Stadt Rödermark
Beschlussvorlage
vom 21.08.2025
öffentlich

Drucksache Nr.: DS/251/25
Geschäftszeichen: I/6/1 Pap
Aktenzeichen: 610-1701

Städtebauförderung/ Gesamtmaßnahme „Ortskern Ober-Roden“, Einzelmaßnahme „Freiflächen funktionaler Ortskern“ – Grundsatzbeschluss

---

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Ö/N
Magistrat der Stadt Rödermark (Vorberatung)	01.09.2025	N
Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie (Vorberatung)	10.09.2025	Ö
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss (Vorberatung)	11.09.2025	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark (Entscheidung)	23.09.2025	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Einzelmaßnahme 31 „Freiflächen funktionaler Ortskern“ des „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts“ (ISEK) – mit seinen Bestandteilen freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb, Planung sowie bauliche Realisierung – soll umgesetzt werden.

Das Wettbewerbsgebiet ist hinsichtlich Optimierungsmöglichkeiten zu untersuchen und gegebenenfalls entsprechend zu verkleinern.

Bei der Bewertung und Prämierung der Wettbewerbsbeiträge ist der wirtschaftlichsten Lösung der Wettbewerbsaufgabe ein hoher Stellenwert einzuräumen.

Die Bekanntmachung des freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs soll zeitnah erfolgen.

Die Finanzierung des städtischen Eigenanteils soll durch zeitliche Zurückstellung investiver Maßnahmen im Bereich Straßenbau erfolgen.

Die erforderlichen Haushaltsmittel werden bereitgestellt.

Die Gegenfinanzierung wird mit der Schiebung von ca. 1 Mio. Euro für den Straßenbau gewährleistet.

Begründung:

Die Umgestaltung des Areals des „funktionalen Ortskerns“ bildet einen der Schwerpunkte der Gesamtmaßnahme „Ortskern Ober-Roden“ innerhalb des Städtebauförderprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (ehem. „Stadtumbau in Hessen“). Der „funktionale Ortskern“ wird durch den Bereich um das Rathaus, Rathausplatz, Bücherei, Trinkbornschule, ehem. Feuerwehr sowie Kulturhalle definiert.

Bereits frühzeitig wurde das Büro Rittmannsperger Architekten/ Darmstadt beauftragt, mittels Machbarkeitsstudien die Entwicklungsmöglichkeiten bzw. -potenziale der städtischen Liegenschaften “Jägerhaus“ (Dieburger Straße 21), ehem. Feuerwehrhaus sowie Dieburger Straße 29/ 31 zu untersuchen. Ergänzt um eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme des Büros Freudl Verkehrsplanung/ Darmstadt wurden die Einzelstudien zu einem „Masterplan funktionaler Ortskern“ zusammengefasst (Anlage_01).

Am 29.03.2022 hat die Stadtverordnetenversammlung nach intensiver Diskussion Grundsatzbeschlüsse bzgl. der

- Liegenschaft „Jägerhaus“ bzw. Dieburger Straße 21,
- Liegenschaft „ehem. Feuerwehrhaus“ (weiterer Grundsatzbeschluss vom 22.08.2024),
- Freiflächen zwischen dem ehem. Feuerwehrgebäude sowie der Volksbank,
- Liegenschaften „Dieburger Straße 29/ 31“,
- Verkehrsführung innerhalb des „funktionalen Ortskerns“

gefasst, welche die aktuelle Handlungsgrundlage des Magistrats resp. der Verwaltung sowie der Kommunalen Betriebe darstellen.

Die Umgestaltung der Freiflächen des „funktionalen Ortskerns“ ist als Einzelmaßnahme 31 innerhalb des beschlossenen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts“ (ISEK) enthalten.

Als erster Schritt der Umsetzung der Maßnahme wurde ein Rahmenplan („Masterplan funktionaler Ortskern“) erstellt, welcher nicht nur die eigentlichen Freiflächen berücksichtigt, sondern insbesondere auch die angrenzenden öffentlichen Gebäude und deren (vorgesehene) Nutzungen sowie die Wechselwirkungen dieser Nutzungen mit den Freiflächen. Zudem wurden Fragen der zukünftigen Verkehrsführung erörtert sowie Lösungen aufgezeigt (Anlage_01).

Durch die Vorlage des „Masterplans funktionaler Ortskern“ wurde dieser Arbeitsschritt bereits abgeschlossen.

Zur Sicherstellung der städtebaulichen und gestalterischen Qualität des „funktionalen Ortskerns“ sowie (nicht zuletzt) um ein „passendes“ Planungsbüro zu finden, ist – als zweiter Schritt – vorgesehen einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb durchzuführen. D.h., es ist eine Koppelungen des freiraumplanerischen Wettbewerbs mit einem europaweiten Vergabeverfahren für die freiraumplanerische Leistung vorgesehen.

