

PROJEKT Sanierung Sanitäranlagen Friedhof
Frankfurter Str.
65479 Raunheim

BAUHERR Stadtwerke Stadt Raunheim
Veronika Bruno/ Michaela Eber
Gottfried-Keller-Straße 21-25
65479 Raunheim

ARCHITEKT Denis Scholtyssek, BDA
Seitersweg 12
64287 Darmstadt
tel: +49 176 23591721
mail: scholtyssek@ds-architekt.com

PLANART Bestand

PLAN Lageplan

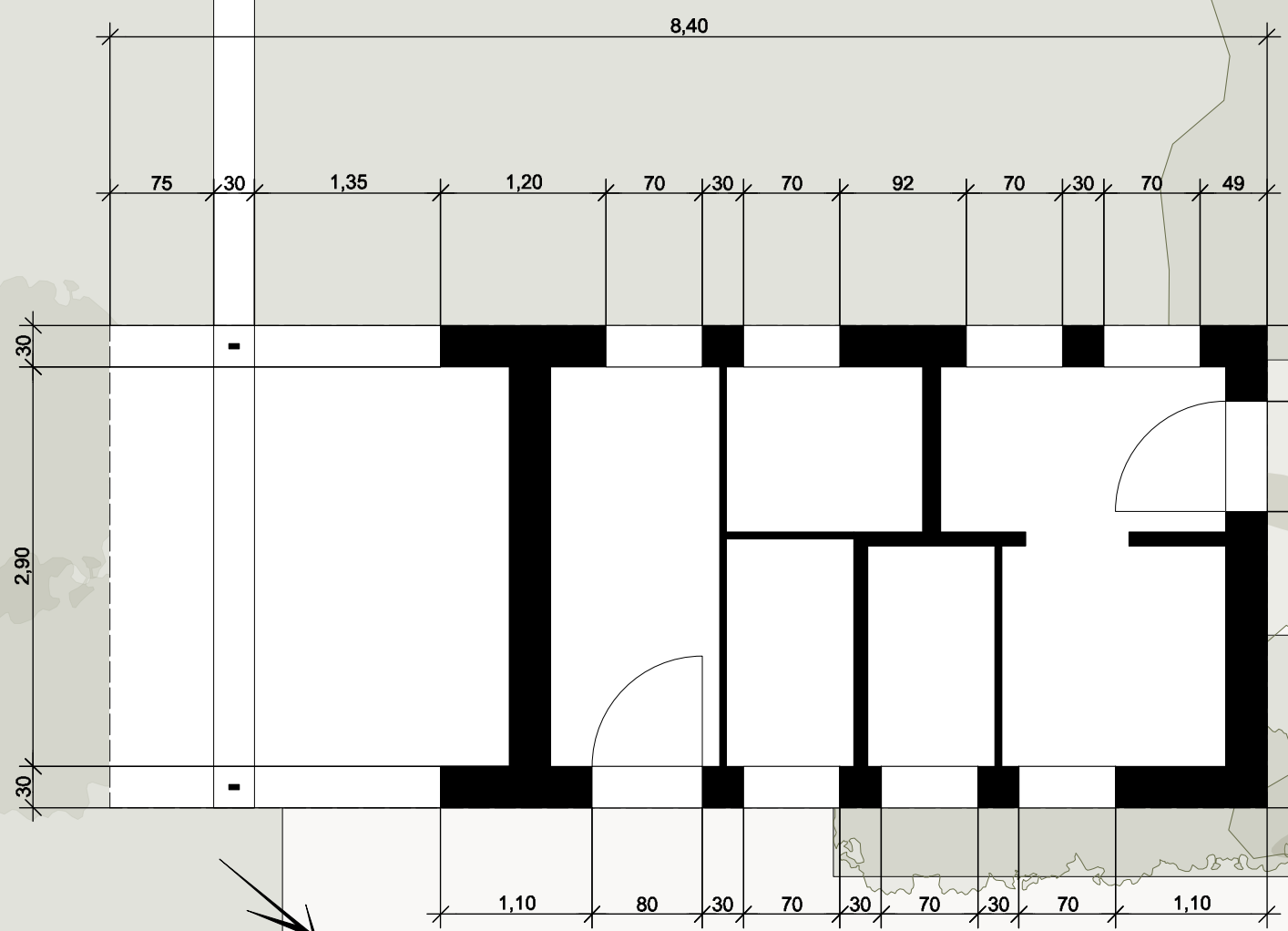
MASSTAB 1 : 100

DATUM 14.01.2025

GEZEICHNET lsy

NUMMER 1





PROJEKT	Sanierung Sanitäranlagen Friedhof Frankfurter Str. 65479 Raunheim
BAUHERR	Stadtwerke Stadt Raunheim Veronika Bruno/ Michaela Eber Gottfried-Keller-Straße 21-25 65479 Raunheim
ARCHITEKT	Denis Scholtyssek, BDA Seitersweg 12 64287 Darmstadt tel: +49 176 23591721 mail: scholtyssek@ds-architekt.com
PLANART	Bestand
PLAN	Grundriss
MASSTAB	1 : 50
DATUM	14.01.2025
GEZEICHNET	lsy
NUMMER	2

Erläuterungsbericht (Zusammenfassung)

Vorplanung zur Sanierung der WC-Anlage und Neugestaltung des Eingangsbereichs zum Friedhof Raunheim

Sanierung WC-Anlage und Neugestaltung Eingangsbereich Friedhof Raunheim

Die vorliegende Vorplanung untersucht die Sanierung der bestehenden WC-Anlage sowie die gestalterische und funktionale Neuordnung des Eingangsbereichs des Friedhofs Raunheim. Grundlage ist die Zielsetzung, die vorhandene bauliche Substanz sinnvoll weiter zu nutzen und gleichzeitig die Anlage technisch, funktional und gestalterisch auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen.

Ausgangssituation und Zielsetzung

Die bestehende WC-Anlage aus den 1960er-/70er-Jahren weist erhebliche bauliche und funktionale Defizite auf und wird ihrer städtebaulichen Bedeutung als Teil des Eingangsbereichs nicht gerecht. Auch die Freiflächen sind gestalterisch unzureichend und bieten nur eine geringe Aufenthaltsqualität.

Ziel der Maßnahme ist daher:

- die Sanierung und funktionale Neuordnung der WC-Anlage,
- die Schaffung einer klar gefassten Eingangssituation,
- die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Orientierung,
- sowie eine gestalterische Angleichung an die vorhandene Friedhofsanlage.

Entwurfskonzept

Das Konzept basiert auf einem Baukastensystem, bei dem Gebäude, Innenausbau und Außenanlagen unabhängig voneinander kombiniert werden können.

Gebäudevarianten:

- Variante 1: Putzfassade (zurückhaltend, wirtschaftlich)
- Variante 2: Natursteinfassade mit Kupferdach (hochwertig, langlebig)

Innenausbau:

- Klassische Damen-/Herren-WC-Anlage
- Alternative: zwei barrierefreie WC-Einheiten

Vorplatz:

- Großer Vorplatz (stärkerer Eingriff, großzügige Lösung)
- Kleiner Vorplatz (Bestandserhalt, kompakter Eingriff)

Der Vorplatz übernimmt künftig eine zentrale Funktion als Aufenthalts-, Erschließungs- und Orientierungsbereich mit Sitzmöglichkeiten, Infotafel und funktionalen Elementen wie Wasserstelle und Gerätezonen.

Erläuterungsbericht (Zusammenfassung)

Vorplanung zur Sanierung der WC-Anlage und Neugestaltung des Eingangsbereichs zum Friedhof Raunheim

Sanierung WC-Anlage und Neugestaltung Eingangsbereich Friedhof Raunheim

Die vorliegende Vorplanung untersucht die Sanierung der bestehenden WC-Anlage sowie die gestalterische und funktionale Neuordnung des Eingangsbereichs des Friedhofs Raunheim. Grundlage ist die Zielsetzung, die vorhandene bauliche Substanz sinnvoll weiter zu nutzen und gleichzeitig die Anlage technisch, funktional und gestalterisch auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen.

