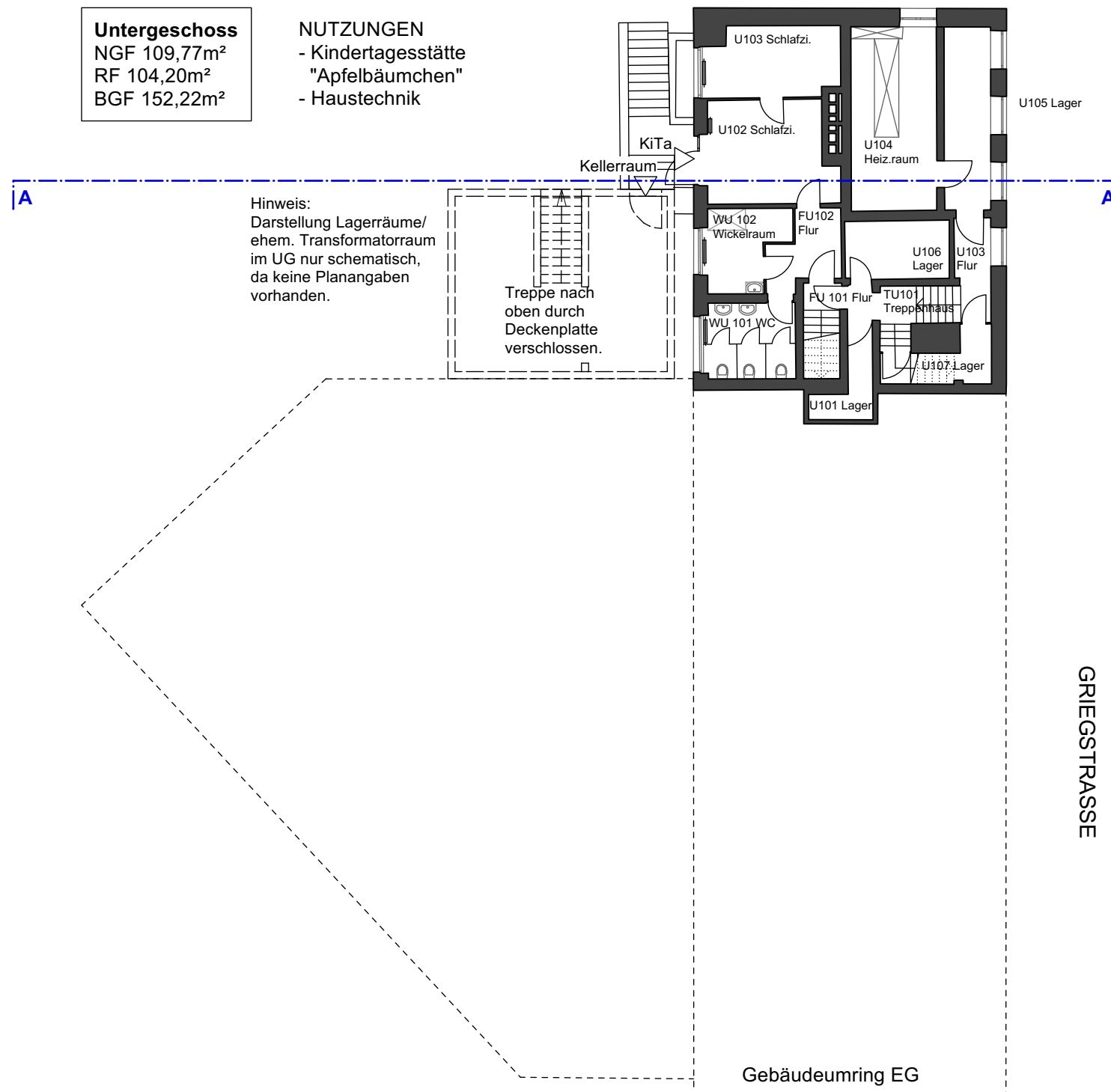
www.studiocrossscale.com  
Instagram studio\_cross\_scale

