

RATHAUSSTRASSE 32 · 74321 BIETIGHEIM-
BISSINGEN, METTERZIMMERN

Gesamtplansatz — alle vier Ebenen

VORENTWURF · KEINE BAUVORLAGE

BAUHERRSCHAFT

Felix Weipprecht

VORHABEN

Nutzungsänderung
im Bestand

PLANINHALT

UG · EG · ZE · DG ·
Längsschnitt

GRUNDLAGE

Stöcker + Partner,
23.10.1987, M 1:100

MASSSTAB

maßhaltig gezeichnet

STAND

13.08.2026 · Rev. 01

Das Gebäude misst außen **6,00 × 7,30 m** bei 25 cm Außenwand, der lichte Kern also 5,50 × 6,80 m. Darin liegen vier Ebenen, die sich zwei Nutzungseinheiten teilen: **Keller und Erdgeschoss gehören zur Coaching-/Beratungsfläche, Zwischenebene und Dachgeschoss bilden die Wohnung**. Verbunden sind beide Einheiten durch genau eine Tür am Kopf der Treppe.

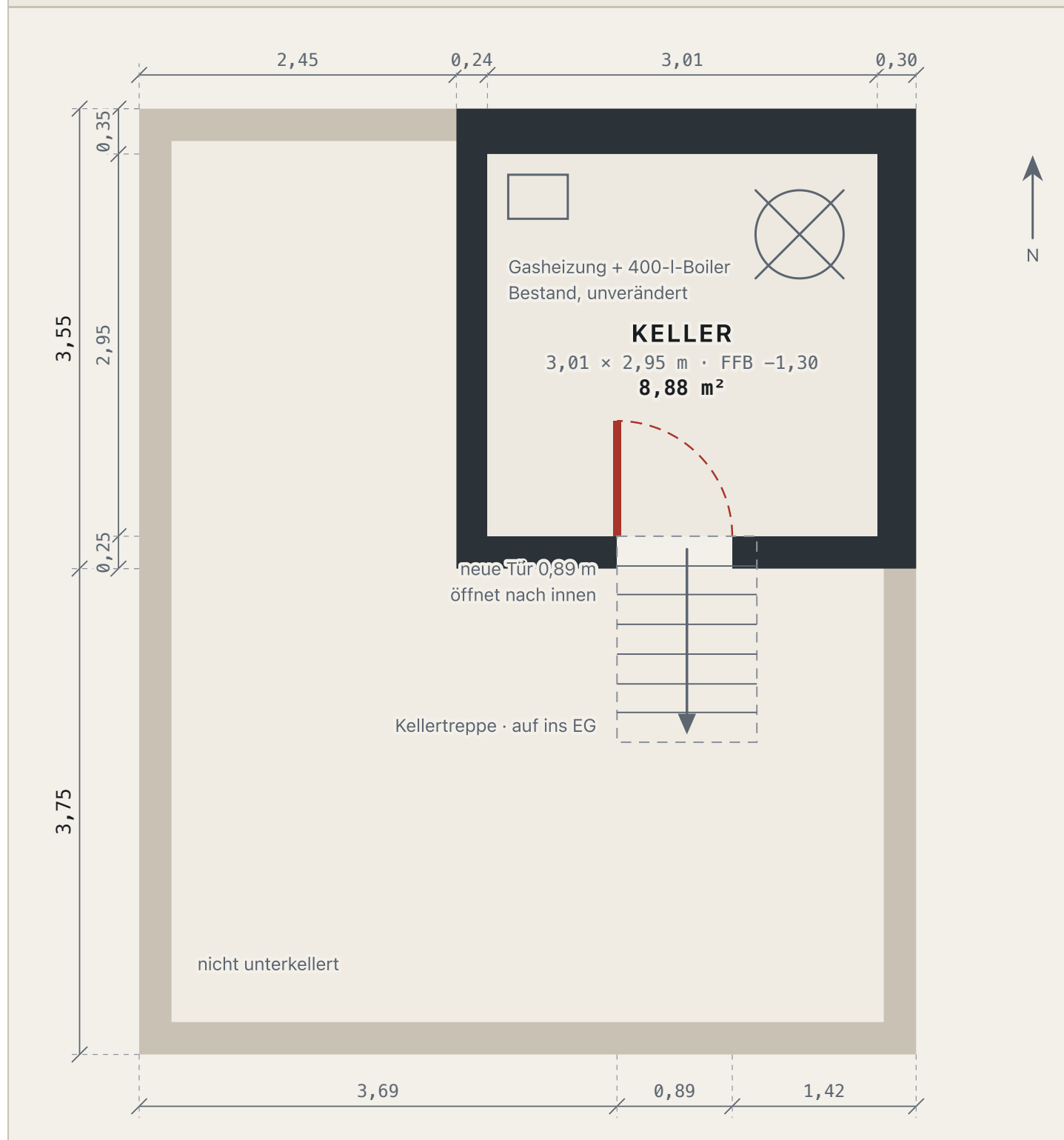
Untergeschoss Keller · Technik FFB -1,30 · 8,88 m² · unverändert	Erdgeschoss Coaching / Beratung FFB ±0,00 · 25,9 m² · + neues WC	Zwischenebene Wohnung · Küche und Essen FFB +1,10 · 10,89 m²
Dachgeschoss Wohnung · Wohnen und Bad FFB +3,65 · 37,40 m²		

