

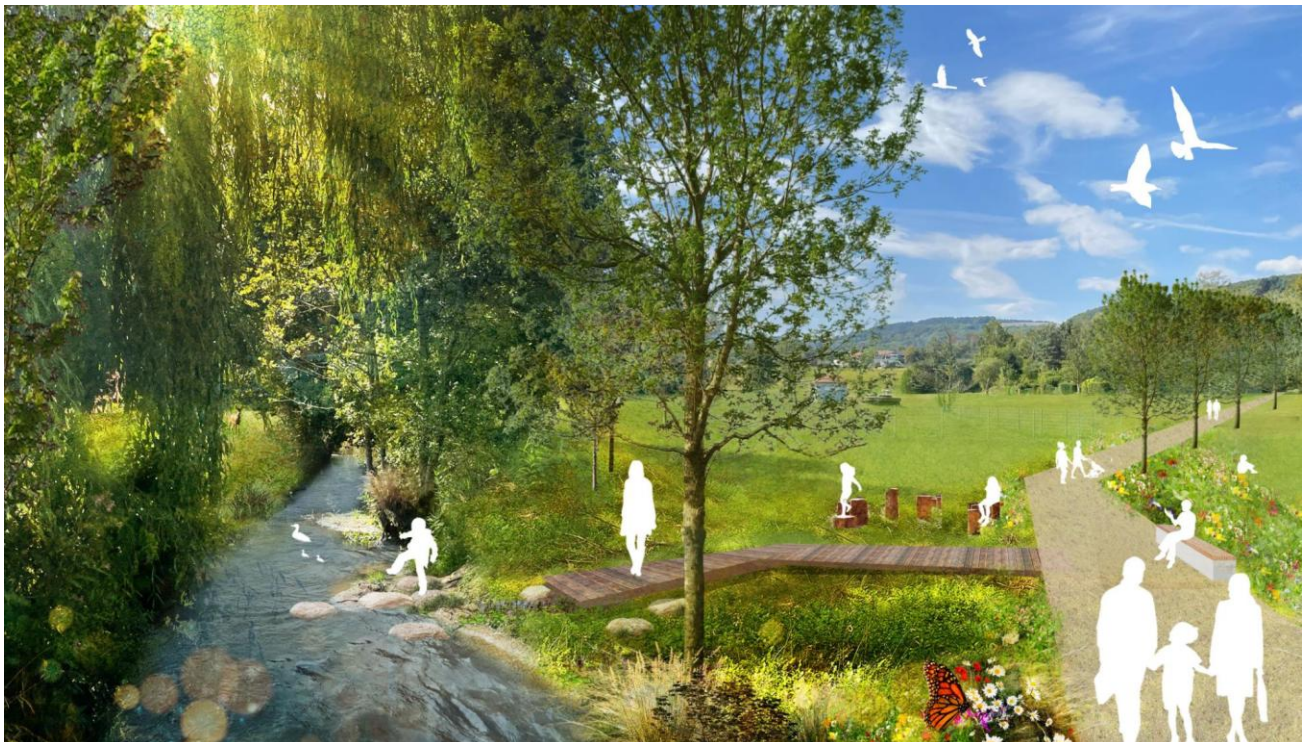
Gemeinde Reichelsheim (Odenwald)
Fachbereich IV – Bauen und Liegenschaften
Sachgebiet Hochbau und Stadtentwicklung



**Stellungnahme zur Anfrage – ehemalige Gärtnerei Trautmann,
Konrad-Adenauer-Allee 4, 64385 Reichelsheim**

Stand: 04.09.2026

Die nachfolgende Stellungnahme beantwortet die vorgelegten Fragen zum Erwerb und zur künftigen Nutzung des ehemaligen Gärtnereiareals der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen. Das Areal ist sowohl im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) des Förderprogramms „Lebendige Zentren“ als auch im Projekt „Lebendige Grüne Mitte Reichelsheim – Stärkung der Auenlandschaft entlang des Mergbachs“ im Rahmen des Aktionsprogramms Natürlicher Klimaschutz (ANK) verankert.



Planerischer und förderrechtlicher Rahmen

Das ISEK beschreibt für das Gelände den Erwerb von Flächen, den Rückbau von Gewächshäusern und die Ausgestaltung einer öffentlichen Grünanlage. Ziel ist eine öffentliche, parkähnliche Landschaft, die an die Mergbachaue anschließt und neue Aufenthaltsqualität schafft. Als mögliche Bausteine werden bereits im ISEK unter anderem die Einbindung geeigneter Bestandsstrukturen, eine ergänzende Café-Nutzung, ein Lehrgarten sowie Ruhe- und Aufenthaltsbereiche genannt.