Ausgangssituation und Zielsetzung

Die bestehende WC-Anlage aus den 1960er-/70er-Jahren weist erhebliche bauliche und funktionale Defizite auf und wird ihrer städtebaulichen Bedeutung als Teil des Eingangsbereichs nicht gerecht. Auch die Freiflächen sind gestalterisch unzureichend und bieten nur eine geringe Aufenthaltsqualität.

Ziel der Maßnahme ist daher:

- die Sanierung und funktionale Neuordnung der WC-Anlage,
- die Schaffung einer klar gefassten Eingangssituation,
- die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Orientierung,
- sowie eine gestalterische Angleichung an die vorhandene Friedhofsanlage.

Entwurfskonzept

Das Konzept basiert auf einem Baukastensystem, bei dem Gebäude, Innenausbau und Außenanlagen unabhängig voneinander kombiniert werden können.

Gebäudevarianten:

- Variante 1: Putzfassade (zurückhaltend, wirtschaftlich)
- Variante 2: Natursteinfassade mit Kupferdach (hochwertig, langlebig)

Innenausbau:

- Klassische Damen-/Herren-WC-Anlage
- Alternative: zwei barrierefreie WC-Einheiten

Vorplatz:

- Großer Vorplatz (stärkerer Eingriff, großzügige Lösung)
- Kleiner Vorplatz (Bestandserhalt, kompakter Eingriff)

Der Vorplatz übernimmt künftig eine zentrale Funktion als Aufenthalts-, Erschließungs- und Orientierungsbereich mit Sitzmöglichkeiten, Infotafel und funktionalen Elementen wie Wasserstelle und Gerätezonen.

Maßnahmen im Überblick

Die baulichen Maßnahmen umfassen im Wesentlichen:

- Rückbau und Entkernung der bestehenden WC-Anlage bis auf den Rohbau
- Neuordnung der Fassadenöffnungen sowie Einbau neuer Türen und Oberlichter
- Erneuerung der Gebäudehülle (Putz oder Natursteinfassade)
- Sanierung bzw. Neubau des Daches (Flachdach oder geneigtes Dach)
- Kompletter Innenausbau mit neuer Sanitär- und Elektroinstallation
- Neugestaltung des Vorplatzes inkl. Beläge, Entwässerung, Bepflanzung und Möblierung

Kostenrahmen

Die Kosten wurden auf Grundlage von Kostenschätzungen für alle Variantenbausteine ermittelt.

Kostenbandbreite (brutto):

- ca. 300.000 € (günstigste Variante)
- ca. 406.000 € (hochwertigste Variante)

Günstigste Variante:

- Flachdach
- Putzfassade
- barrierefreie WC-Anlage
- kleiner Vorplatz

Teuerste Variante:

- geneigtes Dach (Kupfer)
- Natursteinfassade
- klassische WC-Anlage
- großer Vorplatz

Die Kostenunterschiede ergeben sich insbesondere aus Fassadenkonstruktion, Dachausbildung und Umfang der Außenanlagen.

Zwischenlösungen sind jederzeit möglich und sinnvoll kombinierbar.

Terminrahmen

Bei Beschlussfassung bis Ende April ergibt sich folgender Ablauf:

- Planungsbeginn: ab Mitte Mai
- Planung: ca. 3 Monate
- Ausschreibung und Vergabe: ca. 4–5 Monate
- Baubeginn: Ende Jahr / Anfang Folgejahr
- Bauzeit: ca. 6 Monate

Gesamtprojektlaufzeit: ca. 12–15 Monate

Empfehlung / Weiteres Vorgehen

Die Vorplanung zeigt, dass sowohl eine wirtschaftliche Mindestlösung als auch eine hochwertige Gestaltungsvariante umsetzbar sind.

Für die weitere Bearbeitung wird empfohlen:

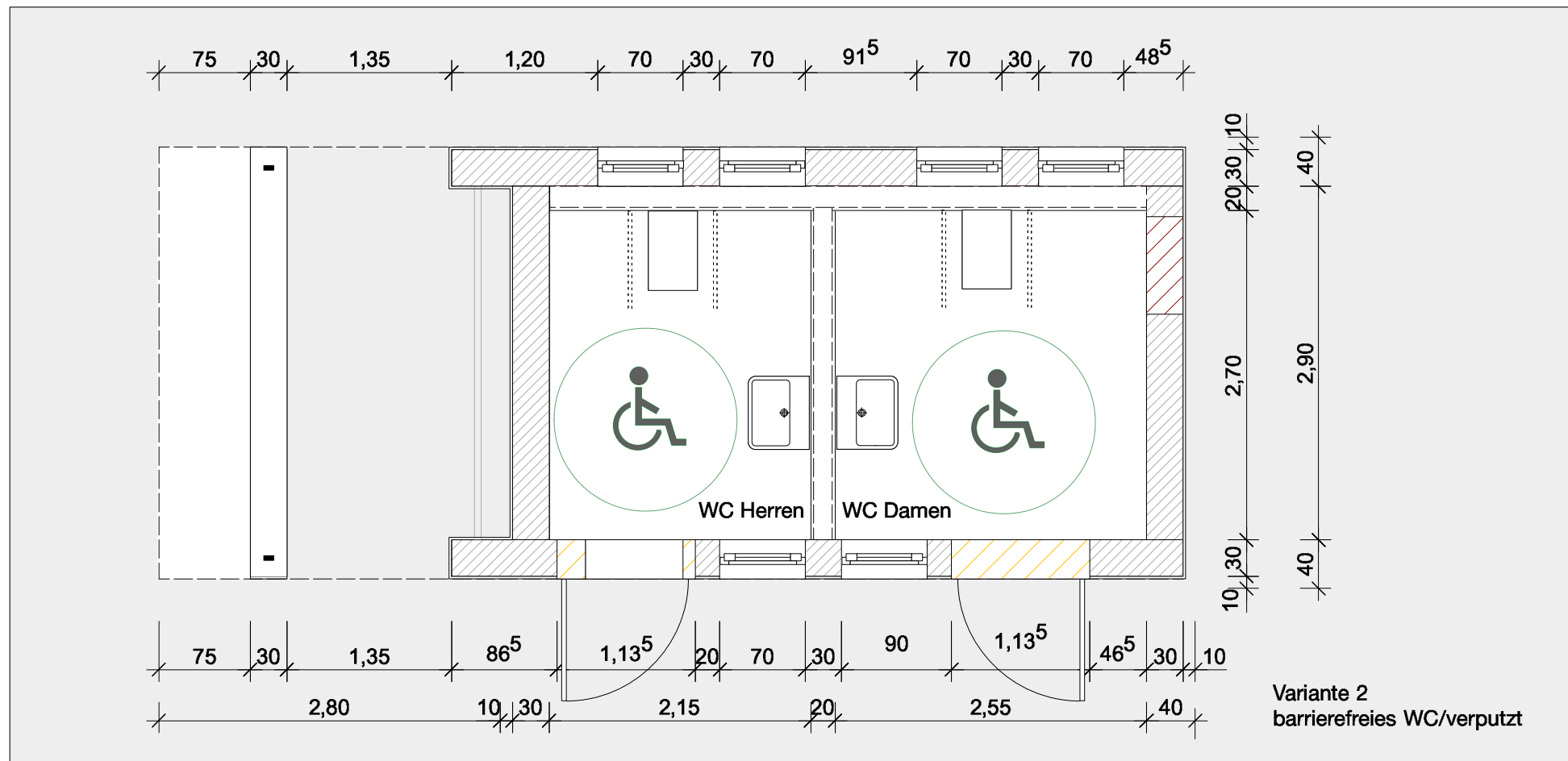
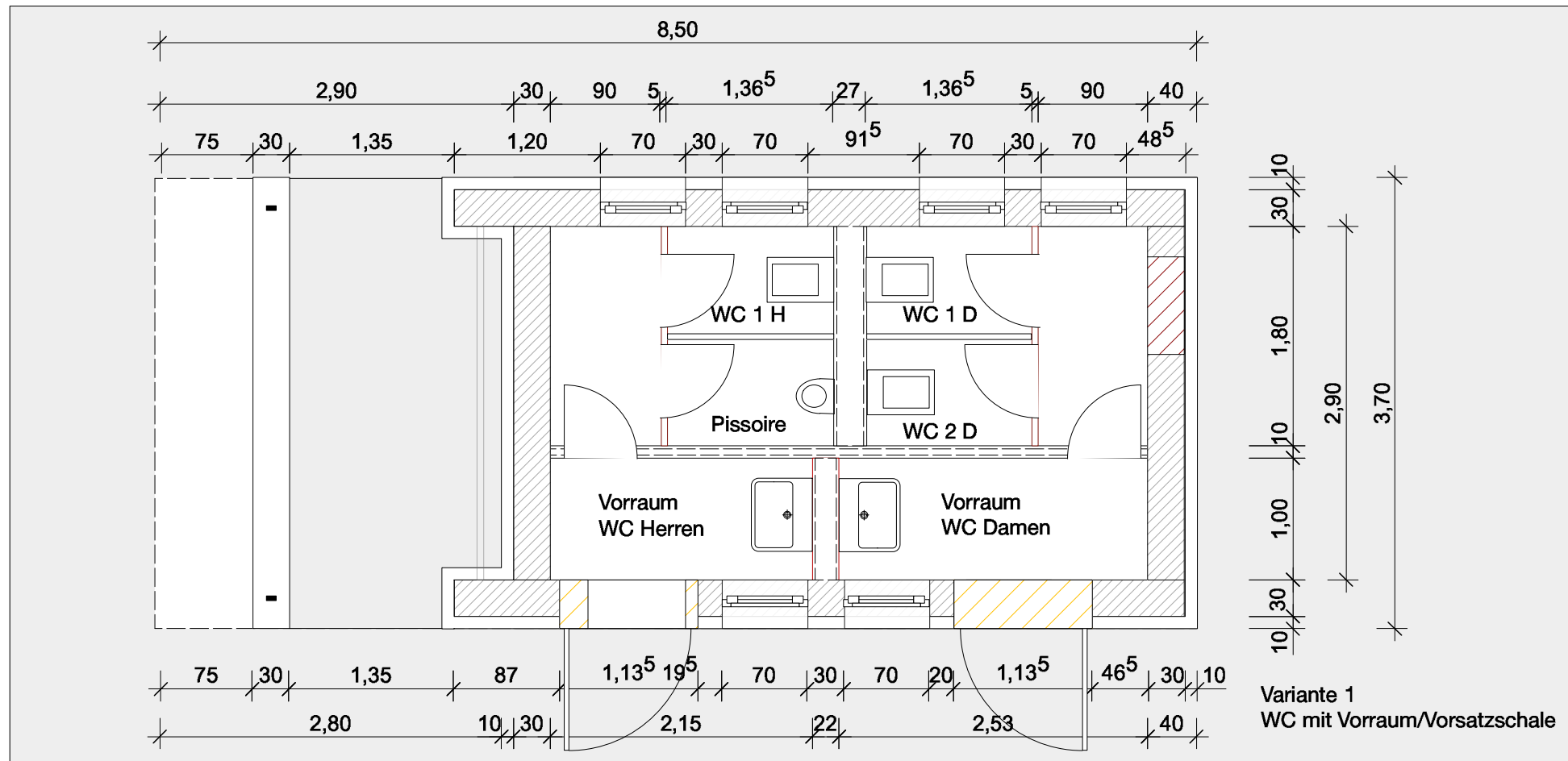
- Festlegung einer Vorzugsvariante (Kombination der Bausteine)