- Bestand** — Außenwände, Innenwand, Öffnungen, alle drei Treppen. Bleibt unangetastet.
- Neu** — Trennwand zur Wohnung mit einer Tür, Badwand im Dachgeschoss, WC-Wand im Erdgeschoss, Kellertür.
- Wohnung** — Zwischenebene und Dachgeschoss, in den Grundrissen getönt.
- Drei Treppen, drei Richtungen.** Im Erdgeschoss liegen zwei Läufe nebeneinander, durch eine 9-cm-Wand getrennt: beide führen nach Norden, der östliche **hinauf** auf die Zwischenebene, der westliche **hinunter** in den Keller. Von der Zwischenebene führt die Wendeltreppe weiter ins Dachgeschoss.

Der Keller liegt **unter der Zwischenebene** und nimmt deren Fläche ein. Er bleibt wie er ist — Gasheizung und 400-Liter-Boiler stehen seit 1988 dort. Neu ist allein eine **Tür in der Südwand, die nach innen in den Raum aufschlägt**; erreicht wird er weiterhin über die Kellertreppe aus dem Coachingraum, nicht aus der Wohnung.

A-01 Grundriss Untergeschoss

3,01 × 2,95 m lichte · Außenmaß 3,55 × 3,55 m

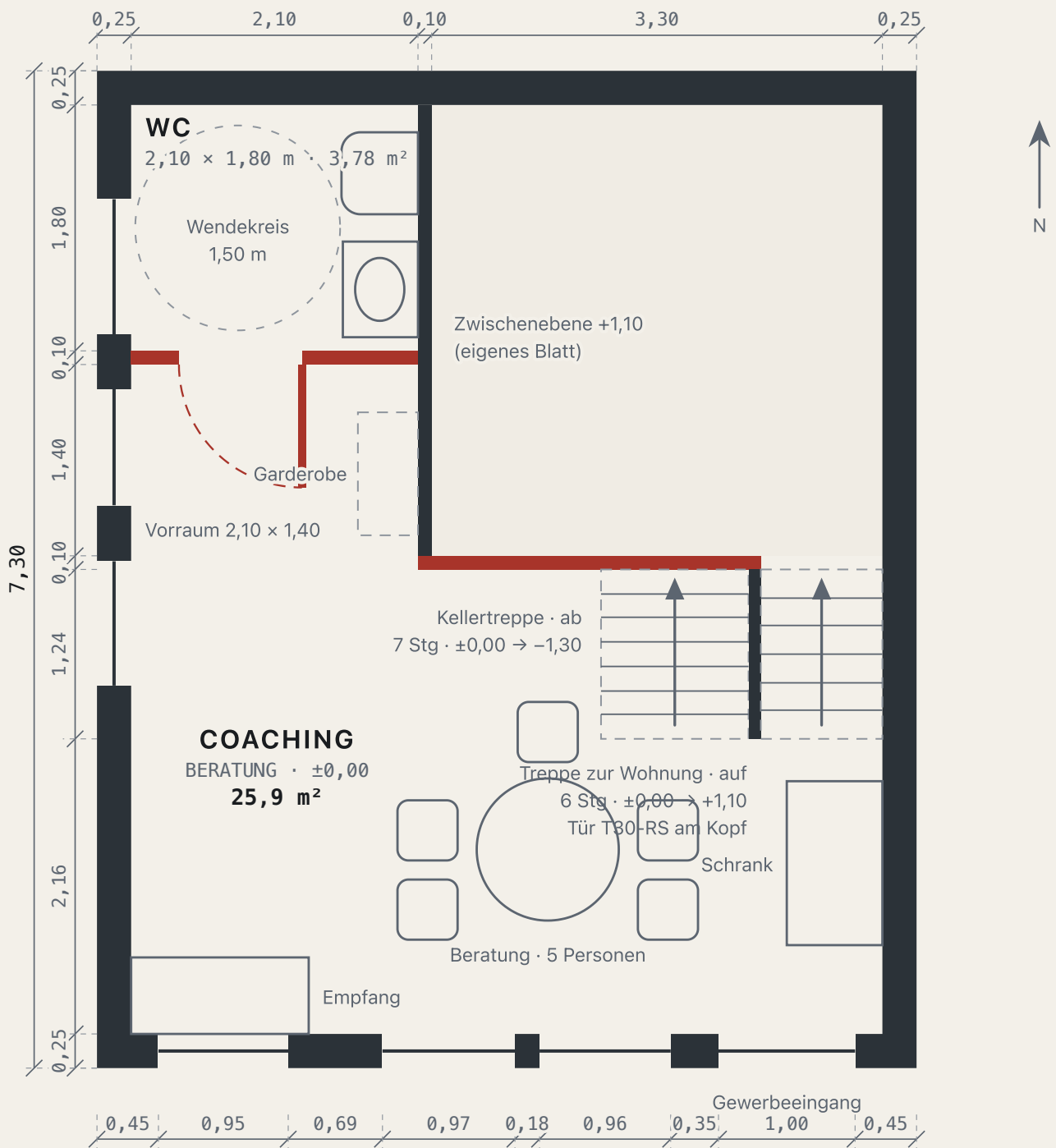


Das Erdgeschoss ist L-förmig: der große Südteil an der Rathausstraße mit den drei Fenstern und dem Eingang, dazu der Streifen westlich der Innenwand, der bis zur Nordwand durchläuft.

Das **neue WC liegt im Nordweststreifen** und nimmt dessen vordere 1,80 m ein — 2,10 × 1,80 m, mit dem **vorhandenen Westfenster** (0,94–1,93 m ab Nordkante). Tageslicht und Fensterlüftung sind damit da; eine mechanische Lüftung ist nicht nötig.

Der Zuschnitt ist bewusst so gewählt: **WC und Waschtisch stehen beide an der östlichen Innenwand** und brauchen zusammen 1,30 m der 1,80 m Wandlänge. Dadurch bleibt westlich davon eine freie Fläche von **1,55 × 1,80 m** — genug für den Wendekreis von 1,50 m, den ein barrierefreies WC nach DIN 18040-1 braucht. Stünden die Objekte an der Außenwand, ginge das nicht auf.