Der aktuelle ANK-Projektsteckbrief der Zukunft – Umwelt – Gesellschaft (ZUG) konkretisiert die ökologischen Ziele: Im Bereich der ehemaligen Gärtnerei soll ein innergemeindlicher, naturnaher

Bürgerpark entstehen. Vorgesehen sind insbesondere die Umwandlung von Gewerbeflächen in Grünflächen, die Renaturierung eines Bachzulaufs sowie artenreiche Blühwiesen und Saumvegetationen. Für das Gesamtprojekt in Reichelsheim sind eine Laufzeit vom 01.05.2025 bis 31.10.2030, eine Maßnahmenfläche von 34.000 m² und ein Fördervolumen von 3.280.794,31 Euro vorgesehen. Die Gärtnerei bildet ein Teilprojekt in dem Gesamtprojekt Klimaschutz im Ländlichen Raum kurz ANK.



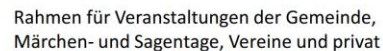
Beantwortung der Fragen

1 A) Wie wird die Anlage aktuell genutzt?

Eine reguläre Nutzung des Areals findet derzeit nur sehr eingeschränkt statt. Das Gelände und die vorhandenen Gebäude werden im Rahmen der Gebäudeunterhaltung regelmäßig begangen und kontrolliert. Bedauerlicherweise kommt es wiederholt zu Vandalismusschäden, die durch die Gemeinde aufgenommen und, soweit erforderlich, beseitigt bzw. gesichert werden müssen. Die vorhandenen Flächen werden bei Bedarf ausschließlich für gemeindeeigene Zwecke als temporäre Lagerflächen genutzt, beispielsweise im Zusammenhang mit Festivitäten oder zur Abwicklung anderer kommunaler Maßnahmen. So konnten dort bereits Bauteile des Rathaus- Aufzugs zwischengelagert werden. Eine externe Lagervermietung oder sonstige externe Nutzung ist nicht vorgesehen. Die Fläche wurde unter Inanspruchnahme von Fördermitteln erworben. Ziel des Erwerbs ist daher die förderzielkonforme Entwicklung und Aufwertung des Areals im Rahmen der Programme „Lebendige Zentren“ und „Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz (ANK)“.

1 B) Wie soll die Anlage mittel- und langfristig genutzt werden?

Ziel ist die Entwicklung eines innergemeindlichen, naturnahen Bürgerparks als Bindeglied zwischen Ortskern und Mergbachaue. Der Leitgedanke ist, Menschen wieder stärker an Natur und Gewässer heranzuführen und gleichzeitig neue Lebens- und Rückzugsräume für Tiere und Pflanzen zu schaffen. Denkbar sind unter anderem Obstbäume bzw. essbare Gehölze zur Nutzung durch Bürgerinnen und Bürger, naturnahe Wiesen- und Saumbereiche, Aufenthalts- und Ruhebereiche, Naturerlebnis- und Bildungsangebote sowie – soweit planerisch, wirtschaftlich und förderrechtlich tragfähig – eine kleine, untergeordnete Café-Nutzung.



2 A) Welche Kosten verursacht der Kauf und die Nutzung der Anlage aktuell?

Für den Erwerb der Flächen waren 260.000 Euro eingeplant. Die Flächen der Gärtnerei wurden für 200.000 € erworben. Die derzeitige Nutzung verursacht lediglich geringe laufende Kostenanteile, insbesondere für Versicherung sowie erforderliche Sicherungs- und Unterhaltungsmaßnahmen. Hinzu kommen im Einzelfall Aufwendungen zur Beseitigung bzw. Sicherung von Vandalismusschäden. Durch die interne Nutzung als Lagerfläche können vorhandene Flächen bei Bedarf für kommunale Zwecke eingesetzt werden; eine externe oder gewerbliche Lagervermietung erfolgt nicht.