Hinweis:

Der vorliegende Text stellt eine Zusammenfassung dar.

Detaillierte Erläuterungen, Pläne und vollständige Kostenschätzungen sind dem ausführlichen Erläuterungsbericht sowie den zugehörigen Unterlagen zu entnehmen.

Erstellt am 29.03.2026 von Denis Scholtyssek



PROJEKT Sanierung Sanitäranlagen Friedhof
Frankfurter Str.
65479 Raunheim

BAUHERR Stadtwerke Stadt Raunheim
Veronika Bruno/ Michaela Eber
Gottfried-Keller-Straße 21-25
65479 Raunheim

ARCHITEKT Denis Scholtyssek, BDA
Seitersweg 12
64287 Darmstadt
tel: +49 176 23591721
mail: scholtyssek@ds-architekt.com

PLANART Vorentwurf

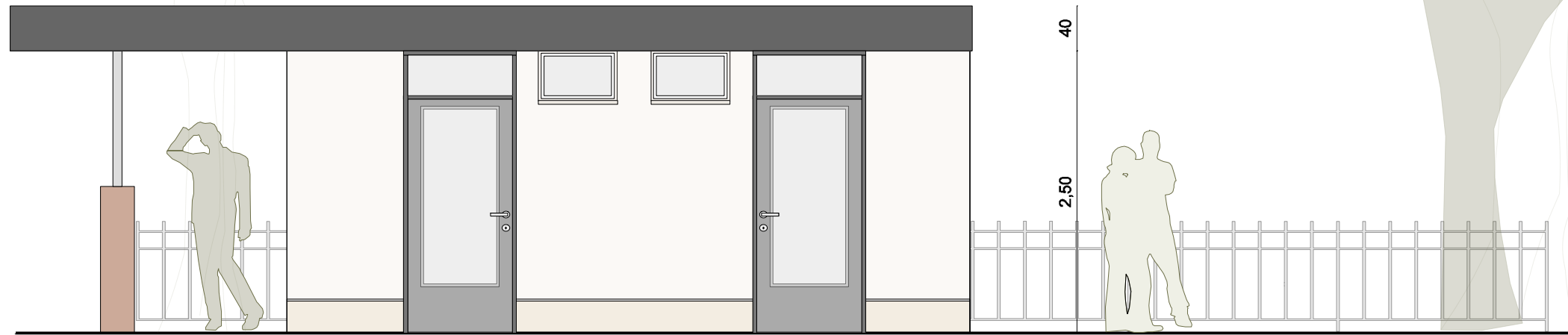
PLAN Grundriss Varianten

MASSTAB 1 : 50

DATUM 16.03.2026

GEZEICHNET TJ

NUMMER 4



Ansicht Ost

PROJEKT Sanierung Sanitäranlagen Friedhof
Frankfurter Str.
65479 Raunheim

BAUHERR Stadtwerke Stadt Raunheim
Veronika Bruno/ Michaela Eber
Gottfried-Keller-Straße 21-25
65479 Raunheim

ARCHITEKT Denis Scholtyssek, BDA
Seitersweg 12
64287 Darmstadt
tel: +49 176 23591721
mail: scholtyssek@ds-architekt.com