Südlich davon bleibt ein **Vorraum von 2,10 × 1,40 m** mit dem zweiten Westfenster und Platz für die Garderobe. Er ist zum Beratungsraum hin offen und verhindert, dass die WC-Tür direkt in den Beratungsraum aufschlägt. Der Beratungsplatz liegt in der Mitte des Südteils, nach dem Betriebsprofil für **maximal fünf gleichzeitig anwesende Personen**. Im Nordosten liegen die beiden Treppen; sie bleiben Teil der Gewerbefläche, weil über sie der Keller erschlossen wird.



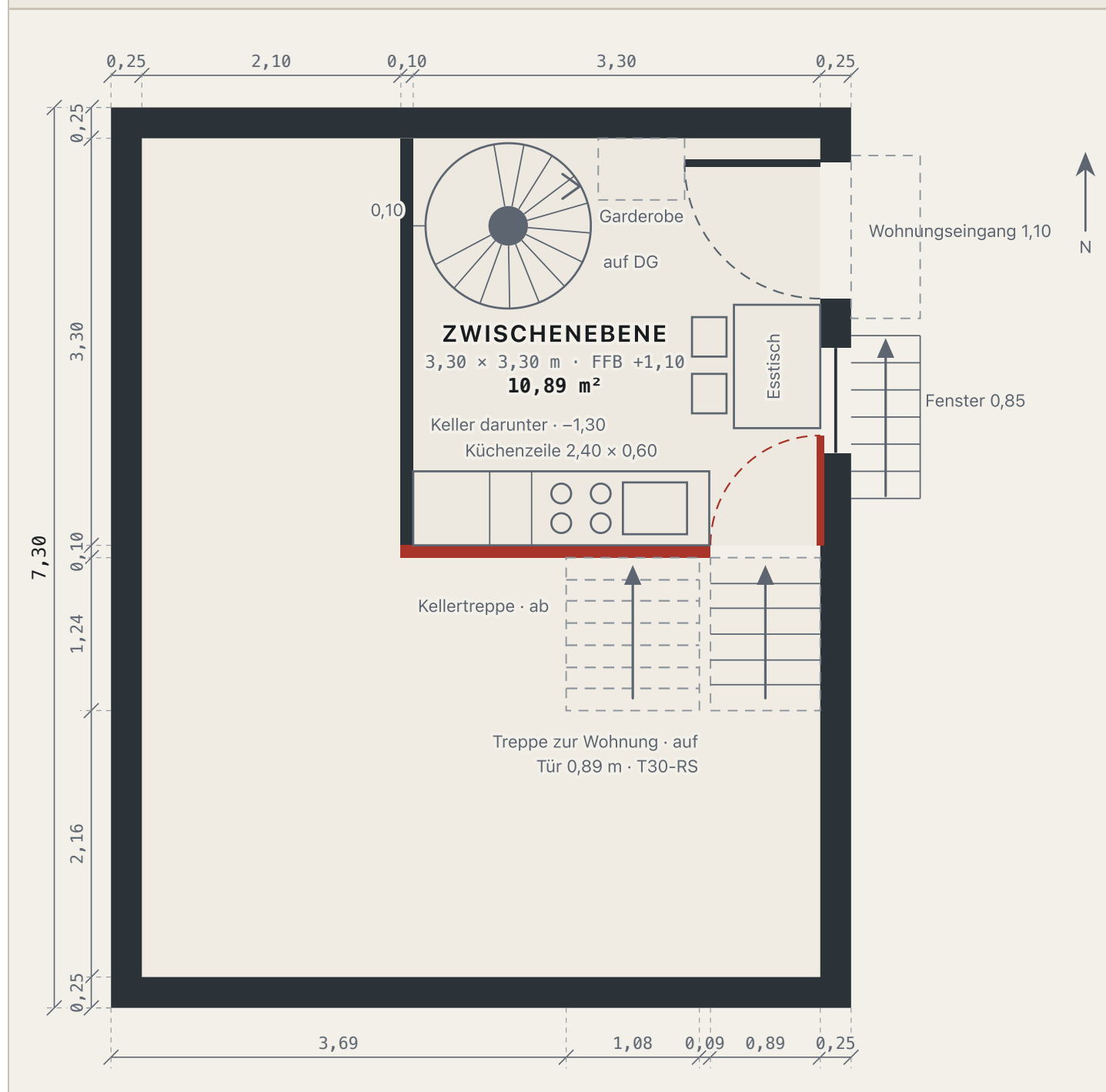
GEZEICHNET

Man kommt von der Rathausstraße herein und steht im Beratungsraum; links der **Empfang** unter dem Straßenfenster, in der