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS - Bestand



**Untergeschoss**  
NGF 109,77m<sup>2</sup>  
RF 104,20m<sup>2</sup>  
BGF 152,22m<sup>2</sup>

**NUTZUNGEN**  
- Kindertagesstätte  
"Apfelbäumchen"  
- Haustechnik



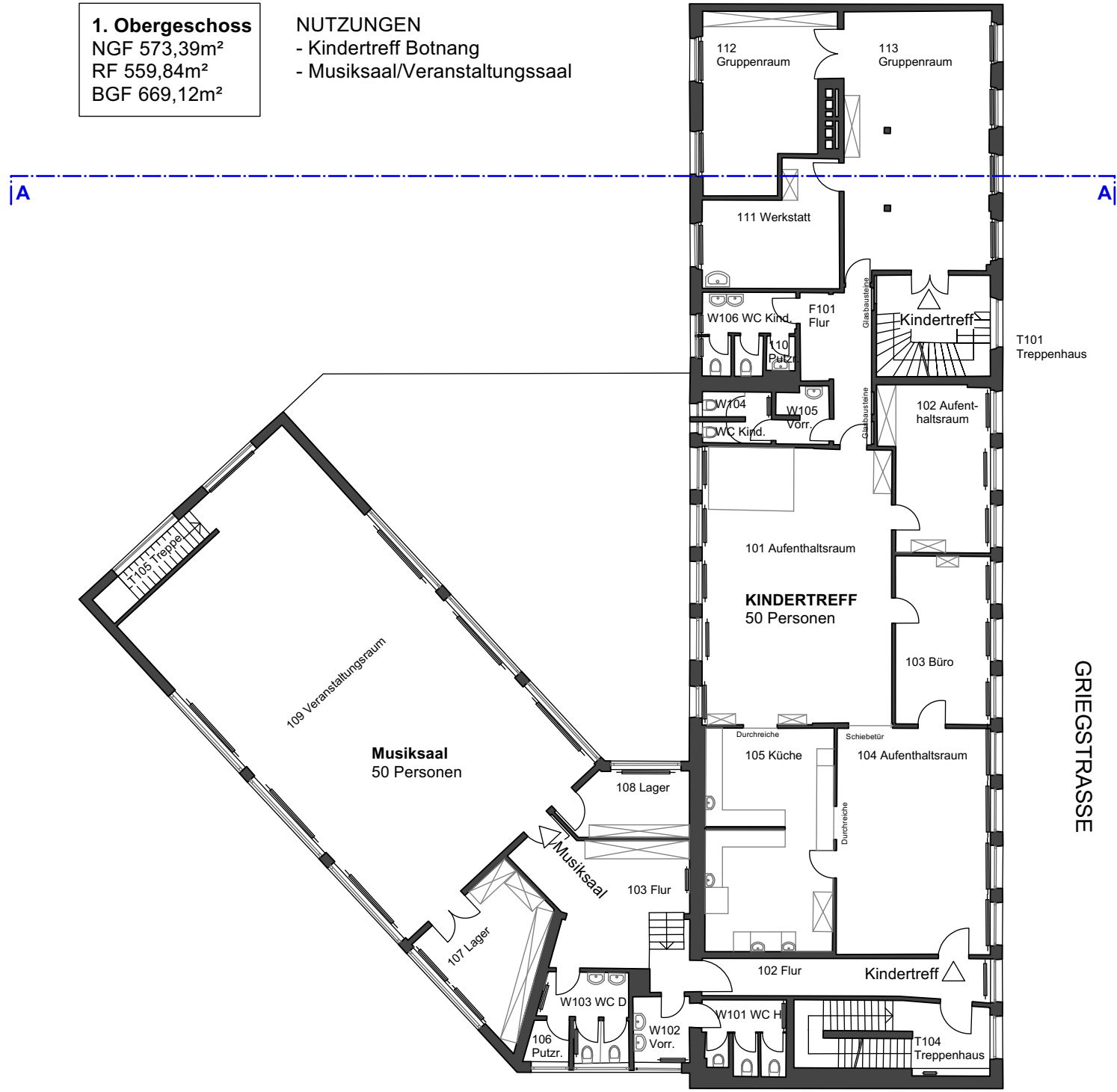


GRUNDRISS OBERGESCHOSS 1 - Bestand



