

STADTENTWICKLUNG Eine Rechnung mit vielen Unbekannten

Baustellen quer durchs Stadtgebiet

Masterplan des Magistrats, Förderprogramme aus Berlin und Wiesbaden, Vorschläge der Bürger: Es gibt jede Menge Ideen, vor allem die Ortskerne aufzuwerten. Aber bis Bagger und Arbeiter kommen, geht noch einige Zeit ins Land.

VON MICHAEL LÖW

Rödermark – Was braucht eine Stadt mit rund 30000 Einwohnern? Kitas, Schulen und Arbeitsplätze sind die Basics, die jede Kommune hat. Doch was macht Rödermark lebenswert oder hebt es von seiner Nachbarschaft ab? Engagierte Bürger, Politik, Verwaltung und Planungsbüros wollen eine Ecke nach der anderen aufwerten – und manchmal auch nur aufhübschen –, doch zwischen Idee und Umsetzung dauert's oft lange. Kritiker bemängeln, dass zu viel Zeit vergeht. Oder wollen einzelne Projekte ersatzlos streichen.

Bürgermeister Jörg Rotter ist Planungs- und Baudezernent und weiß: Stadtentwicklung ist eine Rechnung mit vielen Unbekannten. Wir diskutierten mit ihm Chancen und Risiken der einzelnen Projekte. Im Gespräch wurde klar, dass selbst weit auseinanderliegende Gebäude wie das alte Ober-Röder Feuerwehrhaus und der ehemalige T&N-Verwaltungsbau direkt miteinander zu tun haben.

■ Zentrum Ober-Roden

Das Stadtparlament hat Ende März 2022 den Masterplan „Funktionaler Ortskern“ beschlossen. CDU und AL hatten das unter dem Titel „Aufwertung des Bereichs zwischen Kulturhalle und Rathaus“ schon in ihrem zweiten Koalitionsvertrag 2016 gefordert, dann war es lange still um den vermeintlich großen Wurf. Wichtigstes Gebäude im Masterplan ist das 1964 eingeweihte Feuerwehrhaus, in dem seit Mitte der Neunziger das Jugendzentrum, ein Seniorentreff und die städtische Kinder- und Jugendarbeit untergebracht sind. „Der Brandschutz muss auf den neuesten Stand gebracht werden. Sonst macht uns der Kreis die alte Wache zu“, unterstreicht Rotter die Dringlichkeit. Die Aufsichtsbehörde duldet den laufenden Betrieb. Doch Konzerte oder private Feiern im Juz sind verboten.

Das Feuerwehrhaus wird überwiegend für die Vereine renoviert. Ins Untergeschoss kommen Lagerräume, eine Küche und öffentliche Toiletten, die nicht nur bei Veranstaltungen zugänglich sind. Das Obergeschoss verbindet die Wache mit dem Bücherturm und soll weitere Kulturveranstaltungen ermöglichen. Der geteerte Vorplatz wird mit dem der Kulturhalle zum Festplatz. Rotter entgegnet Kritikern: „Die Gemeinschaft macht Rödermark lebenswert. Feste gehören deshalb zu einer gesunden Stadtgesellschaft.“

Die Kinder- und Jugendabteilung zieht ins Urberacher Rathaus um.

■ Ortskern Urberach

Im Winkel zwischen Ortsdurchfahrt und Bahnhofstraße hat die Stadt in den vergangenen Jahren einige Gebäude gekauft: die als Rathausfiliale genutzte Volksbank, den „Schützenhof“ und das Anwesen Bachgasse 6.