Mitte die **Sitzgruppe für fünf Personen**, rechts der Schränk. Nach Norden führt der Weg über den **Vorraum mit Garderobe** ins **WC mit Westfenster**. Im Nordosten die beiden Treppen: links hinunter in den Keller, rechts hinauf zur Wohnungstür.

Die Zwischenebene ist der Eingangsbereich der Wohnung: eigener Zugang von Osten über die Außentreppe, Küchenzeile an der Südwand, Essplatz am Fenster, und von hier die Wendeltreppe ins Dachgeschoss. Volle Stehhöhe von rund 2,40 m auf der ganzen Fläche.

A-03 Grundriss Zwischenebene

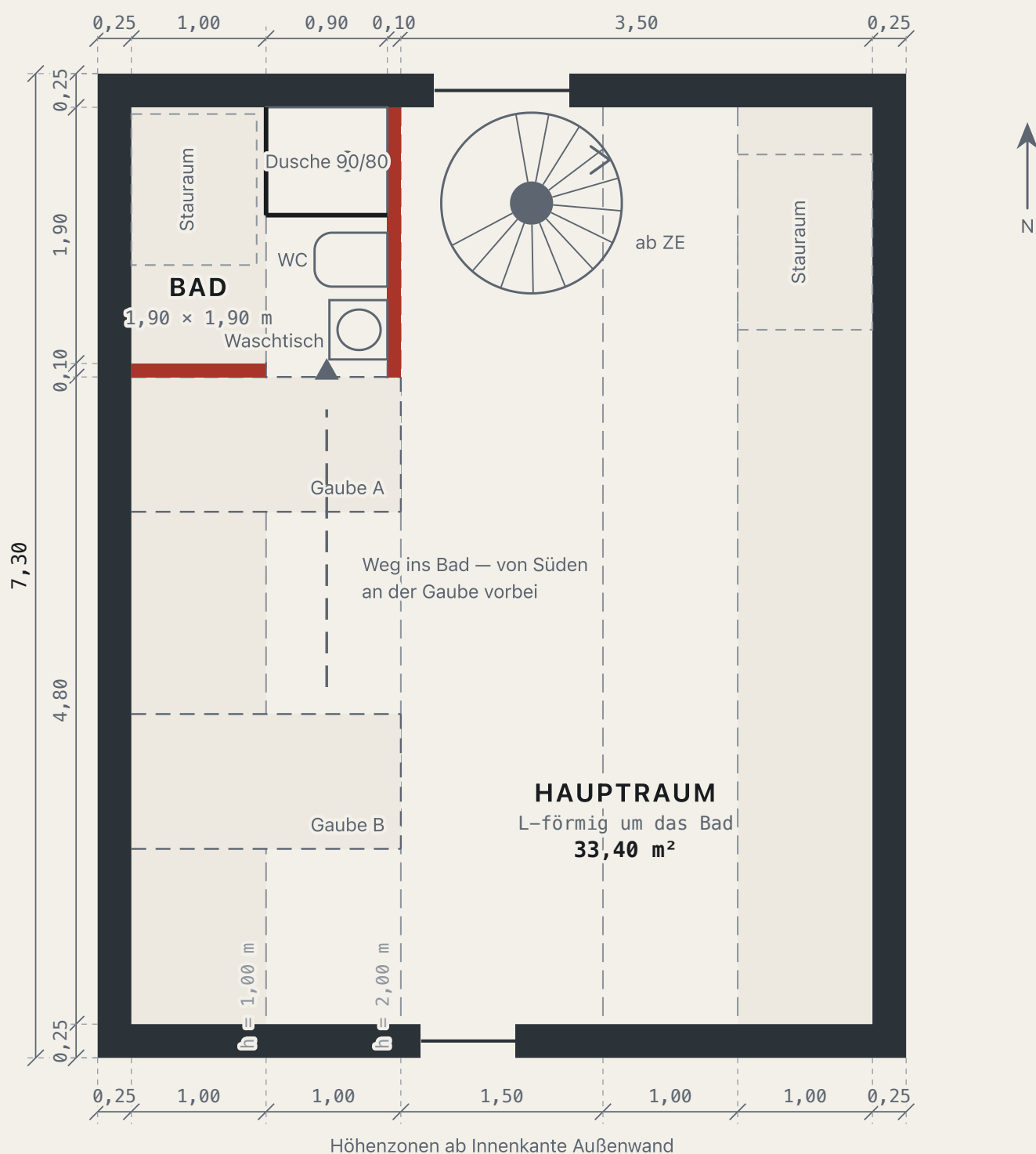
Küchenzeile 2,40 m · Esstisch am Fenster · Tür T30-RS zum Coachingraum