Mit der Organisation sowie Betreuung des Wettbewerbs wurde das Büro Drees & Sommer/ Bürostandort Frankfurt am Main im Oktober 2023 beauftragt. Der Auslobungstext bzw. die Auslobungsunterlagen wurden bereits erstellt (und vom Magistrat beschlossen), das Preisgericht (Fach- und Sachpreisrichter sowie Sachverständige) gebildet.

Das geplante Wettbewerbsgebiet ist in Anlage_02 wiedergegeben. Es besitzt eine Größe von ca. 5.100 m². Es ist aber nicht vorgesehen, dass alle Teilbereich mit gleicher „Intensität“ bearbeitet werden (z.B. der Bereich vor der Trinkbornschule). Gegebenenfalls ergeben sich hinsichtlich des Wettbewerbsgebiets Optimierungsmöglichkeiten. Der Wettbewerb besitzt das Ziel, nicht nur die gestalterisch attraktivste, sondern auch eine wirtschaftlich darstellbare Lösung der Wettbewerbsaufgabe zu ermitteln.

Der Start des Wettbewerbs (EU-Bekanntmachung) war ursprünglich für April 2024, die Beauftragung des Freiraumplaners für März 2025 vorgesehen. Aufgrund der diversen Änderungen der Planung „Alte Wache“ musste der Beginn allerdings verschoben werden.

Der freiraumplanerische Wettbewerb „funktionaler Ortskern“ könnte zum jetzigen Zeitpunkt bekanntgemacht werden und damit starten. Die Planung könnte ab 2027 beginnen. Die bauliche Umsetzung könnte – abhängig vom Realisierungsfortschritt des Bürgerhauses „Alte

Wache“ – in mehreren Bauabschnitten (voraussichtlich) ab 2029 erfolgen.

Mit dem Start des Wettbewerbs würde aber ein Prozess in Gang gesetzt werden, welcher insbesondere auch unausweichliche finanzielle Folgen nach sich zieht.

Da es sich bei dem geplanten Wettbewerb um einen Realisierungswettbewerb handelt, liegt für die Teilnehmer der eigentliche „Anreiz“ nicht in den zu erzielenden Preisgeldern (1./ 2./ 3. Preis: 15.000,00/ 9.250,00/ 5.500,00 €), sondern in dem „Auftragsversprechen“ begründet. D.h., der Wettbewerbsgewinner muss anschließend mit der Erbringung Planungsleistungen beauftragt und entsprechend vergütet werden.

Für die Umgestaltung der Freiflächen des „funktionalen Ortskerns“ (Einzelmaßnahme 31) ist derzeit von folgenden Kosten auszugehen:

1. Wettbewerbsmanagement: 82.500,00 € (fix – da bereits beauftragt)
2. Wettbewerbskosten: 61.000,00 €
3. Planungskosten/ Gutachten: ca. 280.000,00 €
4. bauliche Realisierung: ca. 2.250.000,00 €

(Zu beachten ist, dass die angegebenen Kosten für die bauliche Realisierung lediglich anhand von Flächenannahmen sowie Kostenkennwerten geschätzt wurden, d.h., keine konkrete Planung zugrunde liegt. Zudem werden die Wettbewerbs- und Planungskosten nur gefördert, wenn auch die bauliche Umsetzung erfolgt.)

Gemäß den Richtlinien der Städtebauförderung werden insgesamt zwei Drittel der förderfähigen Kosten durch den Bund sowie das Land Hessen übernommen. Eine Ausnahme bildet der Wettbewerb. In diesem Fall werden maximal 100.000,00 € als förderfähige Kosten anerkannt (Positionen „1.“ und „2.“), der „Rest“ müsste vollumfänglich durch die Stadt getragen werden.

→ Unter Zugrundelegung der o.g. Kosten der Einzelpositionen verbliebe bei der Stadt ein finanzieller **Eigenanteil in Höhe von ca. 920.000,00 €**.

→ Dafür würde die Stadt Rödermark allerdings **Fördermittel in Höhe von ca. 1.750.000,00 €** als nicht rückzahlbaren Zuschuss erhalten. (Diese Summe müsste allerdings durch die Stadt vorfinanziert werden.)

Der genannte Eigenanteil entspricht in etwa der Höhe der (investiven) Haushaltsmittel, welche pro Jahr für den Straßenbau vorgesehen sind. Es sollte daher überlegt werden, ob Investitionen im Bereich Straßenbau nicht dahingehend zurückgestellt werden sollten, um die Finanzierung der Einzelmaßnahme „Freiflächen funktionaler Ortskern“ innerhalb der Städtebauförderung sicherstellen zu können.