Groß geworden: Die Wohngebiete im Norden, Osten und Westen des Ober-Röder Ortskerns drücken die Flächen des Stadtumbaus mit Rathaus, „Jägerhaus“, Feuerwache und Kulturhalle an den linken Bildrand. FOTO: AXEL HÄSLER

Kritische Mischung

Leere Schaufenster sieht man entlang der Hauptstraßen relativ selten. Aber das ist für Bürgermeister Jörg Rotter kein Grund zum Ausruhen: „Ich Sorge mich nicht nur um Leerstand, sondern auch um die Qualität und Vielfalt der örtlichen Geschäfte.“ In Rödermark könne es eigentlich nur gut frisierte Menschen gehen mit Blick auf die vielen Frisuren und Barbershops, die in den vergangenen Jahren aufgemacht haben. Viele bedienen ihre Kunden bis 23 Uhr – sehr zum Leidwesen alteingesessener Betriebe und der Nachbarn. Auch die momentan trendigen „Spätis“ – nomen est omen – bringen eher Unruhe als Leben in die Ortszentren. **Vielen Vermietern ist das schnelle Geld wichtiger als eine ausgewogene Mischung.**

Dass es auch anders geht, zeigt zum Beispiel Investor Christian Früchtenicht, der das Urberacher Modehaus Schwarzkopf zu einer modernen Bäckerei und Wohnungen umgebaut hat. In Ober-Roden haben Oliver Humml, Florian Bergendahl, Christoph Taube und Timo Pflüger ein Unternehmen gegründet, das sich auf Klimaanlagen, Wärmepumpen sowie Photovoltaikanlagen spezialisiert hat.

Bürgermeister Rotter hat ein kleines Zentrum nach dem Vorbild des Häfnerplatzes vor Augen: öffentliche Nutzung, Geschäfte, Gastronomie.

Rotter weiß, dass die Pläne heute schwerer umzusetzen sind als vor 30 Jahren. Damals hatte die Stadt noch Geld, und die Immobilienpreise waren längst nicht so aufgeheizt. Doch er sieht sich durch Gespräche mit Stadtplanern und IHK bestätigt. Kommunen brauchen demnach attraktiv gestaltete Plätze mit Kneipen, Cafés und viel Grün. Das klassische Geschäftsleben werden keine Renaissance erfahren.

Das Ordnungsamt soll 2027 ins neue Gefahrenabwehrzentrum in der Kapellenstraße umziehen. Die Urberacher Bücherei macht der Kinder- und Jugendabteilung Platz



Wichtiges Puzzleteil: Der „Schützenhof“ spielt in den Plänen für Urberach eine zentrale Rolle. FOTO: MICHAEL LÖW



Später als gedacht: Der „Treffpunkt Normalzeit“ wird erst 2024 eröffnet. FOTO: MICHAEL LÖW



Sanierung dringend nötig: Die alte Feuerwache muss vor einer neuen Nutzung ausgerechnet in Sachen Brandschutz ertüchtigt werden. FOTO: MICHAEL LÖW



Optisch gelungen ist die Dockendorffstraße. FOTO: MICHAEL LÖW

Bauen ist teuer: Investoren treten auf die Bremse

Rödermark – Entwicklung ohne Investoren können sich allenfalls reiche Städte wie Eschborn oder Starnberg leisten. Viele Projekte werden mit privatem Geld und öffentlichen Vorgaben finanziert. Dazu gehört das „Jägerhaus“ an der Ecke von Dieburger und Trinkbrunnenstraße. Die Stadt hatte den Klinkerbau gekauft, damit die Volksbank ihn nicht abreißt und Parkplätze baut. Seitdem werden dort die archäologischen Funde von Professor Egon Schallmayer wissenschaftlich aufgearbeitet und gelagert.

Seit Frühjahr suchen die Kommunalen Betriebe (KBR) einen Investor, dem sie weitgehend freie Hand lassen. Sogar der Abriss des prägenden, aber maroden Baus ist inzwischen denkbar. Die KBR machen letztlich nur zwei Vorgaben: Klinker-Optik und Gastronomie.

„Jägerhaus“: Stadt sucht Bauherrn

Ein Investor hatte sich auf die Ausschreibung gemeldet. Doch der entsprach nicht den Anforderungen. Jetzt gehen die KBR auf potenzielle Bauträger zu. Drei wurden angeschrieben, sagt Bürgermeister Jörg Rotter.