1. Obergeschoss  
NGF 573,39m<sup>2</sup>  
RF 559,84m<sup>2</sup>  
BGF 669,12m<sup>2</sup>

NUTZUNGEN  
- Kindertreff Botnang  
- Musiksaal/Veranstaltungssaal



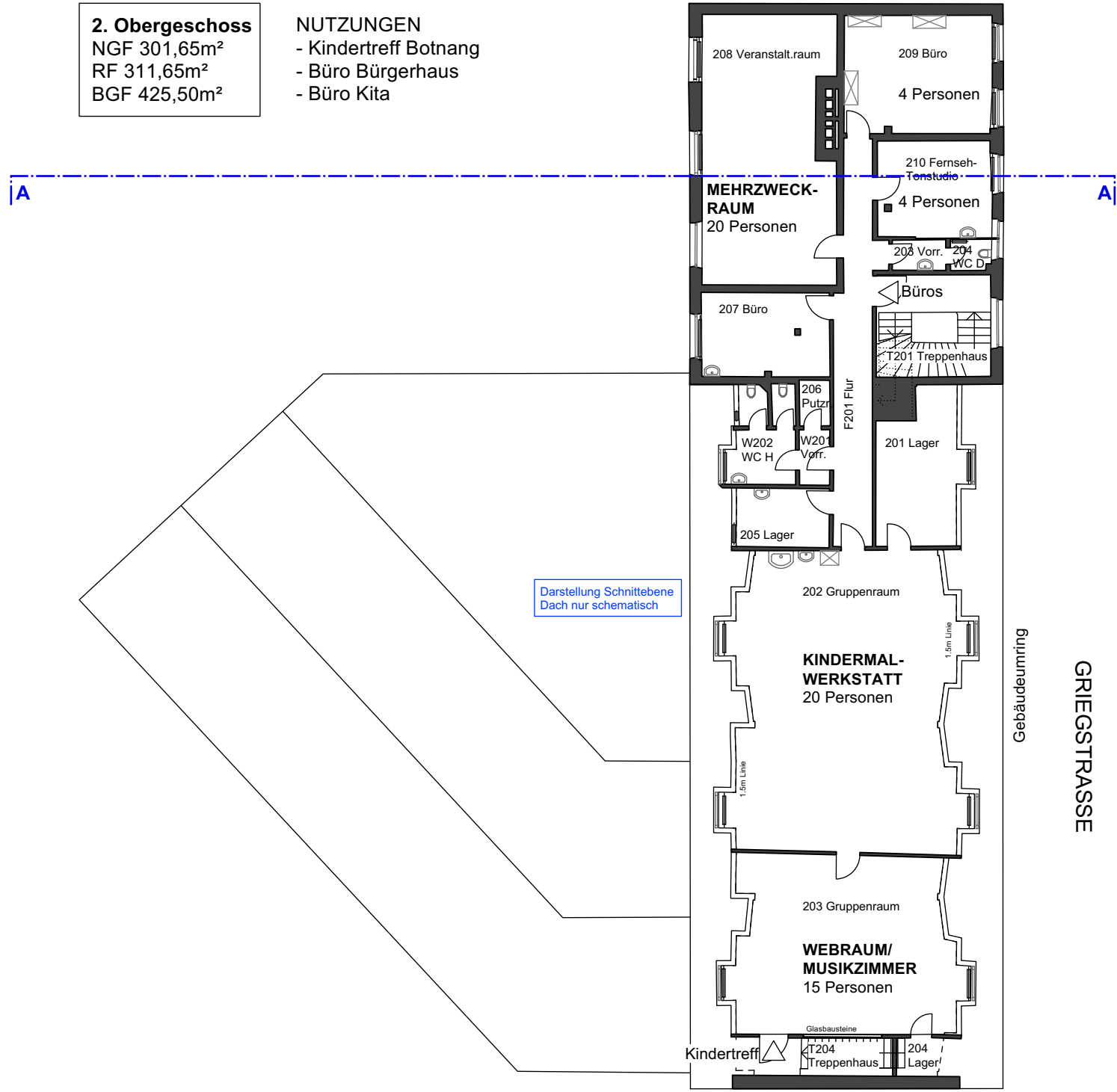


GRUNDRISS OBERGESCHOSS 2 - Bestand



**2. Obergeschoss**  
NGF 301,65m<sup>2</sup>  
RF 311,65m<sup>2</sup>  
