

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Datum: 07.05.2026

Fachbereich/Eigenbetrieb	Eigenbetrieb Stadtwerke
Fachdienst	SW

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	12.05.2026	vorberatend
Betriebskommission des Eigenbetriebs Stadtwerke	13.05.2026	beschließend
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	18.05.2026	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	19.05.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	21.05.2026	beschließend

Übergeordnete Themen

Themenziele

Betreff:

Sanierung der Toilettenanlage am Raunheimer Friedhof

Vorstellung der Entwurfsplanung mit verschiedenen Ausführungsvarianten

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Sanierung der Toilettenanlage am Raunheimer Friedhof auf Grundlage der Vorliegenden Planung mit folgenden Ausführungen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 352.021,99 €:

1. Gebäudeausführung: **Variante A**
2. Dach: **Variante B**
3. Innenausbau: **Variante B**
4. Außenanlage/Vorplatz: **Variante A**

Die Stadtwerke werden mit der weiteren Planung und Umsetzung beauftragt.

Sachdarstellung:

Bisherige Vorgänge:

Die bestehende Toilettenanlage am Friedhof Raunheim stammt aus den 1960er- bis 1970er-Jahren und befindet sich sowohl baulich als auch technisch in einem deutlich sanierungsbedürftigen Zustand. Zum einen sind die Wasser- und Abwasserleitungen zu erneuern. Darüber hinaus weist der Innenbereich der Anlage erheblichen Modernisierungsbedarf auf. Auch das vorhandene Flachdach zeigt Undichtigkeiten, die eine Instandsetzung erforderlich machen. Ergänzend besteht sowohl im Bereich der Außenfassade als auch am Vorplatz Potenzial für eine funktionale und gestalterische Aufwertung.

Vor diesem Hintergrund wurde das Architekturbüro Denis Scholtyssek aus Darmstadt mit der Planung beauftragt. Ziel der Planung ist es die Toilettenanlage nicht isoliert zu betrachten, sondern diese in ein ganzheitliches Konzept für den Eingangsbereich des Friedhofs zu integrieren. Die Anlage befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Eingangsbereich, der durch den Friedhofsvorplatz sowie der Trauer- und Aussegnungshalle geprägt ist. Aufgrund dieser Lage kommt der Toilettenanlage eine besondere bauliche und funktionale Bedeutung zu, da sie den ersten Eindruck der Gesamtanlage maßgeblich beeinflusst. Dementsprechend verfolgt die Planung das Ziel, sowohl die Toilettenanlage selbst als auch den vorgelagerten Bereich gestalterisch und funktional neu zu ordnen. Dabei soll ein harmonisches Gesamterscheinungsbild geschaffen werden, das sich an der bestehenden Trauerhalle sowie deren Umfeld orientiert und sich stimmig in die Friedhofsstruktur einfügt.

Zur Unterstützung der Entscheidungsfindung wurde ein modulares Planungskonzept entwickelt. Dieses ermöglicht es, unterschiedliche Varianten hinsichtlich Gebäudeausführung, Innenausbau und Vorplatzgestaltung flexibel miteinander zu kombinieren und unabhängig voneinander zu bewerten.

Ein zentrales Ziel der Vorplanung besteht darin, die vorhandene bauliche Substanz soweit wie möglich zu erhalten und weiter zu nutzen. Ein vollständiger Rückbau des Gebäudes soll sowohl aus ökologischen als auch wirtschaftlichen Gründen vermieden werden. Gleichzeitig soll der Eingangsbereich als klar strukturierter und funktional optimierter Raum neugestaltet werden. In diesem Zusammenhang werden bestehende und künftig erforderliche Nutzungen sinnvoll gebündelt und gestalterisch integriert.

Hierzu zählen insbesondere:

- Der Zugang zur WC-Anlage
- Der Zugang zum Freibereich mit Gartengeräten und Gießkannen
- Abstellmöglichkeiten für Schubkarren
- Eine Informationsfläche bzw. Informationstafel
- Sitzgelegenheiten
- Ein Brunnen bzw. eine Wasserentnahmestelle für Gießkannen
- Ein klar definierter Zugang zum Grünschnitt-Sammelplatz

Insgesamt soll ein angemessen gestalteter Eingangsbereich entstehen, der sowohl der besonderen Würde des Ortes als auch den funktionalen Anforderungen des Friedhofbetriebs gerecht wird.