Doch selbst große Firmen halten sich angesichts steigender Zinsen und hoher Materialkosten zurück. So hat ein Rödermärker Bauunternehmen ein Mehrgenerationenhaus erst gar nicht angefangen. In der Mainzer und der Donaustraße zeugen seit Monaten freigeräumte Grundstücke von schwierigen Zeiten.

Langer Stillstand am „Paramount Park“

Die Bebauung des „Paramount Park“-Geländes mit 120 Wohnungen war dagegen schon lange vor Corona, Ukraine-Krieg und Inflation auf den Weg gebracht worden. Doch die Urberacher Investoren wechselten den Architekten und änderten die Pläne. Zuletzt, so Rotter, hatten sie der Stadt ein 45-Millionen-Euro-Projekt mit 150 Wohnungen präsentiert. Die Behörden haben nach Aussage des Bürgermeisters ihre Arbeit gemacht und warten seit Jahren auf Reaktionen - vergebens.

Unter Investoren - großen wie kleinen - wird die Angst, sich zu überheben, größer. Das macht den öffentlichen Teil der Stadtplanung nicht einfacher.

IN EIGENER SACHE

Unsere Regularien – „Tipps & Termine“ sowie „Wir gratulieren“ – finden Sie heute ausnahmsweise auf der Seite 36 (Rodgau/Rödermark).

„Fußgängerzonen mit Geschäften für jeden Bedarf sind heute eine Illusion.“

Bürgermeister Jörg Rotter

ANZEIGE

LICHT: LEUCHTENWELT

63322 Rödermark / Ober-Roden
Paul-Ehrlich-Str. 9 • Industriegebiet

0 60 74 - 9 70 70
licht@leuchtenwelt.de
www.leuchtenwelt.de

1.700 m²
10.000 Leuchten

■ T & N-Villa

Der Verwaltungsbau des einstigen Telenorma-Werks steht seit der Schließung des Wohnzimmertheaters leer. Als „Treffpunkt Normalzeit“ soll er eine Begegnungsstätte mit kulturellem Schwerpunkt – unter anderem der Stadtteilbücherei – werden. Da die Stadt in Sachen Brandschutz strengere Auflagen ernach erfüllen muss als das Schauspielerepaar, verzögert sich die Eröffnung. Sollte die Sanierung gar teurer als 60000 bis 70000 Euro werden, will Rotter andere Räume für die Bücherei suchen.

■ Badehaus

Nicht um fünfstelligen Summen, sondern um Millionen-

beträge geht es am Badehaus. Der Magistrat soll zwei Varianten eines Jugendzentrums prüfen: einen rund 4,5 Millionen Euro teuren Neubau und den auf rund 1,2 Millionen Euro veranschlagten Umbau der Sauna. Gegen den laufen die privaten Betreiber und ihre Kunden Sturm.

Die Verwaltung klopft bei den Vorschlägen auf Vor- und Nachteile ab. Das Land kommt der Stadt bei der Finanzierung entgegen. Sie darf die 1,2 Millionen Euro, die das Land für den Neubau genehmigt hat, zumindest zu großen Teilen auch für eine Sanierung verwenden.

„Erst wenn die Feinplanung vorliegt, muss die Stadtverordnetenversammlung entscheiden. Die Sauna ist noch nicht geschlossen“, versichert Rotter. Die FDP sprin-

ge zu kurz, wenn sie öffentlichkeitswirksam aus der Prüfung aussteigt.

An Jugendarbeit dort hält Rotter fest. Wer sie ablehne, habe nicht verstanden, dass eine falsche Sozialpolitik Zündstoff birgt.

■ Kosten

Die Umsetzung aller Pläne geht trotz mehrerer Förderprogramme in den zweistelligen Millionenbereich. Rotter klagt, dass Bund und Land die Kommunen allein lassen und fordert Konjunkturprogramme wie zur Finanzkrise. Ein paar ordentliche Euro hat die Stadt jedoch in Reserve. Gefahrenabwehrzentrum und Feuerwehr-Modernisierung können laut Bürgermeister dank Rücklagen der Kommunalen Betriebe ohne Kredite finanziert werden.