PLANART Variante Sanierung Vorentwurf

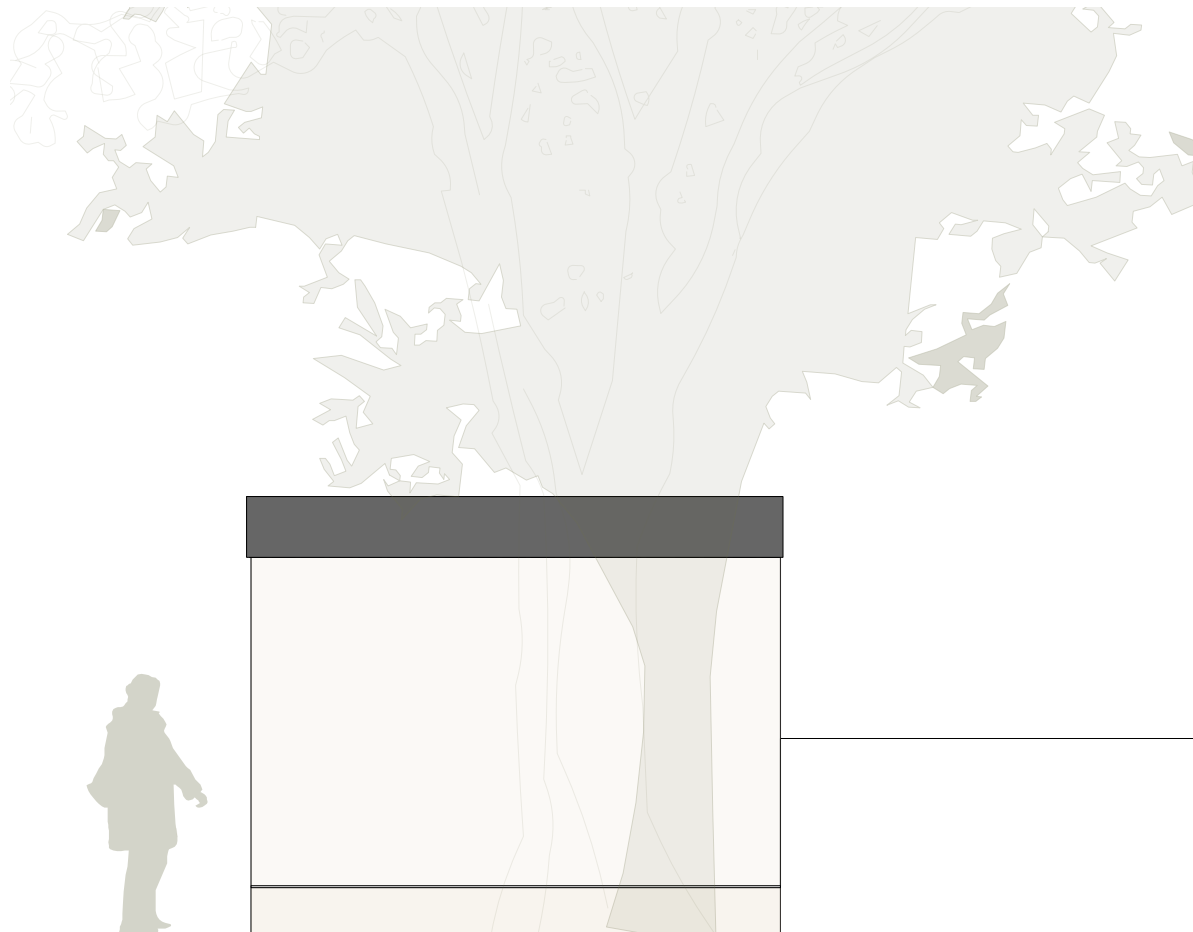
PLAN Ansicht Süd, Nord & Ost

MASSTAB 1 : 50

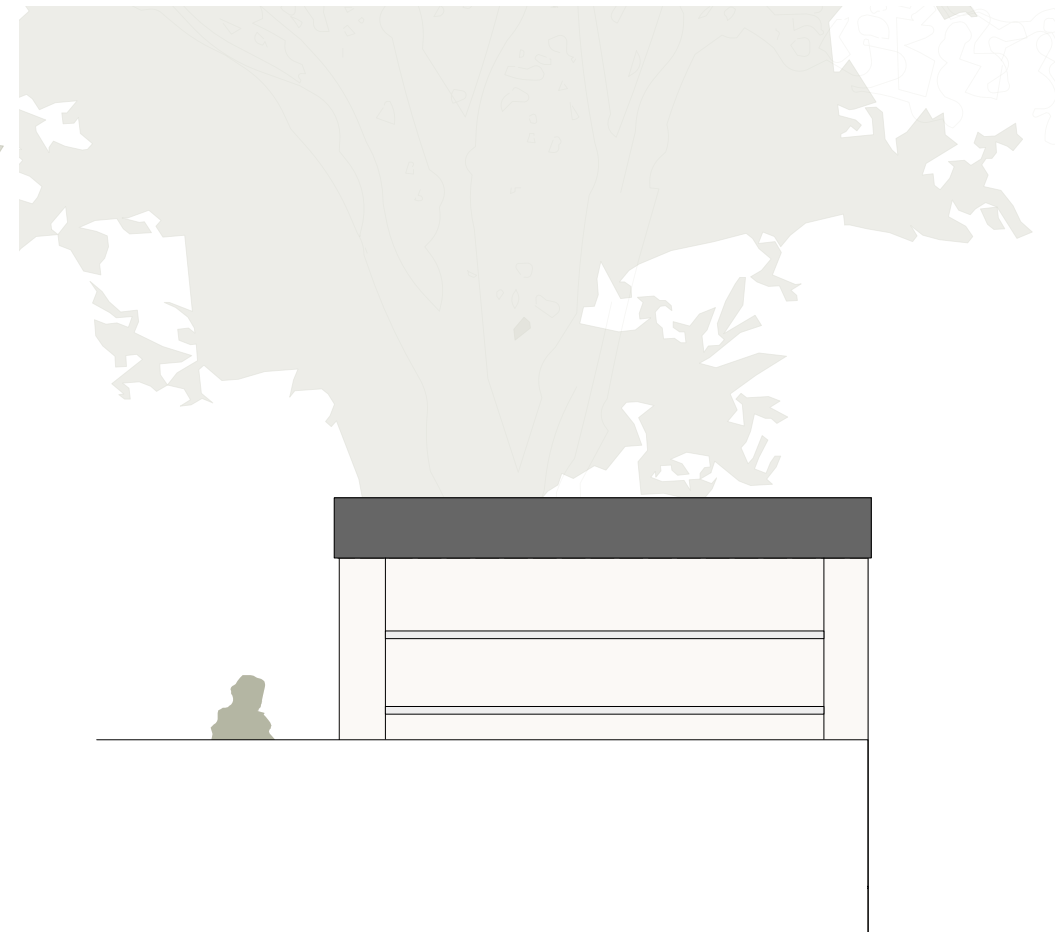
DATUM 16.03.2026

GEZEICHNET TJ

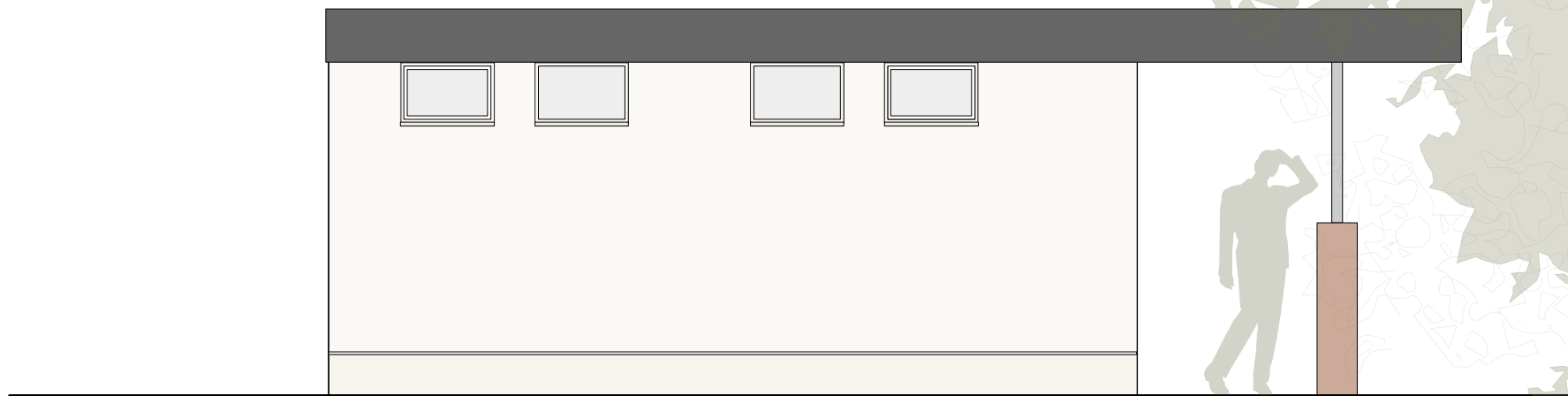
NUMMER 8



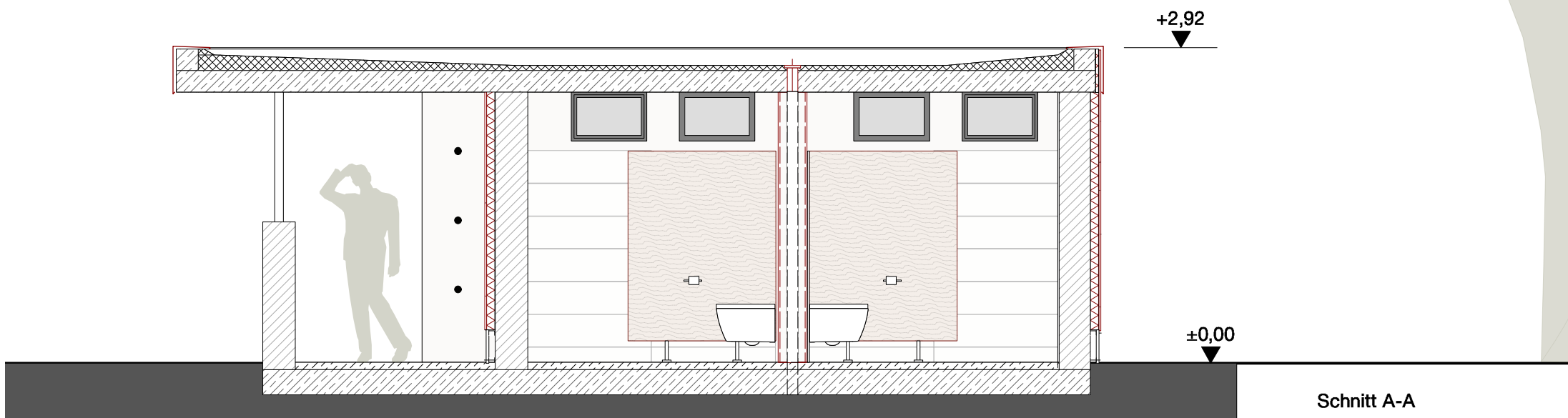
Ansicht Nord



Ansicht Süd



Ansicht West



Schnitt A-A

PROJEKT Sanierung Sanitäranlagen Friedhof
Frankfurter Str.
65479 Raunheim

BAUHERR Stadtwerke Stadt Raunheim
Veronika Bruno/ Michaela Eber
Gottfried-Keller-Straße 21-25
65479 Raunheim

ARCHITEKT Denis Scholtyssek, BDA
Seitersweg 12
64287 Darmstadt
tel: +49 176 23591721
mail: scholtyssek@ds-architekt.com