BGF 425,50m<sup>2</sup>

- NUTZUNGEN**
- Kindertreff Botnang
  - Büro Bürgerhaus
  - Büro Kita

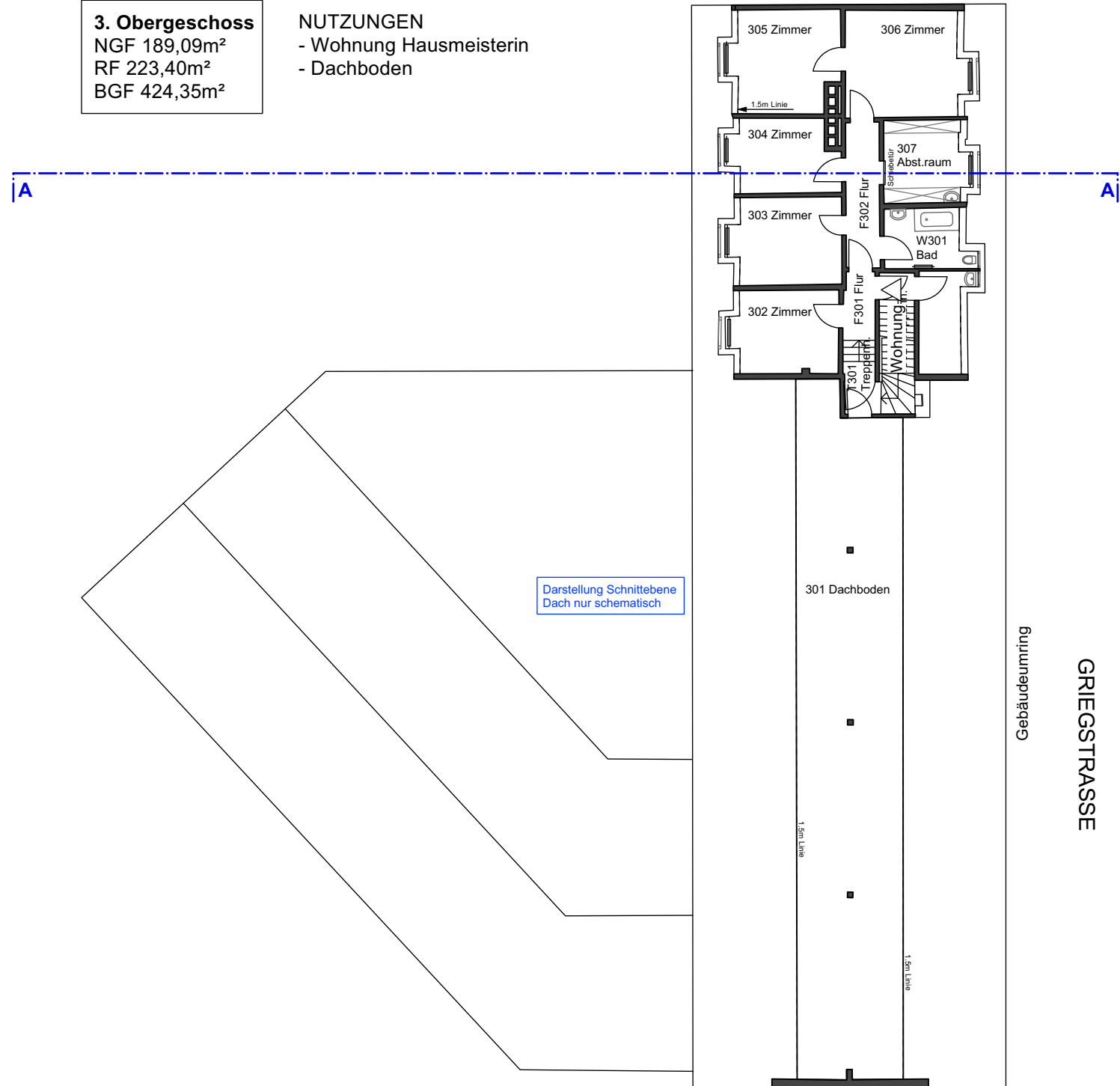


GRUNDRISS OBERGESCHOSS 3 - Bestand



**3. Obergeschoss**  
NGF 189,09m<sup>2</sup>  
RF 223,40m<sup>2</sup>  
BGF 424,35m<sup>2</sup>

**NUTZUNGEN**  
- Wohnung Hausmeisterin  