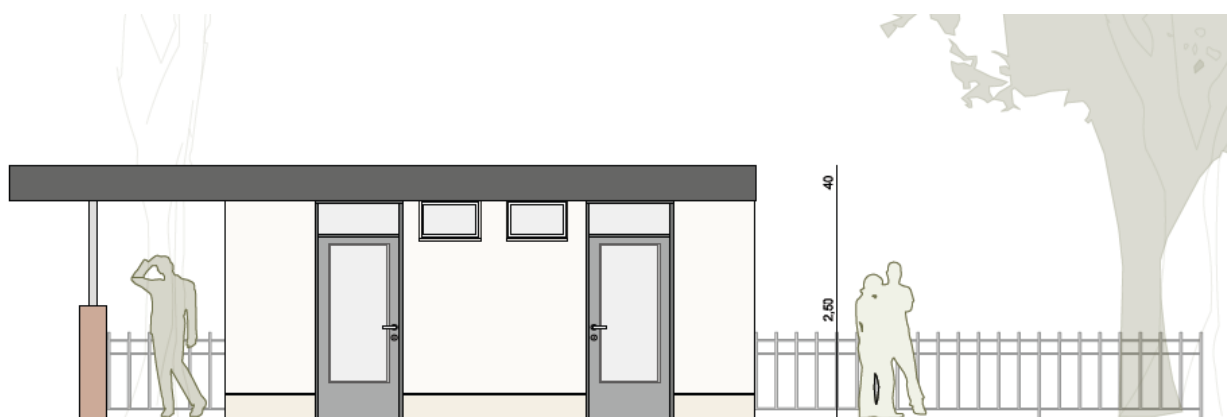
1. Gebäudeausführung

Für die bauliche Weiterentwicklung der WC-Anlage wurden zwei Gestaltungsvarianten erarbeitet, die das Bestandsgebäude jeweils in den Gesamtkontext des Friedhofseingangs einbinden. Variante A sieht eine behutsame Sanierung des Bestandsgebäudes vor. Ziel ist eine gestalterische Aufwertung unter weitergehender Beibehaltung der vorhandenen Gebäudestruktur. Variante B verfolgt einen weitergehenden Ansatz. Hierbei wird die Materialität der umliegenden Bebauung stärker aufgegriffen und der Baukörper architektonisch deutlich weiterentwickelt, um eine intensivere Integration in das Gesamtbild der Friedhofsanlage zu erreichen.

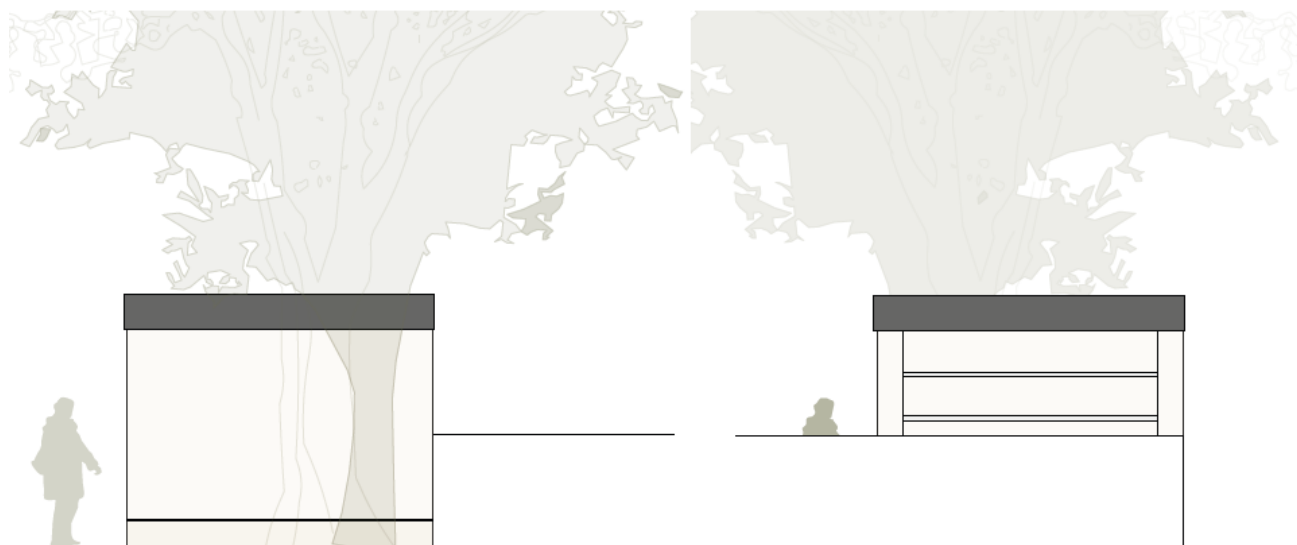
1.1 Fassadenvariante A – verputzte Fassade