2 B) Wie hoch sind die geschätzten Kosten der geplanten Konzepte/Nutzung?

Für die Entwicklung des Areals sind sowohl im Förderprogramm „Lebendige Zentren“ als auch im Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz (ANK) Mittel veranschlagt. Die derzeitigen Ansätze sind als grobe Kostenschätzungen bzw. Förderansätze zu verstehen. Eine belastbare Kostenberechnung kann erst erstellt werden, wenn die konkrete Planung nach der Bürgerbeteiligung und dem Variantenvergleich feststeht. Dies ist bei einem bewusst beteiligungsorientiert entwickelten Projekt sachlich notwendig: Kosten hängen unmittelbar davon ab, welche Variante gewählt wird, welche Flächen entsiegelt oder neu gestaltet werden, welche Teile des Bestandes erhalten oder umgebaut werden und welcher Ausstattungsstandard beschlossen wird. Bereits unterschiedliche Größenverhältnisse können erhebliche Auswirkungen haben; 100 m² oder 500 m² neu zu gestaltende Grün- und Wegefläche führen ebenso zu unterschiedlichen Kosten wie Umfang und Standard eines möglichen Gebäudeumbaus. Für die Renaturierung des Bachzulaufs wurden im Rahmen des ANK bereits entsprechende Kostenansätze ermittelt. Erst die weitere Planung ermöglicht eine belastbare Zuordnung und Fortschreibung der Kosten.

2 C) Gibt es bereits ein Budget für die geplante Umsetzung der Konzepte?

Ja. In den beiden Förderprogrammen „Lebendige Zentren“ und ANK sind Mittel für die Entwicklung des Areals veranschlagt. Die konkrete Zuordnung erfolgt entsprechend der jeweiligen Förderfähigkeit und auf Grundlage der noch zu entwickelnden und politisch zu beschließenden Planung. Im Programm „Lebendige Zentren“ können im Zusammenhang mit den hergestellten Grünflächen auch erforderliche Anwuchspflegen förderfähig sein. Im ANK können im vorgesehenen Förderrahmen zeitlich begrenzt auch personelle Ressourcen für die naturnahe Pflege berücksichtigt werden. Nach Ablauf der jeweiligen Förderzeiträume übernimmt die Gemeinde die dauerhafte Unterhaltung der kommunalen Flächen.

2 D) Ist dieses Projekt durch Förderungen mitfinanziert?

Ja. Das Areal ist Bestandteil zweier Förderkulissen. Maßnahmen des Natürlichen Klimaschutzes werden im ANK-Projekt der Gemeinde grundsätzlich mit einer Förderquote von 80 % berücksichtigt. Städtebauliche bzw. bauliche Maßnahmen können – entsprechend der jeweiligen Förderfähigkeit – über das Programm „Lebendige Zentren“ mit einer Förderquote von rund 66 % unterstützt werden. Eine Doppelförderung derselben Ausgabe erfolgt nicht; die Kosten sind den jeweils einschlägigen Fördertatbeständen eindeutig zuzuordnen.

2 E) Wie soll die Anlage und deren Kosten langfristig finanziert werden?

Die Herstellung soll soweit möglich über die bewilligten Förderprogramme und den jeweiligen kommunalen Eigenanteil finanziert werden. Für den langfristigen Betrieb sind insbesondere pflegearme, robuste und naturnahe Gestaltungen vorgesehen. Pflege- und Unterhaltungskosten sind nach Fertigstellung als kommunale Folgekosten zu berücksichtigen. Ob ergänzende Nutzungen – beispielsweise eine kleine Café-Nutzung – durch Dritte betrieben werden und dadurch Teile der laufenden Bewirtschaftung unterstützt werden können, ist Gegenstand der weiteren Konzeptentwicklung und noch nicht entschieden.

3 A) Wer ist für dieses Projekt verantwortlich/Ansprechpartner?

Die Projektbearbeitung erfolgt bei der Gemeinde Reichelsheim im Fachbereich IV – Bauen und Liegenschaften, Sachgebiet Hochbau und Stadtentwicklung, in Abstimmung mit den für die Förderprogramme zuständigen Stellen. Die DSK begleitet als Fördergebietsmanagement bzw. beauftragte Stelle den weiteren Prozess und aktuell insbesondere die Vorbereitung des Vergabeverfahrens für die Planungsleistungen.

3 B) Wie sieht der Zeitplan mit möglichen Zwischenschritten aus?

Der weitere Zeitplan ist neben den erforderlichen Beteiligungs-, Planungs-, Vergabe- und Beschlussverfahren wesentlich davon abhängig, dass die hierfür benötigten personellen Ressourcen zur Verfügung stehen. Die ausgeschriebene Stelle im Bereich Hochbau beinhaltet anteilig Aufgaben für das Förderprogramm „Lebendige Zentren“. Die Stelle für das Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz befindet sich ebenfalls im Besetzungsverfahren; nach derzeitiger Planung wird mit einem Dienstantritt der Projektkoordination zum Januar 2027 gerechnet. Inhaltlich folgen als nächste Schritte die Vorbereitung und Durchführung des Bürgercafés, die Vergabe der Planungsleistungen, die Erarbeitung mehrerer Varianten, deren Beteiligung und Bewertung durch Lokale Partnerschaft, Lenkungsgruppe und Bürgerschaft sowie anschließend die Vorstellung sämtlicher Varianten einschließlich des Beteiligungsergebnisses in den gemeindlichen Gremien. Nach Beschluss einer Vorzugsvariante können Planung, Kostenberechnung, förderrechtliche Abstimmung und Umsetzung weitergeführt werden. Ein belastbarer Ausführungstermin kann vor Abschluss dieser Schritte nicht seriös benannt werden.