PLANART Variante Sanierung Vorentwurf

PLAN Ansicht West + Schnitt

MASSTAB 1 : 50

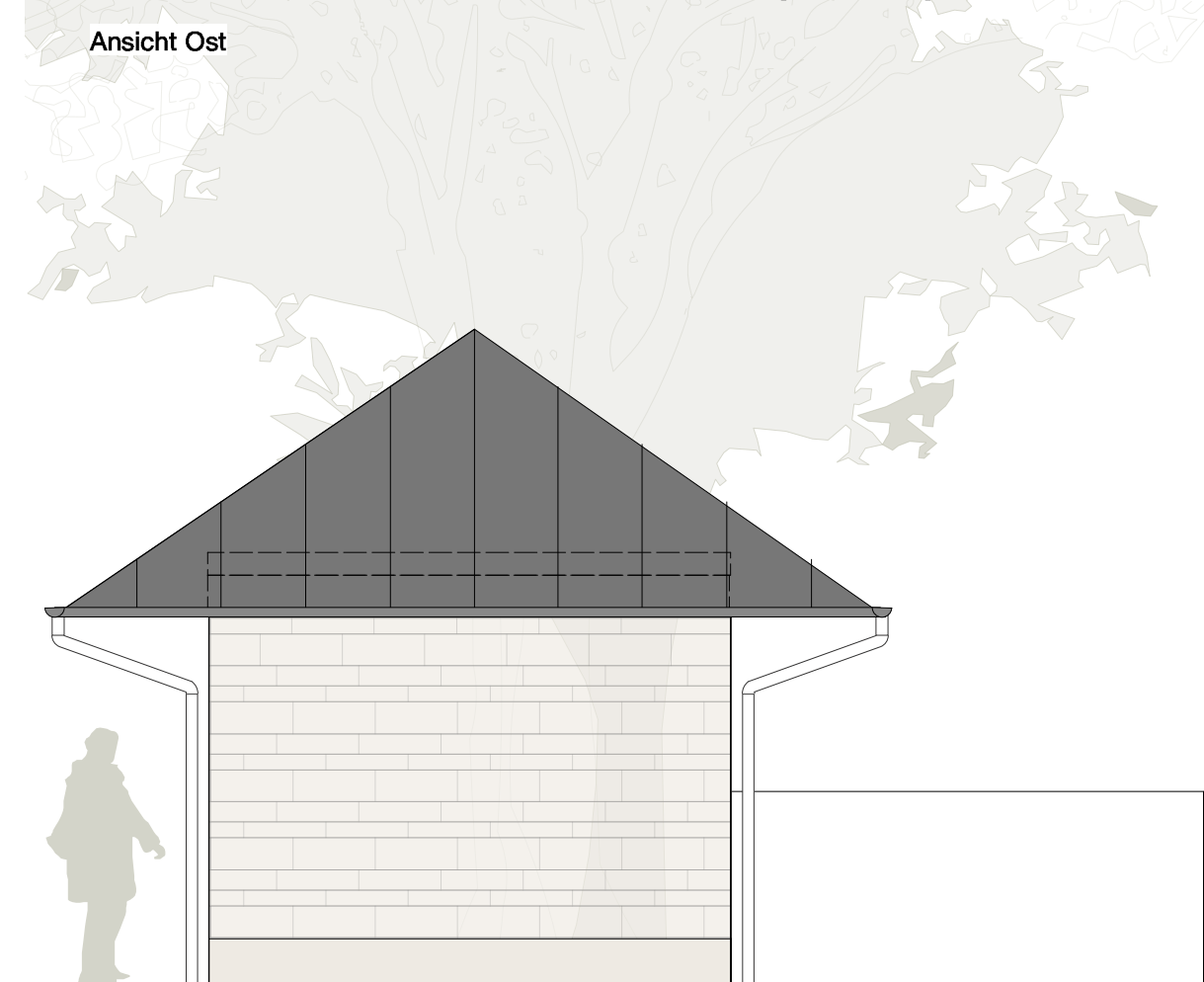
DATUM 16.03.2026

GEZEICHNET TJ

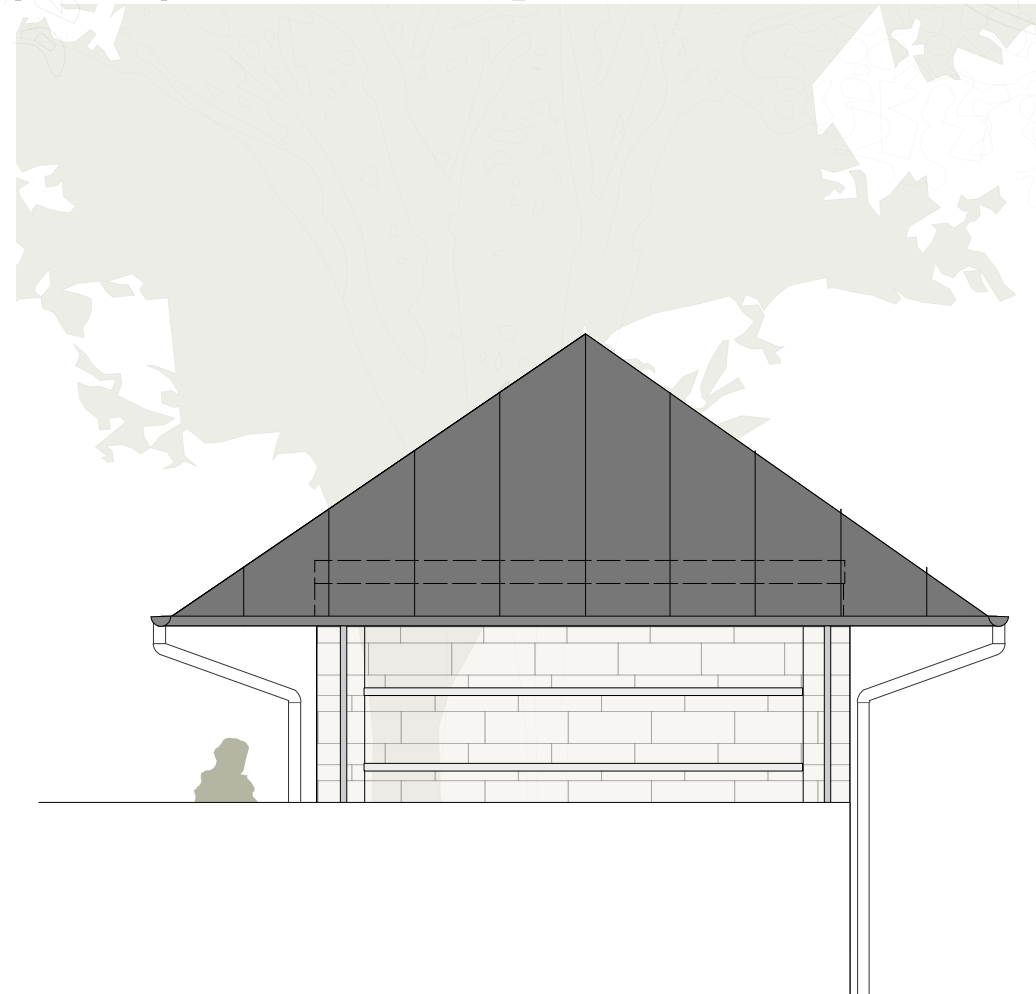
NUMMER 7



Ansicht Ost



Ansicht Nord

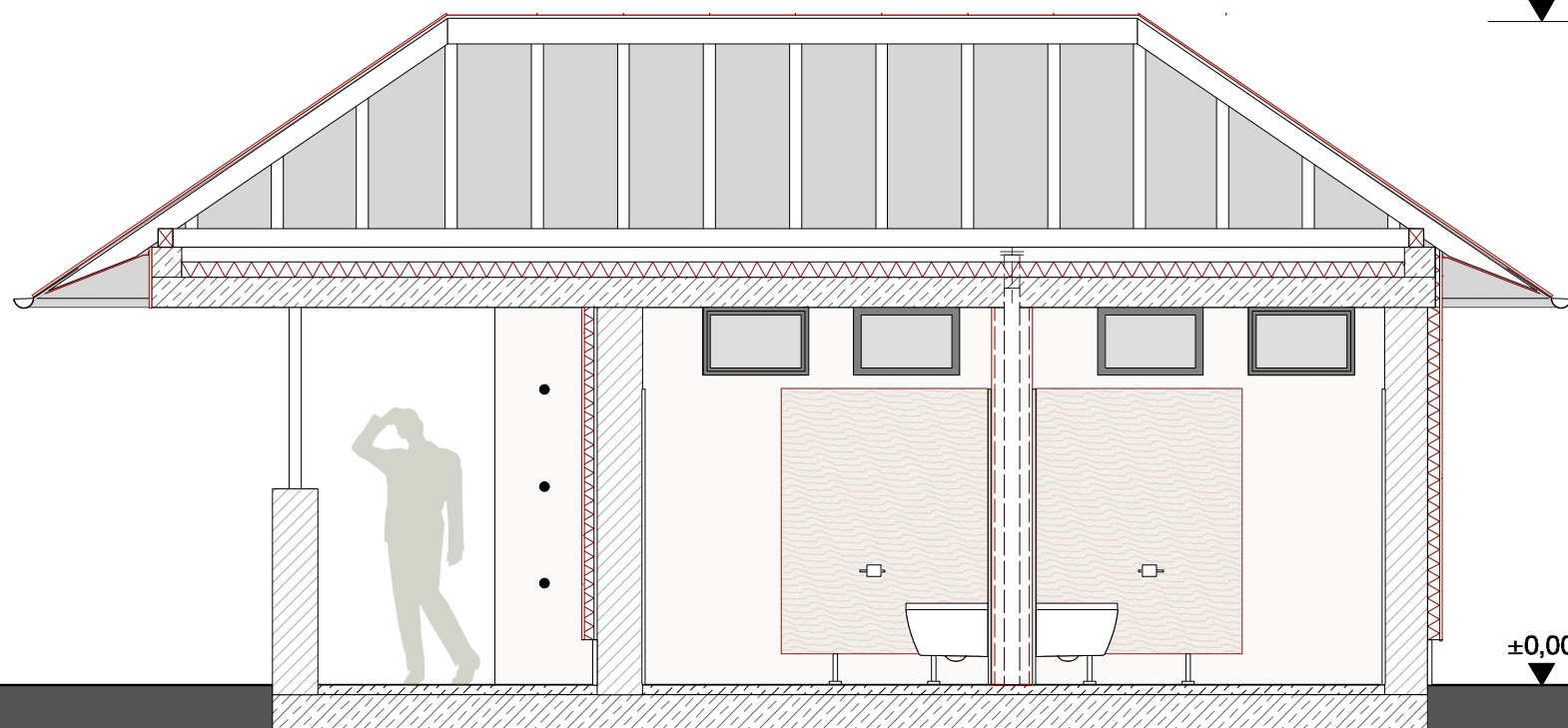


Ansicht Süd

PROJEKT	Sanierung Sanitäranlagen Friedhof Frankfurter Str. 65479 Raunheim
BAUHERR	Stadtwerke Stadt Raunheim Veronika Bruno/ Michaela Eber Gottfried-Keller-Straße 21-25 65479 Raunheim
ARCHITEKT	Denis Scholtyssek, BDA Seitersweg 12 64287 Darmstadt tel: +49 176 23591721 mail: scholtyssek@ds-architekt.com
PLANART	Vorentwurf
PLAN	Ansicht
MASSTAB	1 : 50
DATUM	16.03.2026
GEZEICHNET	TJ
NUMMER	6