- Dachboden

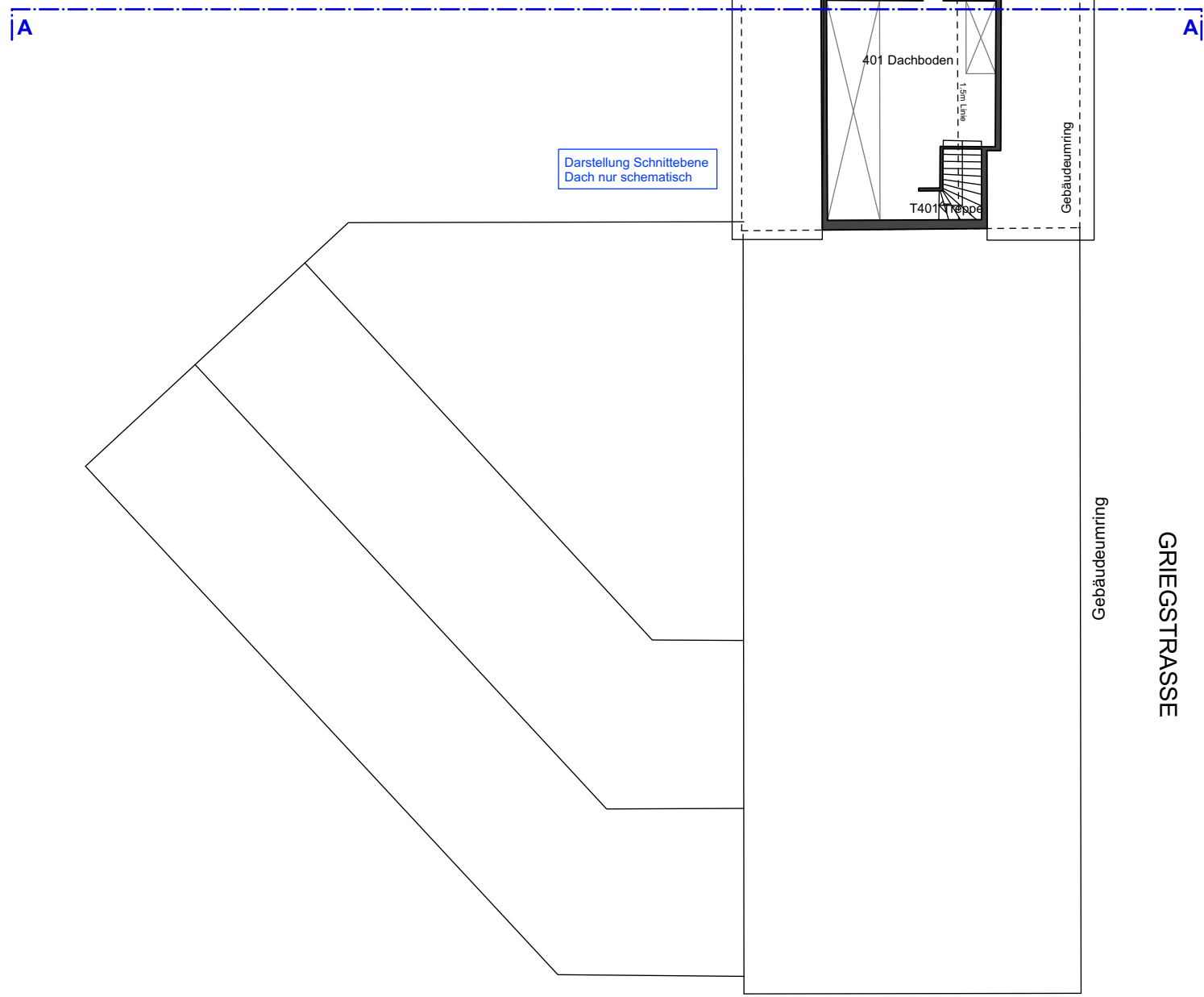


GRUNDRISS DACHGESCHOSS - Bestand



**Dachgeschoss**  
NGF 36,75m<sup>2</sup>  
RF 68,25m<sup>2</sup>  
BGF 77,44m<sup>2</sup>

**NUTZUNGEN**  
- Dachboden Wohnung Hausmeisterin



Darstellung Schnittebene  
Dach nur schematisch

Gebäudeumring

GRIEGSTRASSE