Kosten: 48.260,45 €

Diese Variante umfasst eine zurückhaltende Überarbeitung der Gebäudehülle mittels Putzfassade. Sie orientiert sich am Bestand und stellt eine wirtschaftliche Lösung dar, die eine optische Aufwertung bei vergleichsweise geringem Eingriff ermöglicht.



Ansicht Ost



Ansicht Nord

Ansicht Süd

1.2 Fassadenvariante B – verkleidete Fassade

Kosten: 89.565,35 €

Die zweite Variante sieht eine hochwertige Fassadenverkleidung vor, die sich stärker an der Materialität der umliegenden Bebauung orientiert. Dadurch wird eine deutlich prägnantere architektonische Wirkung erzielt und die Einbindung in das Gesamtensemble verstärkt.



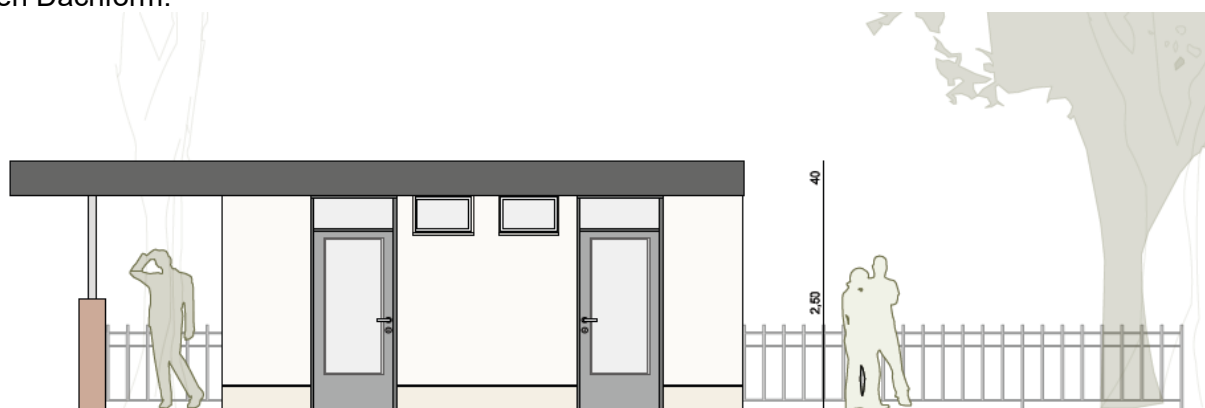
2. Dach

Im Hinblick auf die Dachgestaltung wurden ebenfalls zwei Varianten entwickelt:

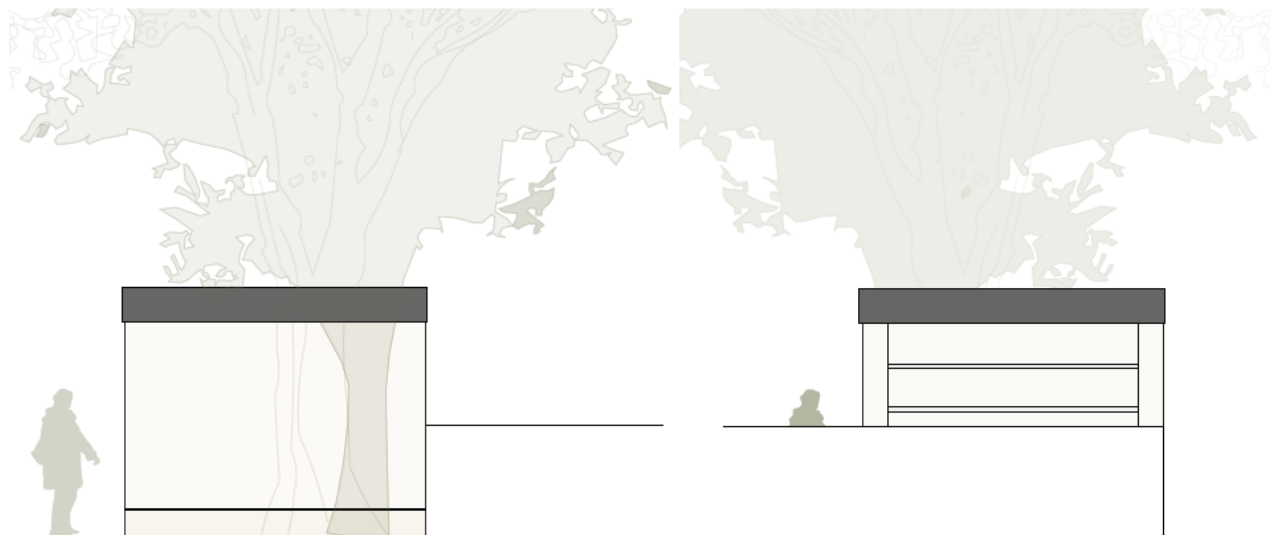
2.1 Dachvariante A – Flachdach

Kosten: 32.963,00 € brutto

Die Dachvariante A sieht die Sanierung des bestehenden Flachdachs vor. Ziel ist die Beseitigung vorhandener Mängel sowie die technische Instandsetzung unter Beibehaltung der bestehenden Dachform.



Ansicht Ost



Ansicht Nord

Ansicht Süd

2.2 Dachvariante B – geneigtes Dach

Kosten: 49.893,73 €

Dachvariante B stellt eine konzeptionelle Weiterentwicklung dar. Durch die Ausbildung eines geneigten Dachs wird neben einer optischen Aufwertung insbesondere ein funktionaler Mehrwert erzielt. Während bei Flachdächern der Wasserabfluss häufig problematisch ist und die Gefahr von Pfützenbildung sowie nachfolgenden Undichtigkeiten besteht, ermöglicht das Schrägdach einen verbesserten und natürlichen Wasserabfluss. Gleichzeitig wird der Wartungsaufwand reduziert und eine langfristige Dauerhaftigkeit der Dachkonstruktion erhöht. Die Materialität richtet sich nach dem bestehenden Dach der Trauerhalle und würde ebenfalls als gedämmtes Kupferdach umgesetzt werden. Neben der Anpassung der Materialität an den Bestand, würde in der Version des geneigten Daches durch die installierte Dämmung eine Reduzierung sommerlicher Temperaturspitzen und einem eingeschränkten winterlichen Wärmeschutz erzielt werden.



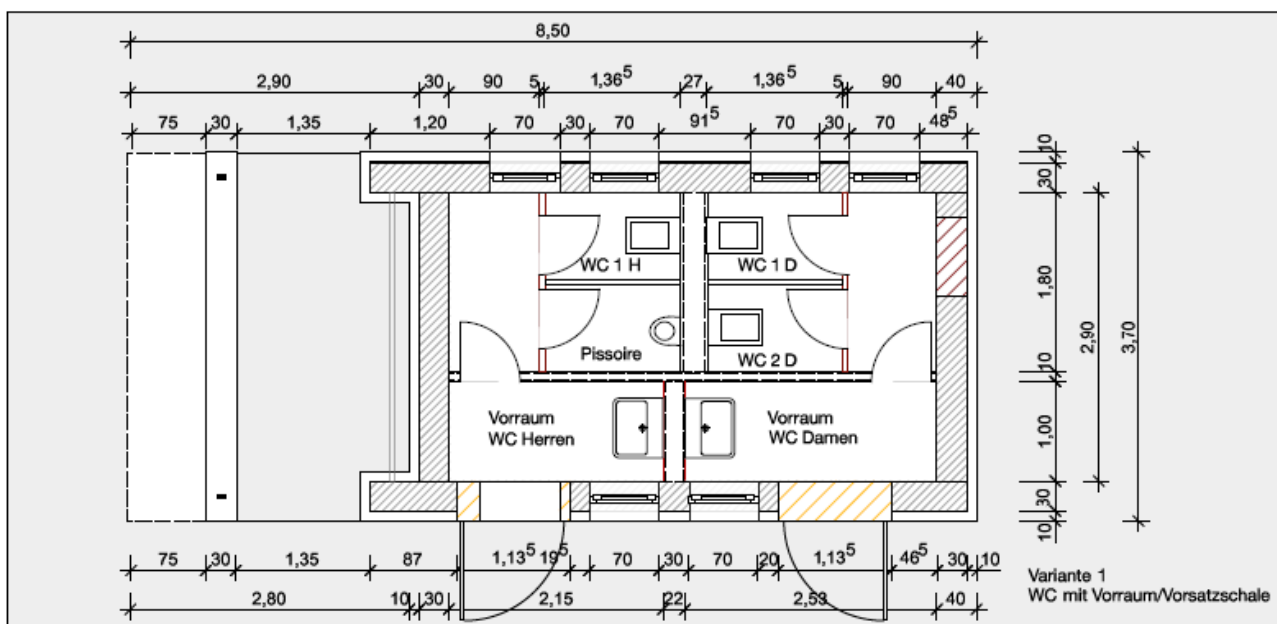
3. Innenausbau

Der Innenausbau umfasst in beiden Varianten die vollständige Erneuerung der Boden-, Wand- und Deckenaufbauten sowie der technischen Ausstattung. Die Bodenplatte wird überarbeitet und gegen Feuchtigkeit abgedichtet, anschließend erfolgen Trittschalldämmungen und Estrich. Wandflächen werden neu verputzt bzw. gespachtelt und gestrichen, im Nassbereich werden keramische Boden- und Wandfliesen eingebaut. Die Grundrissorganisation erfolgt über neue Trockenbau- und Installationswände. Ergänzend werden Innentüren mit Stahlzargen vorgesehen. Die Sanitär- und Elektroinstallation wird vollständig erneuert, einschließlich Leitungsführung, Beleuchtung, Unterverteilung und Ausstattung.

3.1 Variante A – Damen- und Herren-WC

Kosten: 78.660,19 €

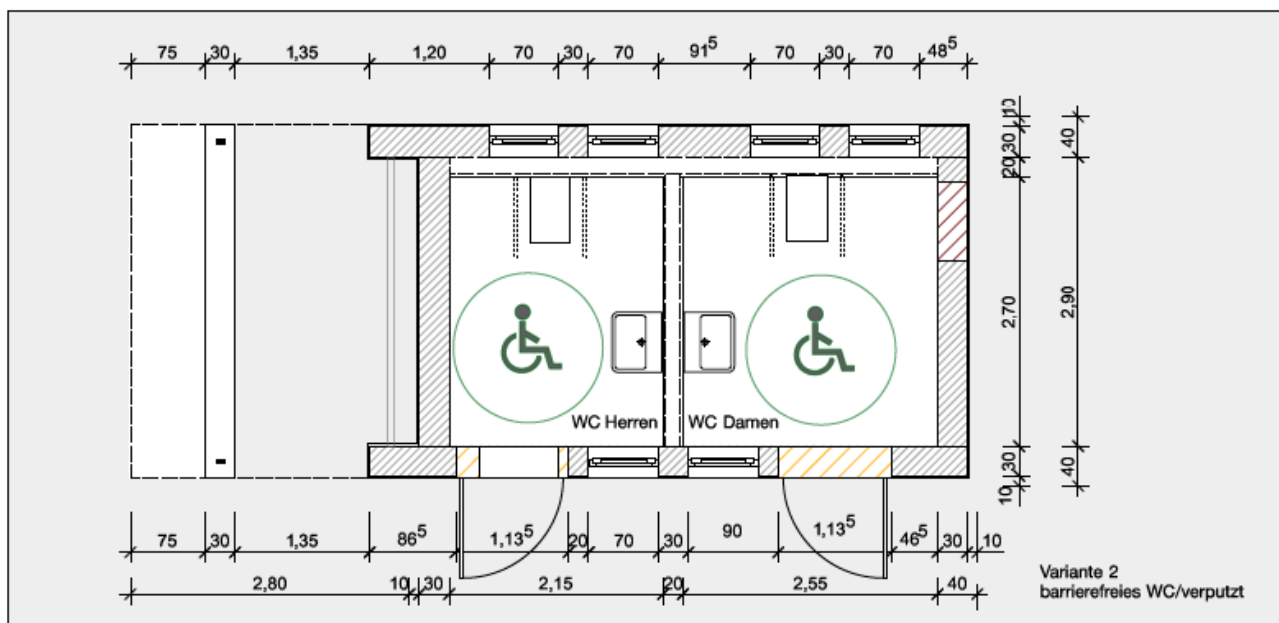
Variante A stellt die klassische Aufteilung in Damen- und Herren-WC wieder her. Hierfür werden neue Trockenbau-, Installations- und WC-Trennwände eingebaut. Die Ausstattung umfasst WC-Anlagen, ein Urinal, zwei Waschtische sowie Untertischboiler. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden erneuert und an den Bestand angeschlossen. Die Elektroinstallation beinhaltet Beleuchtung, Außenleuchten, Händetrockner sowie die erforderlichen Anschlüsse und Unterverteilungen.



3.2 Variante B – Barrierefreie WC-Anlage

Kosten: 65.373,84 €

Variante B sieht zwei barrierefreie mit offener Grundrissgestaltung vor. Der Anteil klassischer Trennwände wird reduziert. Die Ausstattung umfasst WC-Anlage mit Vorwandelementen, unterfahrbare Waschtische, Stützklappgriffe sowie Notrufanlagen. Auch hier erfolgt die vollständige Erneuerung der Sanitär- und Elektroinstallation einschließlich aller Leitungen, Beleuchtung und Ausstattung.



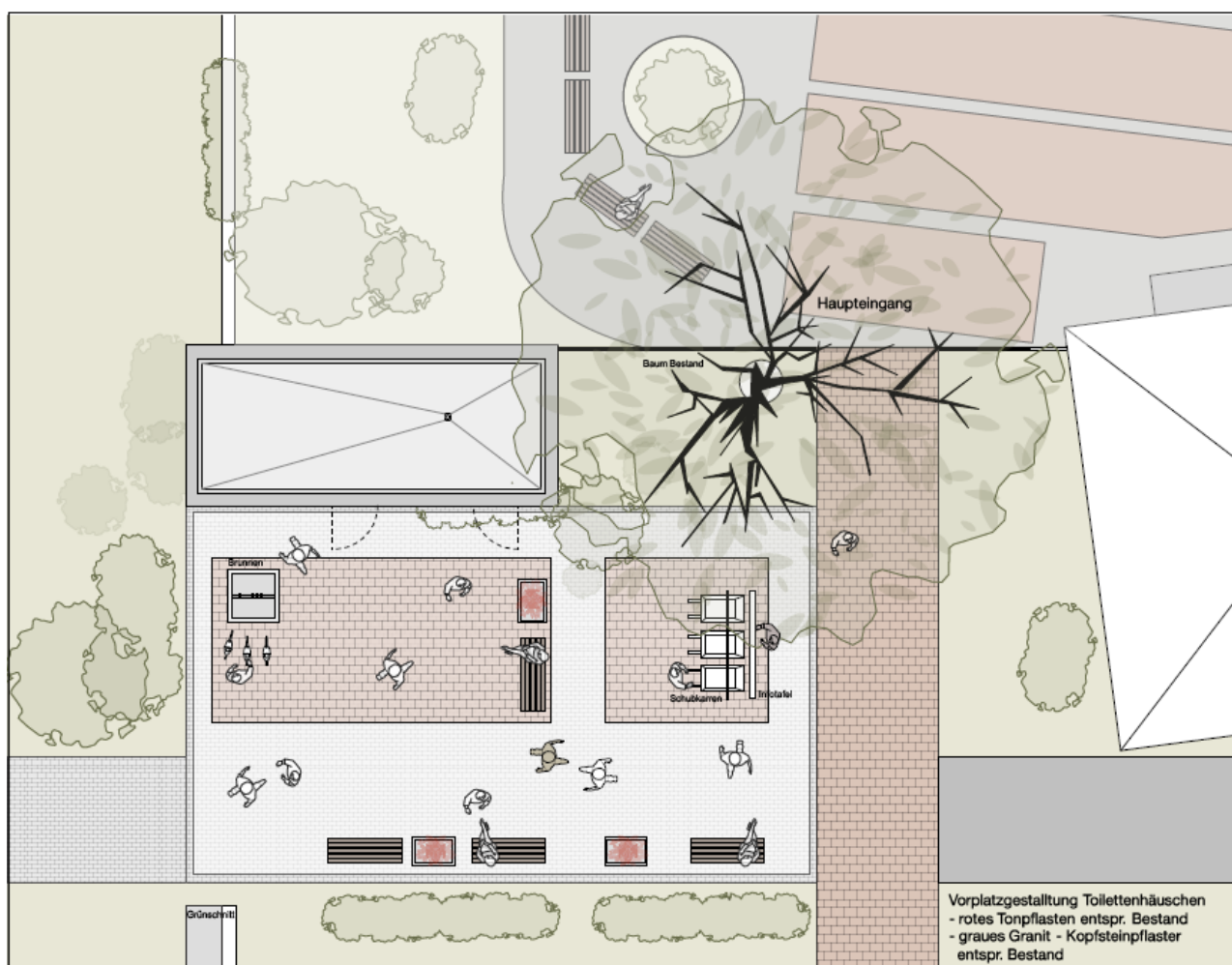
4. Außenanlage/Vorplatz

Der Eingangsbereich wird freiraumplanerisch neu geordnet. Die Maßnahmen umfassen Rückbauarbeiten, Erd- und Entwässerungsarbeiten, die Herstellung neuer befestigter Flächen sowie Pflanz- und Ausstattungsmaßnahmen. Die Oberflächen werden überwiegend mit Granit-Kopfsteinpflaster und Ziegel-/Tonriemenpflaster ausgeführt. Ergänzend sind Grünflächen, Einfassungen, Sitzbänke, Pflanztröge, Infotafeln und Beleuchtung vorgesehen. Die Entwässerung erfolgt über Rinnen, Abläufe und Leitungen mit Anschluss an das Bestandssystem.

4.1 Variante A – Großer Vorplatz

Kosten: 127.964,87 €

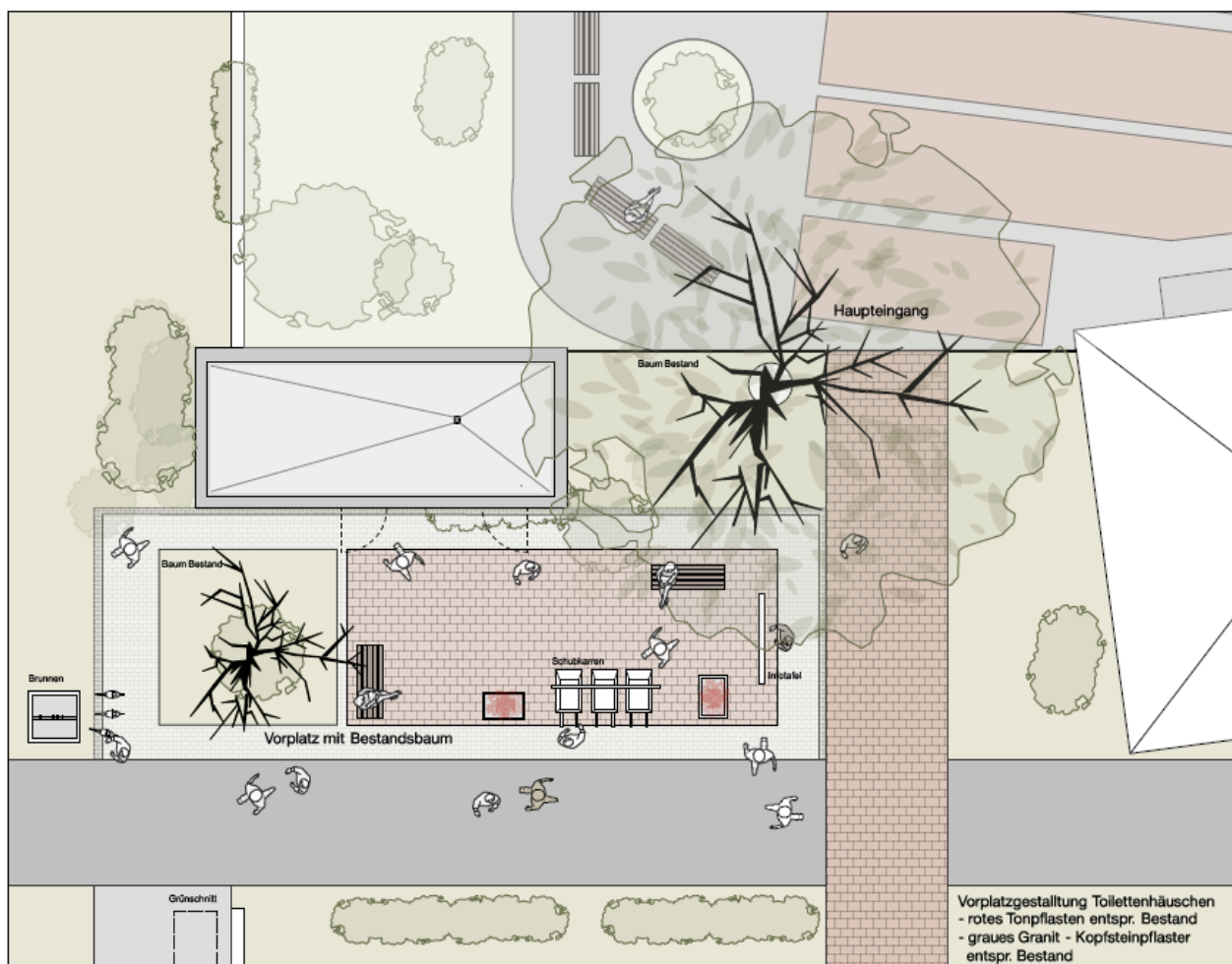
Die Variante sieht eine umfassende Umgestaltung des Eingangsbereichs vor. Bestehende Flächen werden zurückgebaut, Erdarbeiten durchgeführt und neue Entwässerungsanlagen hergestellt. Anschließend erfolgt der Neuaufbau der Platzflächen mit Trag- und Pflasterschichten. Ergänzt wird die Anlage durch Grünflächen, Bepflanzungen, Sitzbänke, Infotafel, Beleuchtung sowie einer Wasserentnahmestelle.



4.2 Variante B – Kleiner Vorplatz

Kosten: 93.037,77 €

Diese Variante stellt eine reduzierte Umgestaltung mit geringerem Eingriff in den Bestand dar. Rückbau- und Erdarbeiten erfolgen in kleinerem Umfang. Die befestigten Flächen werden analog aufgebaut, der derzeit bestehende Bestandsweg bleibt in dieser Ausführungsvariante erhalten. Im Unterschied zur großen Variante entfällt die Neuausrichtung der Wasserentnahmestelle, der Eingriff bleibt insgesamt kompakter.



Neben den dargestellten variablen Kosten, liegen die fixen Kosten bei einer Gesamthöhe von 60.559,10 €. Hierbei handelt es sich um die Baustelleneinrichtung und die Rückbau- und Demontagearbeiten, die in jeder Ausführungsvariante beachtet werden müssen.

Je nach Planungsvariante liegen die Gesamtkosten zwischen 300.000 und 406.000 € brutto.

Eine genaue Aufschlüsselung der Kosten kann in der Entwurfsplanung im Anhang eingesehen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen	
Haushaltsjahr	

**Drucksache
2026-57**



Kostenstelle			
Sachkonto			
Investitionsnummer			
Bedarf bei außer- oder überplanmäßigen Ausgaben		_____ Euro	
Deckungsvorschlag	Kosteneinsparung	_____ Euro	
	Ertragserhöhung	_____ Euro	
Die Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung:		Ja / Nein	
Sonstige Hinweise:			

Rendel
Bürgermeister

Bruno
Eigenbetrieb Stadtwerke

Anlage(n):

- (1) Erläuterungsbericht Vorplanung Sanierung Toilettenanlage Friedhof