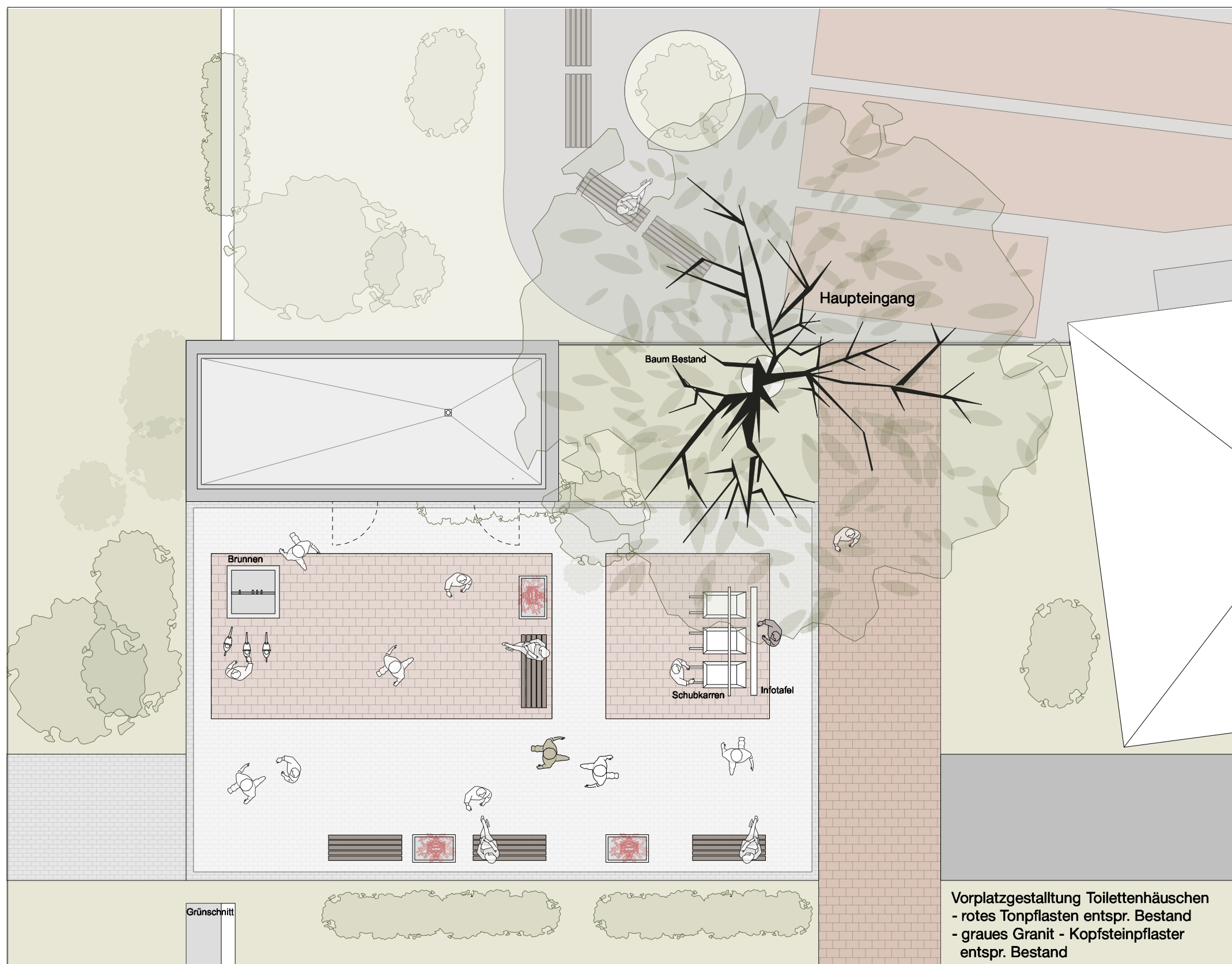


Ansicht West



Schnitt A-A

PROJEKT	Sanierung Sanitäranlagen Friedhof Frankfurter Str. 65479 Raunheim
BAUHERR	Stadtwerke Stadt Raunheim Veronika Bruno/ Michaela Eber Gottfried-Keller-Straße 21-25 65479 Raunheim
ARCHITEKT	Denis Scholtyssek, BDA Seitersweg 12 64287 Darmstadt tel: +49 176 23591721 mail: scholtyssek@ds-architekt.com
PLANART	Variante Walmdach Vorentwurf
PLAN	Ansicht West + Schnitt
MASSTAB	1 : 50
DATUM	16.03.2026
GEZEICHNET	TJ
NUMMER	5



PROJEKT Sanierung Sanitäranlagen Friedhof
 Frankfurter Str.
 65479 Raunheim

BAUHERR Stadtwerke Stadt Raunheim
 Veronika Bruno/ Michaela Eber
 Gottfried-Keller-Straße 21-25
 65479 Raunheim

ARCHITEKT Denis Scholtyssek, BDA
 Seitersweg 12
 64287 Darmstadt
 tel: +49 176 23591721
 mail: scholtyssek@ds-architekt.com

PLANART Vorentwurf

PLAN Lageplan

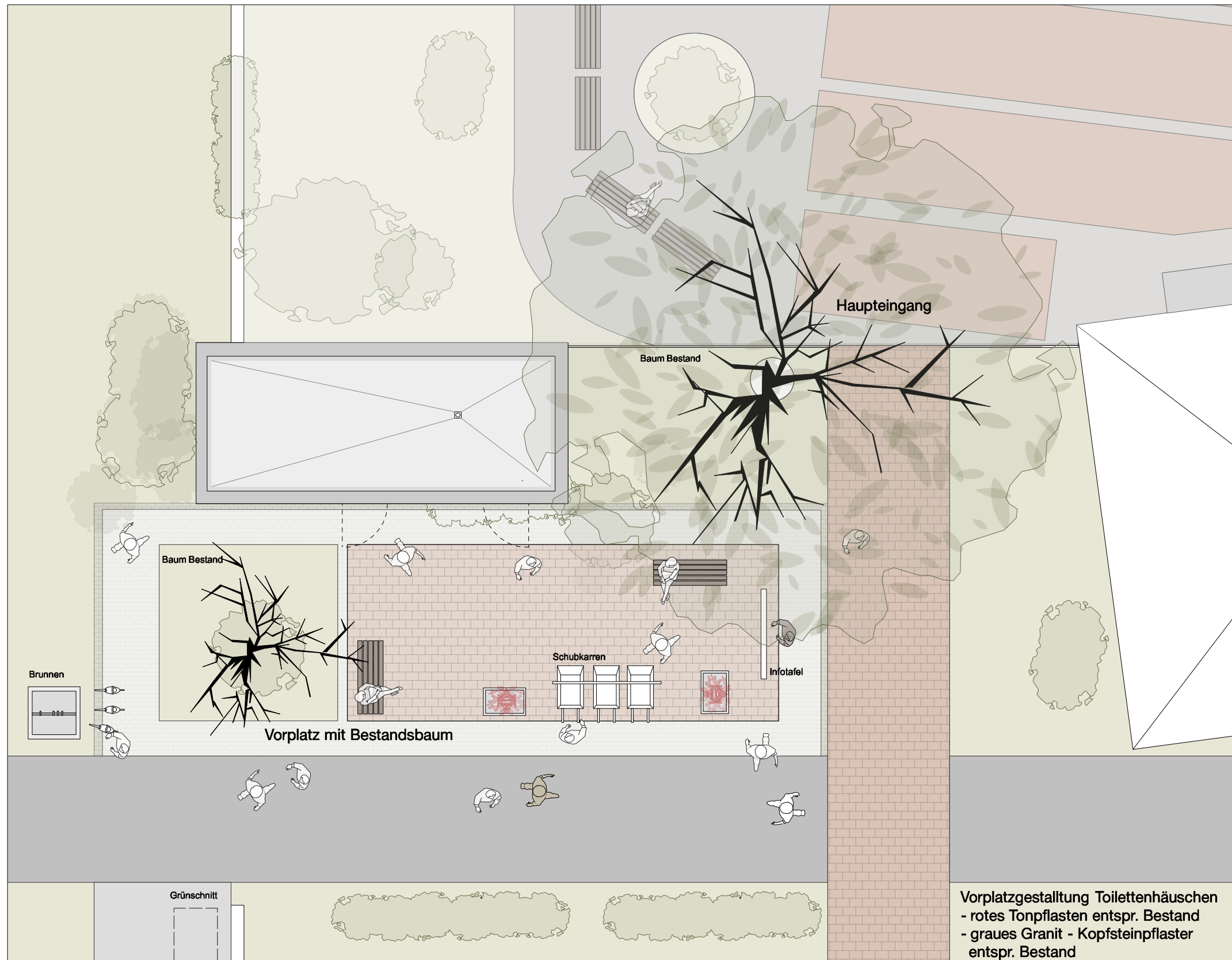
MASSTAB 1 : 100

DATUM 16.03.2026

GEZEICHNET TJ

NUMMER 1





PROJEKT Sanierung Sanitäranlagen Friedhof
Frankfurter Str.
65479 Raunheim

BAUHERR Stadtwerke Stadt Raunheim
Veronika Bruno/ Michaela Eber
Gottfried-Keller-Straße 21-25
65479 Raunheim

ARCHITEKT Denis Scholtyssek, BDA
Seitersweg 12
64287 Darmstadt
tel: +49 176 23591721
mail: scholtyssek@ds-architekt.com

PLANART Vorentwurf

PLAN Lageplan Variante 2

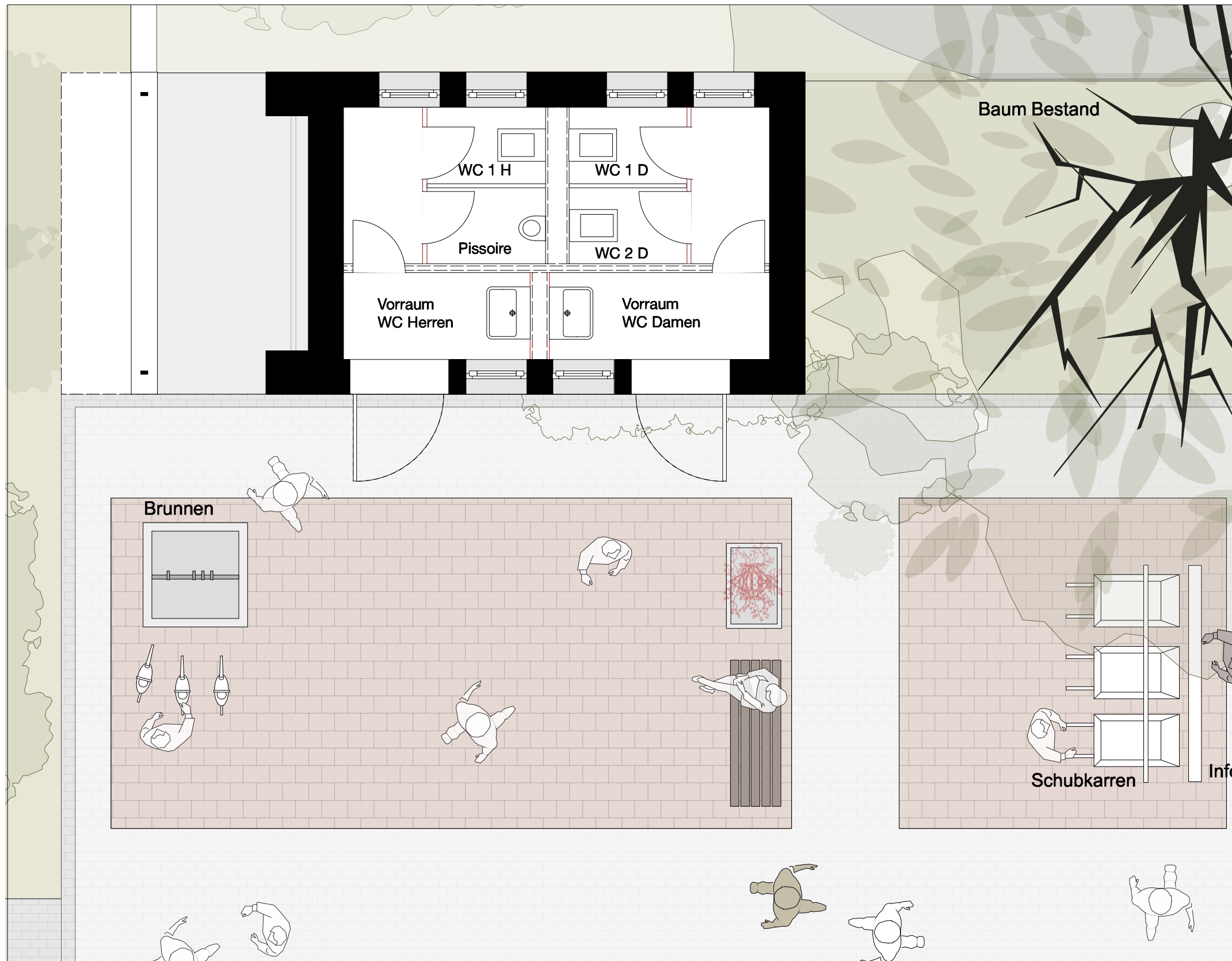
MASSTAB 1 : 100

DATUM 16.03.2026

GEZEICHNET TJ

NUMMER 2





PROJEKT Sanierung Sanitäranlagen Friedhof
Frankfurter Str.
65479 Raunheim

BAUHERR Stadtwerke Stadt Raunheim
Veronika Bruno/ Michaela Eber
Gottfried-Keller-Straße 21-25
65479 Raunheim

ARCHITEKT Denis Scholtyssek, BDA
Seitersweg 12
64287 Darmstadt
tel: +49 176 23591721
mail: scholtyssek@ds-architekt.com

PLANART Vorentwurf

PLAN Grundriss

MASSTAB 1 : 50

DATUM 16.03.2026

GEZEICHNET TJ

NUMMER 3

LV-Kostenberechnung

RAUN_01 (018)

--

Nr. / OZ	Bezeichnung	Gesamt EUR
10	Baustelleneinrichtung	21.410,00
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	<u>25.477,90</u>
01	Titel - Baustelleneinrichtung / Schutzmaßnahmen	15.600,00
02	Titel - Bauzäune und Gerüste	1.560,00
03	Titel - Baunebenkosten	4.250,00
20	Rückbau- und Demontagearbeiten (WC-Anlage)	29.480,00
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	<u>35.081,20</u>
01	Titel - Rückbau Dach	3.185,00
02	Titel - Rückbau Fenster- und Türelemente	1.760,00
03	Titel - Rückbau Innenbereich (nichttragend)	2.690,00
04	Titel - Rückbau Sanitär/ WC-Anlagen	2.440,00
05	Titel - Rückbau Oberflächen	2.930,00
06	Titel - Freilegen Rohbau / Kontrolle	1.100,00
07	Titel - Entsorgungskosten (Gemischt, mineralisch + Bausteoffe)	2.500,00
08	Titel - Risikobewertung	7.000,00
09	Titel - Baunebenkosten	5.875,00
31	Dachaufbau (Flachdach)	27.700,00
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	32.963,00
01	Titel - Dachabdichtung (Flachdach)	18.700,00
02	Titel - Risikobewertung	3.500,00
03	Titel - Baunebenkosten	5.500,00
32	Dachaufbau (Schrägdach)	41.927,50
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	49.893,73
01	Titel - Walmdach (Kupfereindeckung)	30.052,50
02	Titel - Risikobewertung	3.500,00
03	Titel - Baunebenkosten	8.375,00
41	Fassade (Verputzt)	40.555,00
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	48.260,45
01	Titel - Abbruch- und Mauerwerksarbeiten	3.500,00
02	Titel - Deckenuntersicht / Attika	3.150,00
03	Titel - Putz- und Fassadenarbeiten	6.150,00
04	Titel - Fenster und Außentüren	18.300,00
05	Titel - Risikobewertung	1.330,00
06	Titel - Baunebenkosten	8.125,00
42	Fassade (Verkleidet)	75.265,00
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	89.565,35
01	Titel - Abbruch- und Mauerwerksarbeiten	3.850,00

LV-Kostenberechnung

RAUN_01 (018)

Nr. / OZ	Bezeichnung	Gesamt EUR
02	Titel - Deckenuntersicht / Attika	900,00
03	Titel - Natursteifassadenarbeiten	36.025,00
04	Titel - Fenster und Außentüren	18.300,00
05	Titel - Risikobewertung	1.190,00
06	Titel - Baunebenkosten	15.000,00
51	Innenausbau (WC-Anlage)	66.101,00
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	78.660,19
01	Titel - Bodenaufbau Estrich	3.210,00
02	Titel - Putz- und Malerarbeiten	2.256,00
03	Titel - Trockenbau/ Trennwände/ Türen	9.390,00
04	Titel - Fliesenarbeiten	3.380,00
05	Titel - Sanitärinstallation	18.750,00
06	Titel - Sanitär-Accessoires	2.605,00
07	Titel - Elektroinstallation	13.260,00
08	Titel - Baunebenkosten	13.250,00
52	Innenausbau (WC-Anlage Barrierefrei)	54.936,00
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	65.373,84
01	Titel - Bodenaufbau Estrich	3.210,00
02	Titel - Putz- und Malerarbeiten	1.676,00
03	Titel - Trockenbau/ Trennwände/ Türen	1.420,00
04	Titel - Fliesenarbeiten	3.530,00
05	Titel - Sanitärinstallation	16.200,00
06	Titel - Sanitär-Accessoires	3.780,00
07	Titel - Elektroinstallation	14.120,00
08	Titel - Baunebenkosten	11.000,00
61	Außenanlage (großer Vorplatz)	107.533,50
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	127.964,87
01	Titel - Baustelleneinrichtung	3.500,00
02	Titel - Rückbau-, Rodungs- und Entsorgungsarbeiten	6.296,00
03	Titel - Erd- und Entwässerungskanalarbeiten	13.575,00
04	Titel - Befestigte- und begrünte Flächen	34.687,50
05	Titel - Einbauten und Möblierungen	11.150,00
06	Titel - Technische Anlagen in Außenanlagen	9.025,00
07	Titel - Risikobewertung	7.800,00
08	Titel - Baunebenkosten	21.500,00
62	Außenanlage (kleiner Vorplatz)	78.183,00
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	93.037,77
01	Titel - Baustelleneinrichtung	3.500,00
02	Titel - Rückbau-, Rodungs- und Entsorgungsarbeiten	1.756,00
03	Titel - Erd- und Entwässerungskanalarbeiten	13.125,00
04	Titel - Befestigte- und begrünte Flächen	26.002,00

LV-Kostenberechnung

RAUN_01 (018)

Nr. / OZ	Bezeichnung	Gesamt EUR
05	Titel - Einbauten und Möblierungen	8.250,00
06	Titel - Technische Anlagen in Außenanlagen	4.225,00
07	Titel - Risikobewertung	5.700,00
08	Titel - Baunebenkosten	15.625,00