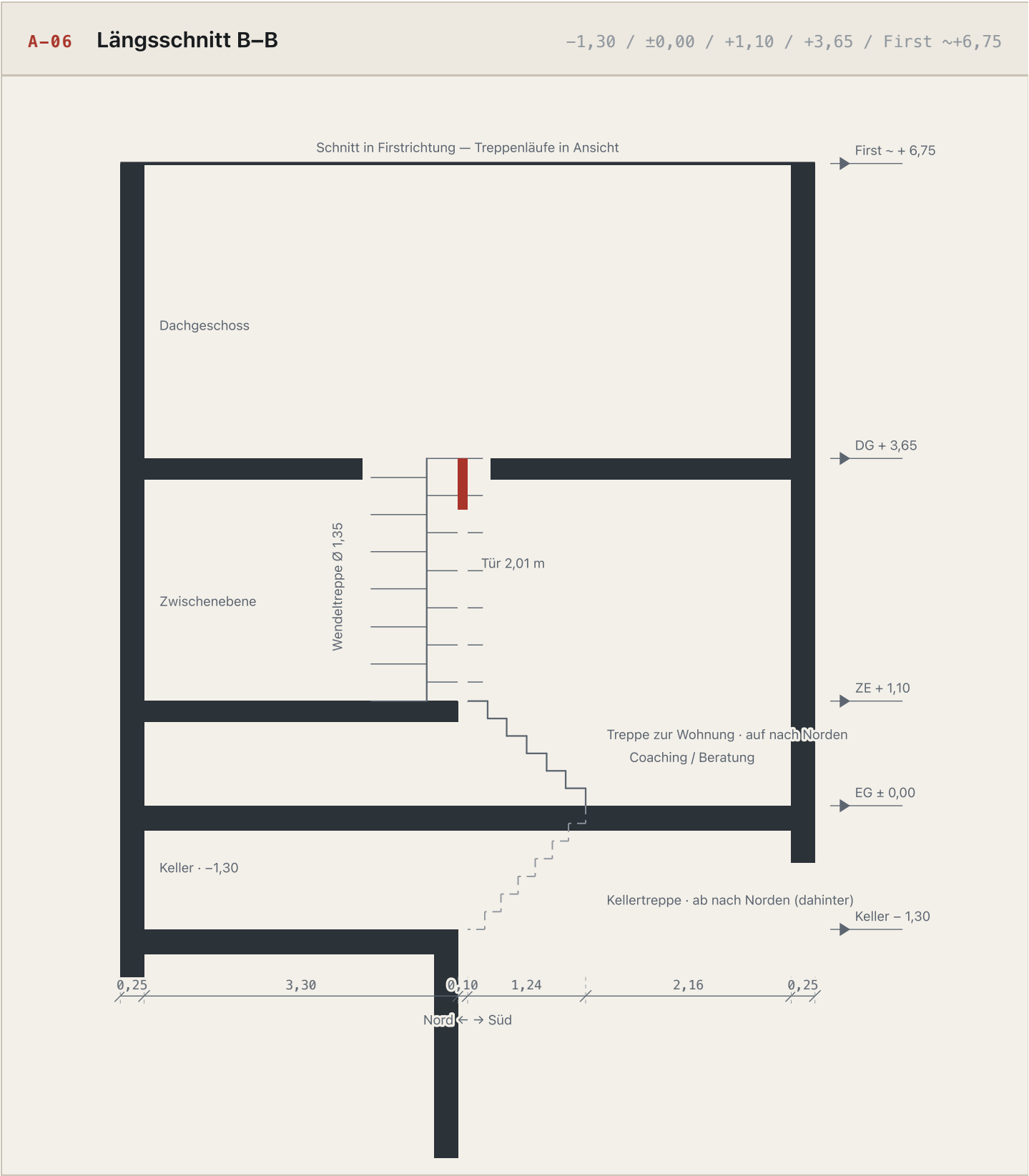
Im Dachgeschoss bestimmt die Dachneigung alles: über 2,00 m Stehhöhe gibt es nur in einem 1,50 m breiten Streifen in der Mitte. Das Bad liegt deshalb bewusst unter der niedrigen Westseite, der Hauptraum legt sich L-förmig darum. Der Zugang ins Bad ist ein offener Durchgang in der Südwand, weil dort ein waagerechter Türsturz auf 1,00 m gedeckelt wäre.