4 A) Ist eine Möglichkeit zur privaten Nutzung der Anlage geplant?

Der Schwerpunkt liegt auf einer öffentlichen und gemeinwohlorientierten Nutzung des Areals. Eine dauerhafte Privatisierung ist nicht Ziel der Planung. Punktuelle oder zeitweise Nutzungen durch Private, Vereine, Initiativen oder andere Akteure sind jedoch grundsätzlich denkbar, beispielsweise für Ausstellungen, Veranstaltungen, Bildungsangebote oder eine kleine gastronomische Nutzung. Ob und in welchem Umfang solche Nutzungen Bestandteil des späteren Konzeptes werden, soll nicht vorweggenommen werden, sondern sich aus Bürgerbeteiligung, Variantenplanung und politischer Beschlussfassung ergeben und damit dem ermittelten Bürgerwillen Rechnung tragen.

4 B) Werden Umweltschutz, Nachhaltigkeit und weitere ökologische Aspekte berücksichtigt?

Ja. Umwelt- und Naturschutz, Nachhaltigkeit, Klimaanpassung und Biodiversität bilden zentrale Projektziele und werden in allen Planungsbereichen berücksichtigt. Der veröffentlichte ANK-Projektsteckbrief nennt unter anderem die Entsiegelung von Park- und Gewerbeflächen, den Rückbau künstlicher Uferbefestigungen, die Entwicklung einer natürlichen Bachsohle, die Renaturierung eines Bachzulaufs, artenreiche Blühwiesen und Saumvegetationen, Baumreihen und

Alleen sowie Wege und Aufenthaltsbereiche. Für die ehemalige Gärtnerei ist ausdrücklich ein innergemeindlicher, naturnaher Bürgerpark vorgesehen. Ziel ist es, Grünstrukturen aufzuwerten und zu vernetzen, neue Lebensräume insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Insekten zu schaffen, den Wasserhaushalt und das Mikroklima zu verbessern und zugleich Naturerfahrung und Umweltbewusstsein der Bevölkerung zu stärken. Leitgedanke ist, den Menschen zur Natur zu bringen und gleichzeitig Flora, Fauna und Gewässern wieder mehr Raum zu geben.

Aktuelle Informationen für Interessierte

ZUG – Projektsteckbrief ANK: „Reichelsheim (Odenwald) – Lebendige Grüne Mitte Reichelsheim – Stärkung der Auenlandschaft entlang des Mergbachs“

Internet: <https://www.z-u-g.org/ank-lk/projekte/reichelsheim-odenwald/>

Lebendiges Reichelsheim / ISEK: Auf der Projektseite des Städtebauförderprogramms sind das ISEK und dessen Anlagen mit den Maßnahmen zur ehemaligen Gärtnerei veröffentlicht.

Internet: <https://lebendiges-reichelsheim.de/>

Aus dem ZUG-Projektsteckbrief

Lebendige Grüne Mitte Reichelsheim – Stärkung der Auenlandschaft entlang des Mergbachs

ZUG nennt als Maßnahmen: Rückbau künstlicher Uferbefestigungen und Entwicklung einer natürlichen Bachsohle; Entsiegelung von Park- und Gewerbeflächen; Anlage und Pflege standortgerechter, artenreicher Blühwiesen; Pflanzung von Baumreihen und Alleen; Anlage von Wegen und Aufenthaltsbereichen. Für die ehemalige Gärtnerei ist ein innergemeindlicher, naturnaher Bürgerpark vorgesehen. Projektlaufzeit: 01.05.2025 bis 31.10.2030; Fördervolumen des Gesamtprojekts: 3.280.794,31 Euro; Maßnahmenfläche: 34.000 m².

Quelle: ZUG, Projektsteckbrief Reichelsheim (Odenwald)

Quelle: Bilder BACKHAUS & BARNETT GBR / Möhrle + Partner Freie Landschaftsarchitekten BDLA / IFLA