Durch die Städtebauförderung bietet sich der Stadt Rödermark die – wahrscheinlich nicht wiederkehrende – Chance, den historischen sowie den „funktionalen Ortskern“ nachhaltig sowie zukunftsfähig, mit Nutzen für alle Bürgerinnen und Bürger Rödermarks (nicht nur des Stadtteils Ober-Roden) umzugestalten.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja.
Aktuell verfügbar im Haushalt 2025 sind 828.288 Euro bei der Investition 6-SH-M31K „Freiflächen Ortskern“. Somit sind die Wettbewerbskosten abgedeckt.
/ Kl 02.09.2025

Anlage/n:

1 - Anlage_01_Masterplan (öffentlich)

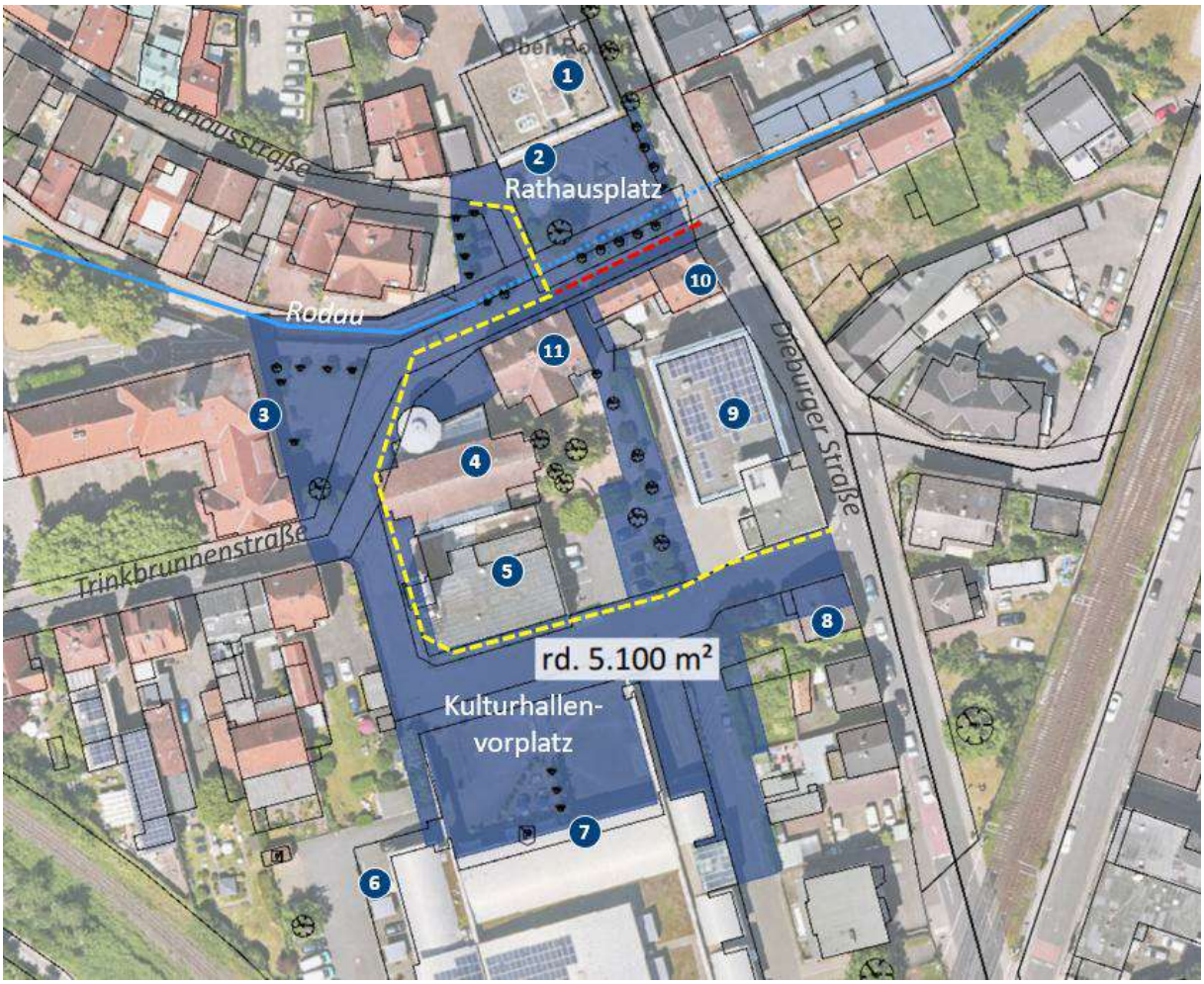
2 - Anlage_02_Wettbewerbsgebiet (öffentlich)

Masterplan "Funktionaler Ortskern"



27 ABGRENZUNG WETTBEWERBSGEBIET

Das Wettbewerbsgebiet umfasst insgesamt eine Fläche von rund 5.100 m². Die nachfolgende Abbildung zeigt die Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets sowie umliegende Nutzungen.



1 Rathaus Ober-Roden
2 Café „Süße Ecke“
3 Trinkbornschule
4 Stadtbücherei
5 Gepl. Neubau Kinder- und Bürgerzentrum
6 Hopperstation
7 Kulturhalle
8 Dieburger Str. 29-31 (neuer Parkplatz Volksbank)
9 Frankfurter Volksbank
10 „Jägerhaus“
11 KiTa

Realisierungsteil
Vorgesehene Verbindung Dieburger Str. – Rathausstr.
Entfallende Verkehrsverbindung
Verlauf der Rodau

Abbildung 4: Wettbewerbsgebiet und umliegende Nutzungen