A-04 Grundriss Dachgeschoss

Bad 1,90 × 1,90 m · Dusche, WC und Waschtisch an der hohen Ostwand



Der Schnitt läuft in Firstrichtung von Nord nach Süd. Er zeigt, wie die vier Ebenen zusammenhängen — und die beiden Treppen an derselben Stelle: von $\pm 0,00$ führen sie **beide nach Norden**, die eine hinauf auf $+1,10$, die andere hinunter auf $-1,30$.



EBENE	NUTZUNG	GRUNDFLÄCHE	ANRECHENBAR	ANMERKUNG
Untergeschoss	Keller, Technik	8,88 m ²	–	Nebenraum, keine Wohnfläche
Erdgeschoss	Coaching / Beratung	25,9 m ²	–	gewerbliche Nutzfläche, davon WC 3,78 m ² und Vorraum 2,94 m ²
Zwischenebene	Wohnung · Küche, Essen	10,89 m ²	9,46 m ²	volle Höhe, abzüglich Treppenöffnung
Dachgeschoss	Wohnung · Wohnen, Bad	37,40 m ²	16,35 m ²	Schrägenabzug nach WoFIV
Wohnung gesamt	ZE + DG	48,29 m²	25,81 m²	Wohnfläche nach WoFIV

Zum Vergleich: die Nutzflächenberechnung von 1988 wies für das ganze Haus 65,54 m² nach DIN 283 aus. Die Werte sind nicht direkt vergleichbar — 1988 wurde anders gerechnet und anders genutzt —, aber die Größenordnung stimmt überein.

MASS	WERT	QUELLE	BELASTBARKEIT
Gebäude außen	6,00 × 7,30 m	Maßketten 1987	bemaßt, mehrfach geprüft
Außenwand / lichter Kern	0,25 m / 5,50 × 6,80 m	Maßketten 1987	bemaßt
Höhenlage der Ebenen	-1,30 / ±0,00 / +1,10 / +3,65 / ~+6,75	Grundrisse und Schnitt 1987	bemaßt
Innenwand West	2,20 m ab Westinnenkante	Maßkette 1987	bemaßt
Zwischenebene	3,30 × 3,30 m = 10,89 m²	Maßkette 1987 + Nutzflächenberechnung 1988	zwei unabhängige Quellen
Keller	3,01 × 2,95 m = 8,88 m²	UG-Plan + Nutzflächenberechnung 1988	zwei unabhängige Quellen
Höhenlinien im Dachgeschoss	1,00 / 2,00 m ab Innenkante	DG-Plan 1987, in Scanauflösung nachgemessen	bestätigt
Kellertreppe	1,08 m breit, 3,69–4,77 m	EG-Plan, im UG-Plan bestätigt	abgegriffen ±5 cm
Treppe zur Wohnung	0,89 m breit, 4,86–5,75 m	EG-Plan	abgegriffen ±5 cm
Wendeltreppe	Ø 1,35 m, Mitte 3,22 / 0,95 m	EG-Plan	abgegriffen ±5 cm
Gauben Westseite	je 1,00 m, bei 2,25–3,25 und 4,75–5,75 m	Ansicht West	±10 cm — Badtiefe hängt daran
Fenster Süd	0,45–1,40 / 2,09–3,06 / 3,24–4,20 m	EG-Plan	abgegriffen ±5 cm
Gewerbееingang Süd	4,55–5,55 m	Foto der Straßenfassade	geschätzt — im Plan nicht eindeutig
Fenster West	0,94–1,93 / 2,33–3,18 / 3,59–4,50 m	Ansicht West	abgegriffen ±10 cm
Wohnungseingang / Fenster Ost	1,10 m / 0,85 m	EG-Plan; Zuordnung vom Bauherrn	Lage bemaßt, Zuordnung bestätigt
Steigungsverhältnisse	6 × 18,3 / 7 × 18,6 cm	aus Lauflänge und Höhe gerechnet	hergeleitet , nicht gemessen

1. **Lichte Höhe am First.** Der Hauptraum im Dachgeschoss erreicht nach heutigem Kenntnisstand nur rd. 36 % statt 50 % über 2,30 m. Ab rd. 2,95 m lichter Firsthöhe wäre die Marke erreicht — es geht um 20 Zentimeter, die ein Zollstock entscheidet.
2. **Höhe des Ostfensters.** Die Zwischenebene hat genau ein Fenster von 0,85 m Breite. Für 1/8 der Raumfläche braucht es rd. 1,60 m Fensterhöhe.
3. **Gaubenlage.** Die einzige Toleranz von ± 10 cm im ganzen Satz — und die Badtiefe im Dachgeschoss hängt unmittelbar daran.
4. **Lage des Gewerbeeingangs.** Aus dem Plan nicht eindeutig ablesbar, aus dem Foto abgeleitet.
5. **Brand- und Schallschutz zwischen den Einheiten.** Trennwände, Decke und die Verbindungstür sind zu bemessen; die Tür ist als T30-RS angesetzt. Gehört ins Brandschutzkonzept (Akte 08).
6. **Zweiter Rettungsweg aus dem Dachgeschoss.** Der erste führt über die Wendeltreppe und den Ostzugang ins Freie. Ob ein zweiter nachzuweisen ist und ob eine Gaube dafür taugt, ist zu prüfen.
7. **Barrierefreiheit im Erdgeschoss.** Das neue WC misst $2,10 \times 1,80$ m; weil beide Objekte an der Innenwand stehen, bleiben $1,55 \times 1,80$ m frei — der Wendekreis von 1,50 m passt. Ob die Anforderung überhaupt greift, klärt die Differenzprüfung Friseur → Beratung. Zu prüfen bleibt die seitliche Anfahrfäche neben dem Becken.
8. **Aufbau der Bestands-Innenwand** bei 2,20 m — Vollständigkeit und Eignung als Trennwand zwischen den Nutzungseinheiten.

Grundsatz: Dieser Satz ist ein Vorentwurf auf Grundlage der historischen Pläne und eines Fotoabgleichs. Er ersetzt kein Aufmaß und keine Bauvorlage. Verbindlich wird er erst durch die Prüfung und Freigabe eines bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassers.