

# NIEDERSCHRIFT

über die **39. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Klimaschutzsausschusses** der Stadtverordnetenversammlung Oberursel (Taunus) in der Wahlzeit 2021/2026 am **Mittwoch**, dem **29.01.2025**, von **17:50 Uhr** bis **21:35 Uhr**, im Rathaus Oberursel (Taunus), - Großer Sitzungssaal -, Rathausplatz 1, 61440 Oberursel (Taunus)

## Anwesend:

## Stadtverordnete:

### CDU:

Reuter  
Studanski  
Aumüller, Jürgen  
Braun

### BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN:

Schwarz  
Dr. Helbling-Marschall  
Eppig  
Böhme

### SPD:

Kunz  
Burchard

### OBG Freie Wähler:

Unger  
Lebeau

### ULO:

Fiehler

### AfD:

Beuter

### DIE LINKE:

Andernacht

### Magistrat:

Bürgermeisterin Runge (SPD)  
Bernhardt (OBG Freie Wähler)

### Ausländerbeirat:

Le Nestour

### Jugendrat:

Giebitz

### Verwaltung:

Dr. Molter  
Gessner  
Knörnschild  
Kreutzer  
Littig  
Holzwarth  
Saxon

**Schriftführung:**

Bauer

**Stadtverordnete:**

Dr. von Eisenhart Rothe

Mauczok

Ausschussvorsitzende Kunz eröffnet die 39. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Klimaschutzsausschusses Oberursel (Taunus) in der Wahlzeit 2021/2026. Sie stellt fest, dass zu der heutigen Sitzung ordnungsgemäß eingeladen wurde und der Bau-, Umwelt- und Klimaschutzsausschuss beschlussfähig ist.

-----  
**ÖFFENTLICHE SITZUNG**

**1. Beschluss über die Tagesordnung**

---

Die Tagesordnungspunkte 5.8 und 5.9 sollen in den nicht öffentlichen Teil der Sitzung verschoben werden.

Der Tagesordnungspunkt 8 wird vom Antragsteller (ULO) zurückgezogen.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig** CDU (4),  
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (4),  
SPD (2), OBG Freie Wähler (2),  
ULO (1), DIE LINKE (1), AFD (1)

**2. Energetische Sanierung Café Portstraße;  
Beschlussvorlage des Magistrats (BSO)**

---

Herr Völker vom Architekturbüro Just aus Frankfurt stellt die Planungen zur Sanierung vor und beantwortet zahlreiche Fragen zur geplanten Sanierung.

Es wird ansonsten auf die Beschlussvorlage des Magistrats VL-206/2024 verwiesen.

Die Präsentation des Architekturbüros wird als - **Anlage** zur Niederschrift - beigefügt.

Die Betriebskommission wird gebeten, wie folgt zu beschließen:

Der Planung und Umsetzung der energetischen Sanierung des Cafés Portstraße – wie in der Anlage zur **Original**vorlage beschrieben – wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig** CDU (4),  
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (4),  
SPD (2), OBG Freie Wähler (2),  
ULO (1), DIE LINKE (1), Afd (1)

Die **Vorlage** wurde somit **beschlossen**.

### 3. Klimaschutzkonzept 2024 ; Beschlussvorlage des Magistrats (10)

---

Es wird auf die Beschlussvorlage des Magistrats VL-127/2024 verwiesen.

Frau Kreutzer vom Klimaschutzmanagement stellt das Konzept vor und beantwortet Fragen.

Durch die Frage der Einbindung des Oberurseler Klimabeirats in den Beschlussgang entwickelt sich eine längere Diskussion.

Der Stadtverordnetenversammlung wird vorgeschlagen wie folgt zu beschließen:

- 1) Das als Anlage 1 zur **Original**vorlage beigefügte „Klimaschutzkonzept 2024 der Stadt Oberursel (Taunus) – Fortschreibung des Klimaschutzkonzepts 2018“ wird als Grundlage weiterer Klimaschutzmaßnahmen in Oberursel beschlossen.
- 2) Vor dem Hintergrund der Potenzialanalysen und aufbauend auf den Annahmen des Aktiv-Szenarios werden die folgenden energie- und klimapolitischen Ziele für die Stadt Oberursel beschlossen:
  - a) Die Stadt Oberursel strebt an, auf gesamtstädtischer Ebene bis zum Jahr 2045 bilanziell treibhausgasneutral zu werden. Damit sind die Klimaziele der Stadt mit denen des Bundes und des Landes Hessen konform.  
Ziel ist eine Reduktion der energiebedingten THG-Emissionen auf maximal 20.000 t CO<sub>2</sub> eq (eq=Äquivalente) pro Jahr im Jahr 2045 und Schaffung von Treibhausgas-Senken zum Ausgleich der verbleibenden Emissionen oder zumindest eine Kompensation derer.
  - b) Für 2030 werden folgende Zwischenziele angestrebt
    - Reduktion des Wärmebedarfs der Wohngebäude um 15 % gegenüber 2020
    - Steigerung der PV-Stromerzeugung auf mindestens 15.000 MWh/a
    - Reduktion der THG-Emissionen um mindestens 65 % gegenüber 1990
  - c) Für 2040 wird eine Reduktion der THG-Emissionen um mindestens 88 % gegenüber 1990 angestrebt

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN stellt folgenden **Antrag**:

„Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN beantragt die Einbindung des Klimabeirates der Stadt Oberursel bezüglich des Klimaschutzkonzepts vor Beschlussfassung durch den BUKA und die Stadtverordnetenversammlung.“

Die Koalition beantragt eine Sitzungsunterbrechung, um sich zu beraten. Nach ca. 15 min wird die Sitzung fortgesetzt.

Frau Kunz lässt zunächst über den **Antrag** abstimmen.

Abstimmungsergebnis:	5 Ja-Stimmen	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (4), DIE LINKE (1),
	<b>8 Nein-Stimmen</b>	CDU (4), SPD (2), OBG Freie Wähler (2)
	2 Stimmenthaltungen	ULO (1), AfD (1)

Der **Antrag** wurde somit **abgelehnt**.

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN meldet Beratungsbedarf an. Der Tagesordnungspunkt wird daraufhin verschoben.

Ausschussvorsitzende Kunz fordert daraufhin alle Beiräte auf, bis zur nächsten Sitzung des BUKA eine Stellungnahme zum Klimaschutzkonzept 2024 abzugeben.

Ausschussvorsitzende Kunz lässt über den Beratungsbedarf von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN abstimmen.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig** CDU (4),  
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (4),  
SPD (2), OBG Freie Wähler (2),  
ULO (1), DIE LINKE (1), AfD (1)

Die **Vorlage** wurde somit **verschoben**.

- **TOP BUKA**

#### **4. Bürgerfragestunde**

---

##### **4.1 Entwicklungsstand der Fahrradstraßen (10)**

---

Eine Bürgerin fragt im Kontext des Klimaschutzkonzeptes nach dem Entwicklungsstand der Fahrradstraßen im Stadtgebiet.

Herr Dr. Molter antwortet, dass sich die Arbeiten an den Fahrradstraßen in der Mainstraße und der Dornbachstraße verzögert hätten und dass die Bauarbeiten in den nächsten Wochen beginnen würden.

Im Frühjahr werde die Zeppelinstraße zur Fahrradstraße/Kfz frei teilweise für ein Jahr umgesetzt. Dies gehe zurück auf einen Beschluss des Stadtparlaments von 2022.

Weitere Fahrradstraßen/Kfz frei in der Herzbergstraße, Erich-Ollenhauer-Straße, Freiligrathstraße, Liebfrauenstraße ergeben sich aus dem Konzept zum Quartier Liebfrauen.

##### **4.2 Reduzierter Busverkehr der Linie 42 (10/Stadtwerke)**

---

Eine Bürgerin erkundigt sich nach einer Lösung, wie für Menschen mit Einschränkungen wie z.B. aus den Oberurseler Werkstädten, der reduzierte Busverkehr der Linie 42 kompensiert werden kann.

Bürgermeisterin Runge stellt fest, dass es sich dabei um einen Hinweis handelt, da das Thema nicht auf der TO der Sitzung steht. Der Hinweis wird somit in der Niederschrift festgehalten.

##### **4.3 Bebauungsplan Nr. 238 „Siedlungslehrhof“ (61)**

---

Ein Bürger fragt zu TOP 6.3 „Bebauungsplan Nr. 238 „Siedlungslehrhof““ nach der Grundstücksvergabe des Vereins an das GSW.

Bürgermeisterin Runge antwortet, dass von Seiten des SFV kein Verkauf der Grundstücke, die neu bebaut werden sollen, an den GSW beschlossen wurde. Die Grundstücke werden in Erbbaurecht vergeben. Zu den genannten Kosten für die Häuser kann die Stadt keine Auskunft geben.

Ein Bürger fragt weiter, ob es zutrifft, dass der Siedlungsförderungsverein seine Kosten noch nicht konkretisiert hat und ob es zutrifft, dass der Verein bereits Teilzahlungen über mehrere hunderttausend Euro erbracht hat.

Zur Finanzlage des SFV äußert sich die Stadt nicht.

Bürgermeisterin Runge betont, dass Sie weiterhin gerne zur Diskussion auf der Sachebene zur Verfügung steht. Diffamierungen der Verwaltung verbittet sie sich ausdrücklich.

#### **4.4 Versiegelten Fläche im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 238 „Siedlungslehrhof“**

Eine Bürgerin erkundigt sich nach der versiegelten Fläche im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 238 „Siedlungslehrhof“.

Bürgermeisterin Runge antwortet, dass die in Rede stehenden 6.400 m<sup>2</sup> zu versiegelnder Fläche die Zunahme gegenüber der heute bestehenden Versiegelung darstellen. Künftig werden insgesamt 12.500 m<sup>2</sup> versiegelbar sein.

Eine Bürgerin erkundigt sich weiter nach den voraussichtlich entfallenden Bäumen im Plangebiet.

Bürgermeisterin Runge führt aus, die Antwort zur Niederschrift zu geben.

##### Antwort zu Protokoll:

Die auf Seite 23 der Begründung und Seite 80 des Umweltberichts genannten 6 Bäume, die durch das geplante Vorhaben beseitigt werden müssen, sind nicht additiv zu sehen, es handelt sich um dieselben Bäume. Dass auf Seite 80 des Umweltberichts die Höhlenbäume andere Nummern tragen als die rot markierten Nummern der Einzelbäume in der Tabelle auf Seite 22 der Begründung liegt darin, dass sich die Nummern im Umweltbericht auf Seite 80 auf die Abbildung 9 „Baumhöhlen und –spalten“ auf Seite 44 des Umweltberichts beziehen.

Für die 17 auf Seite 93 des Umweltberichts benannten Bäume wurden aus Sicht der Verkehrssicherheit mit Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde die Baumfällungen mit Nebenbestimmungen genehmigt. Dies sind also keine Bäume, die aufgrund des geplanten Vorhabens entfallen.

Die erforderliche Fällung der 38 Bäume ist auf S.22 der Begründung transparent dargestellt.

**Ende der Bürgerfragestunde um 20:46 Uhr.**

#### **5. Mitteilungen**

##### **5.1 Sachstandsbericht Umgestaltung Zeppelinstraße (10)**

Es wird auf den Vermerk betr. „Sachstandsbericht Umgestaltung Zeppelinstraße“ vom 16.12.2024 verwiesen. - Anlage zur **Original**niederschrift –

Frau Dr. Helbling-Marschall und Herr Reuter erkundigen sich nach dem Sachstand des Bewohnerparkkonzepts und nach der baulichen Umsetzung der Umgestaltung.

Herr Molter antwortet, dass die Maßnahme in den Osterferien 2025 umgesetzt werden soll.

##### **5.2 EU-Förderprogramm: "IB Green - Klimaangepasste Gewerbegebiete" (10/61/11)**

Es wird auf den Vermerk betr. „EU-Förderprogramm: "IB Green - Klimaangepasste Gewerbegebiete“ vom 16.12.2024 verwiesen. - Anlage zur **Original**niederschrift –

Frau Dr. von Eisenhart Rothe erkundigt sich, ob der Klimabeirat bei den Projekten einbezogen wird.

Bürgermeisterin Runge führt aus, dass man sehr erfreut sei, ausgewählt worden zu sein und nun die Beteiligungen bei der Projektauswahl prüfe. Der Klimabeirat sei sicher zu beteiligen, auch sollen die Gewerbetreibenden eingebunden werden.

### **5.3 Sachstand bzw. die Veröffentlichung des Trinkwasserberichts 2023 (Stadtwerke)**

---

Es wird Bezug auf TOP 4.1 aus der Niederschrift des BUKA vom 04.12.2024 genommen. Hierzu teilt Bürgermeisterin Runge folgendes mit:

Der Grund- und Trinkwasserbericht wird in dieser Form seit 2022 nicht mehr erstellt.

Der BUKA nimmt Kenntnis.

### **5.4 Mangelnder Baufortschritt (ehemals "Stadtschänke") (32)**

---

Es wird Bezug auf TOP 11.2 aus der Niederschrift des BUKA vom 04.12.2024 genommen. Hierzu berichtet Bürgermeisterin Runge folgendes:

Von einem mangelnden Baufortschritt ist nichts bekannt. Nach Mitteilung der Bauherrschaft wird das Bauvorhaben voraussichtlich im Mai 2025 fertiggestellt.

Der BUKA nimmt Kenntnis.

### **5.5 Vermutliche Abweichung von baulichen Vorgaben (32)**

---

Es wird Bezug auf TOP 11.1 aus der Niederschrift des BUKA vom 04.12.2024 genommen. Hierzu antwortet Bürgermeisterin Runge wie folgt:

Die Bauaufsichtsbehörde ist dem Hinweis nachgegangen. Die Ermittlungen dauern an.

Der BUKA nimmt Kenntnis.

### **5.6 Bereitstellung der Werte des Energieverbrauchs für 2021 und 2023 (BSO)**

---

Es wird Bezug auf TOP 4.4 aus der Niederschrift des BUKA vom 04.12.2024 genommen. Bürgermeisterin Runge teilt hierzu folgendes mit:

Der Aufwand die Daten zur Verfügung zu stellen ist relativ hoch. Wir haben im Rahmen der Aktualisierung des Klimaschutzkonzepts die Daten bis 2022 erfasst. (Siehe - Anlage zur Niederschrift)

Die Daten werden bei der nächsten Aktualisierung des Klimaschutzkonzeptes erneut erfasst.

Der BUKA nimmt Kenntnis.

### **5.7 Überprüfung des Verbots des Linksabbiegens in der Hans-Thoma-Straße auf die Nassauer Straße (32)**

---

Es wird Bezug auf TOP 4.3 aus der Niederschrift des BUKA vom 04.12.2024 genommen. Bürgermeisterin Runge berichtet hierzu folgendes:

Der Vorschlag wurde bereits in der örtlichen Verkehrsschau am 29.02.2024 geprüft. Zu den Stoßzeiten ist die Nassauer Straße überlastet und es wird nahezu unmöglich sein, aus der Hans-Thoma-Straße nach links in Richtung Drei Hasen sicher abzubiegen. Es bleibt daher bei dem Verbot des Linksabbiegens.

Der BUKA nimmt Kenntnis.

## 6. Vorlagen

---

### 6.1 Bebauungsplan Nr. 179 „Zwischen Zimmersmühlenweg und verlängerter Stierstadter Straße“, 1. Teiländerung

#### 6.6.1. Beschluss über den Bebauungsplanentwurf

#### 6.1.2 Veröffentlichung im Internet und Durchführung der Offenlage; Beschlussvorlage des Magistrats (61)

---

Es wird auf die Beschlussvorlage des Magistrats VL-180/2024 verwiesen.

Der Stadtverordnetenversammlung wird vorgeschlagen, wie folgt zu beschließen:

1. Bebauungsplanentwurf:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 179 „Zwischen Zimmersmühlenweg und verlängerter Stierstadter Straße“, 1. Teiländerung in der Fassung vom Oktober 2024 einschließlich Planfassung, Textfestsetzungen und Begründung mit Anlagen zur **Originalvorlage** wird gemäß Anlage zur **Originalvorlage** beschlossen.

Ziel des Verfahrens ist es, im Sinne der Energiewende die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Heizzentrale zu schaffen sowie für eine Erweiterung der Anzahl der P+R-Plätze auf dem bereits realisierten P+R-Platz ein Parkdeck vorzusehen.

2. Durchführung des Verfahrens:

Der Magistrat wird beauftragt das nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB erforderliche Planverfahren zur Innenentwicklung durchzuführen. Auf der Grundlage der Anlage zur **Originalvorlage** sind die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung erfolgen für die Dauer von einem Monat, mindestens jedoch 30 Tage. Das Beteiligungsverfahren wird gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Der Ortsbeirat Stierstadt ist zu beteiligen.

Der Ausländerbeirat ist zu informieren.

Frau Dr. Helbling-Marschall und Herr Andernacht stellen Fragen zum Geltungsbereich des Bebauungsplans und wie das Basketballfeld außerhalb des Geltungsbereichs entstehen soll.

Frau Littig und Herr Bauer antworten. Das Basketballfeld wird, wie auch seinerzeit die Skateanlage, nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Frau Dr. von Eisenhart Rothe erkundigt sich nach konkreten Planungen zur Heizzentrale.

Herr Bauer antwortet, dass zum Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung die Objektplanung noch unkonkret war. Zudem empfiehlt es sich, die Festsetzungen so zu treffen, dass ggf. Änderungen an der Objektplanung möglich sind, ohne den B-Plan ändern zu müssen.

Herr Beuter fragt nach dem Erfordernis der Heizzentrale.

Bürgermeisterin Runge antwortet unter Verweis auf die angrenzenden Quartiere, insbesondere auf die „Neumühle“.

Abstimmungsergebnis: **14 Ja-Stimmen** CDU (4),  
BÜNDNIS 90/DE GRÜNEN (4),  
SPD (2), OBG Freie Wähler (2),  
ULO (1), AfD (1)  
1 Stimmenthaltungen DIE LINKE (1)

Die **Vorlage** wurde somit **beschlossen**.

## **6.2 Bebauungsplan Nr. 259 „Hohemarkstraße 104“**

### **6.2.1 Beschluss über den Vorentwurf des Bebauungsplans**

### **6.6.2 Veröffentlichung im Internet und Durchführung des Verfahrens; Beschlussvorlage des Magistrats (61)**

---

Es wird auf die Beschlussvorlage des Magistrats VL-1/2025 verwiesen.

Der Stadtverordnetenversammlung wird vorgeschlagen, wie folgt zu beschließen:

1. Beschluss über den Vorentwurf des Bebauungsplans  
Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 259 „Hohemarkstraße 104“ in der Fassung vom Dezember 2024 einschließlich Planfassung, Textfestsetzungen und Begründung mit Anlagen zur **Originalvorlage** wird gemäß Anlagen zur **Originalvorlage** beschlossen.
2. Durchführung des Verfahrens  
Der Magistrat wird beauftragt, dass nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) erforderliche Planverfahren als Regelverfahren nach § 2 BauGB durchzuführen.
  - 2.1 Auf der Grundlage der Anlagen zur **Originalvorlage** sind die Veröffentlichung im Internet und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
  - 2.2 Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen jeweils für die Dauer von einem Monat, mindestens jedoch 30 Tage.

Der Ortsbeirat Oberursel Nord ist zu beteiligen.  
Der Ausländerbeirat ist zu informieren.

Herr Fiehler erkundigt sich nach der emissionstechnischen und emissionsrechtlichen Verträglichkeit der neuen Planung mit dem bestehenden Mischgebiet in der Nachbarschaft.

Herr Bauer antwortet unter Verweis auf den Trennungsgrundsatz des BauGB und die Lärmkontingente der TA Lärm. Das B-Plan Verfahren wird hierauf Bezug nehmen.

Herr Schwarz erkundigt sich nach dem Böschungsabstand und dessen Einhaltung.

Bürgermeisterin Runge und Herr Bauer antworten, dass diese freiwillige Erweiterung von 5 auf 10 Meter mit ggf. einer minimalen Abweichung an einer Stelle, die geprüft wird, eingehalten wird.

Frau Dr. von Eisenhart Rothe drückt ihre Besorgnis zum Hochwasserschutz aus und weist auf mögliche Bodenverunreinigungen am Standort hin.



Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

CDU (4),  
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (4),  
SPD (2), OBG Freie Wähler (2),  
ULO (1), DIE LINKE (1), AfD (1)

Die **Vorlage** wurde somit **beschlossen**.

### **6.3 Bebauungsplan Nr. 238 „Siedlungslehrhof“**

- 6.3.1 Entscheidung über Anregungen aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung**
  - 6.3.2 Entscheidung über Anregungen aus der ersten eingeschränkten Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit an der Planung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**
  - 6.3.3 Entscheidung über Anregungen aus der zweiten eingeschränkten Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit an der Planung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**
  - 6.3.4 Entscheidung über Anregungen aus der dritten eingeschränkten Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit an der Planung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**
  - 6.3.5 Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**
  - 6.3.6 Satzungsbeschluss gemäß § 91 Hessische Bauordnung (HBO);  
Beschlussvorlage des Magistrats (61)**
- 

Es wird auf die Beschlussvorlage des Magistrats VL-2/2025 verwiesen.

Der Stadtverordnetenversammlung wird vorgeschlagen, wie folgt zu beschließen:

- 1. Entscheidung über Anregungen aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden an der Planung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**  
Nach Prüfung der im Rahmen der Offenlage zum Bebauungsplan Nr. 238 „Siedlungslehrhof“ geäußerten Anregungen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wird entschieden, wie in den Anlagen 1-3 zur **Originalvorlage** aufgeführt.
- 2. Entscheidung über Anregungen aus der ersten eingeschränkten Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit an der Planung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**  
Nach Prüfung der im Rahmen der ersten eingeschränkten Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 238 „Siedlungslehrhof“ geäußerten Anregungen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wird entschieden, wie in den Anlagen 4 und 5 zur **Originalvorlage** aufgeführt.
- 3. Entscheidung über Anregungen aus der zweiten eingeschränkten Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit an der Planung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**  
Nach Prüfung der im Rahmen der zweiten eingeschränkten Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 238 „Siedlungslehrhof“ geäußerten Anregungen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wird entschieden, wie in den Anlagen 6 - 8 zur **Originalvorlage** aufgeführt.
- 4. Entscheidung über Anregungen aus der dritten eingeschränkten Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit an der Planung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**  
Nach Prüfung der im Rahmen der dritten eingeschränkten Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 238 „Siedlungslehrhof“ geäußerten Anregungen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wird entschieden, wie in den Anlagen 9 und 10 zur **Originalvorlage** aufgeführt.

## 5. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 238 „Siedlungslehrhof“ einschließlich Planfassung, Textfestsetzungen und Begründung mit Anlagen zur **Originalvorlage** wird als Satzung beschlossen, wie in den Anlagen 11 - 24 zur **Originalvorlage** aufgeführt.

## 6. Satzungsbeschluss gem. § 91 Hessische Bauordnung (HBO)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften, Teil B der Textfestsetzungen) werden gemäß § 5 Hessischer Gemeindeordnung (HGO) in Verbindung mit § 91 HBO als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen, wie in den Anlagen zur **Originalvorlage** 11 - 13 aufgeführt. Sie werden als bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 238 „Siedlungslehrhof“.

Der Ausländerbeirat ist zu informieren.

Die Ortsbeiräte Nord und Oberstedten sind zu beteiligen.

Frau Dr. von Eisenhart Rothe erkundigt sich nach den Eigentumsverhältnissen im Plangebiet.

Bürgermeisterin Runge antwortet unter Verweis auf den korrespondierenden städtebaulichen Vertrag, der in den vergangenen Wochen beschlossen und notariell unterzeichnet wurde.

Herr Burchard führt die Zustimmung der Koalition zur Planung aus und mahnt mehr Sachlichkeit in der Debatte an. Auch Herr Reuter kritisiert Falschbehauptungen der Bürgerinitiative. Herr Schwarz führt aus, warum seine Fraktion die Vorlage ablehnt.

Abstimmungsergebnis:	<b>11 Ja-Stimmen</b>	CDU (4), SPD (2), OBG Freie Wähler (2), ULO (1), DIE LINKE (1), AfD (1)
	4 Nein-Stimmen	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (4)

Die **Vorlage** wurde somit **beschlossen**.

### 6.4 Bebauungsplan Nr. 271 „Verlängerung Nassauer Straße“

#### 6.4.1 Beschluss über den Vorentwurf des Bebauungsplanes

#### 6.4.2 Veröffentlichung im Internet und Durchführung des Verfahrens; Beschlussvorlage des Magistrats (61)

---

Es wird auf die Beschlussvorlage des Magistrats VL-9/2025 verwiesen.

Der Stadtverordnetenversammlung wird vorgeschlagen, wie folgt zu beschließen:

#### 1. Beschluss über den Vorentwurf des Bebauungsplans

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan 271 „Verlängerung Nassauer Straße“ in der Fassung vom Januar 2025 einschließlich Planfassung und Begründung mit Anlagen zur **Originalvorlage** wird beschlossen.

#### 2. Durchführung des Verfahrens

Der Magistrat wird beauftragt, dass nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) erforderliche Planverfahren als Regelverfahren nach § 2 BauGB durchzuführen.

Die Veröffentlichung im Internet und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auf der Grundlage der beigefügten Anlagen zur **Originalvorlage** (Bebauungsplanvorentwurf mit Begründung, Verkehrsuntersuchung und strategische Umweltprüfung) sowie der Artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse und der Schalltechnischen Untersuchung, die hier nicht beigefügt sind, durchgeführt.

Der Ausländerbeirat ist zu informieren.  
Der Ortsbeirat Oberursel-Mitte ist zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis:       **10 Ja-Stimmen**                   CDU (4), SPD (2),  
OBG Freie Wähler (2), DIE LINKE (1),  
AfD (1)  
5 Nein-Stimmen                   BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (4),  
ULO (1)

Die **Vorlage** wurde somit **beschlossen**.

**6.5 Beitritt der Stadt Oberursel (Taunus) zu den beiden Energiegenossenschaften "Bürgerenergie Hochtaunus" und "Neue Energie Taunus eG"; Beschlussvorlage des Magistrats (10)**

---

Es wird auf die Beschlussvorlage des Magistrats VL-123/2024 verwiesen.

Die Stadt Oberursel (Taunus) tritt den beiden lokalen Energiegenossenschaften "Bürgerenergie Hochtaunus" und "Neue Energie Taunus eG" mit Anteilen von je 500 EUR bei.

Herr Beuter erkundigt sich nach den Vorteilen der Bürger durch die Energiegenossenschaft.

Bürgermeisterin Runge antwortet. Diese liegen in vielfacher Hinsicht vor. Insbesondere können sich Bürger ohne eigene Möglichkeit zur PV Stromerzeugung einbringen.

Abstimmungsergebnis:       **14 Ja-Stimmen**                   CDU (4),  
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (4),  
SPD (2), OBG Freie Wähler (2),  
ULO (1), DIE LINKE (1)  
1 Nein-Stimme                   AfD (1)

Die **Vorlage** wurde somit **beschlossen**.

**6.6 Glasfaserausbau im Stadtgebiet – Gigabit Förderung, Programm Lückenschluss/ Graue Flecken – Beschluss zur Übernahme des Eigenanteils in der Höhe von 640.000 EUR; Beschlussvorlage des Magistrats (11)**

---

Es wird auf die Beschlussvorlage des Magistrats VL-11/2025 verwiesen.

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Um den flächendeckenden Glasfaserausbau im gesamten Stadtgebiet sicher zu stellen, wird der Magistrat beauftragt, das laufende Antragsverfahren im Rahmen der Gigabit Förderung, Programm Lückenschluss/ Graue Flecken, weiter zu führen und den gesamten Ausbau (eigenwirtschaftlich wie gefördert) weiter im Kooperation und Abstimmung mit den Telekommunikationsunternehmen und in Begleitung der Gigabitregion FRM GmbH aktiv zu unterstützen.

Die Gesamtfördersumme im Rahmen des Programms beträgt nach aktuellem Stand 6,4 Mio EUR. Der nach den vorliegenden vorläufigen Zuwendungsbescheiden von Bund (50 Prozent) und Land Hessen (40 Prozent) verbleibende Eigenanteil von 10 Prozent in der Höhe von 640.000 EUR wird von der Stadt getragen und ist in den Jahren 2026 und 2027 zu budgetieren.

Der Jugendrat, Ausländerbeirat und die Ortsbeiräte sind zu informieren.

Herr Beuter fragt nach den erforderlichen Mindestanschlüssen zur Umsetzung des Ausbaus und bittet um eine kartographische Darstellung der Ausbaugebiete.

Bürgermeisterin Runge sagt eine Prüfung und anschließende Bekanntgabe zu.

Abstimmungsergebnis: **14 Ja-Stimmen** CDU (4),  
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (4),  
SPD (2), OBG Freie Wähler (2),  
ULO (1), DIE LINKE (1)  
1 Nein-Stimmen AfD (1)

Die **Vorlage** wurde somit **beschlossen**.

**6.7 Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 B „Erich-Ollenhauer-Straße 29-35“; Änderung der Anlage 8 des Durchführungsvertrages mit der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Karlsruhe; Berichtsvorlage des Magistrats (61)**

---

Es wird auf die Berichtsvorlage des Magistrats VL-200/2024 verwiesen.

Dem Magistrat wird vorgeschlagen wie folgt zu beschließen:

Änderung der Anlage 8 zur **Originalvorlage** des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 B „Erich-Ollenhauer-Straße 29-35 vom 02.03.2021. Die, für die mietpreisgebundenen Wohnungen vereinbarte Quadratmeterzahl, wird um 14 qm (von 1.129 qm auf 1.116 qm) reduziert. Die vereinbarte Anzahl der Wohnungen bleibt mit 23 Wohnungen unverändert.

Der Bau- Umwelt- und Klimaschutzausschuss ist zu informieren.  
Der Ausländerbeirat ist zu informieren.  
Der Ortsbeirat Nord ist zu informieren.

Der BUKA nimmt Kenntnis.

**7. Verweisungsbeschlüsse**

---

**7.1 Zehnspuriger Ausbau der Autobahn A5 – Position der Stadt Oberursel; F) 6 StvV vom 28.11.2024 (61)**

---

Es wird auf den Verweisungsbeschluss F) 6 StvV vom 28.11.2024 verwiesen. Der Antrag wurde an den Bau-, Umwelt- und Klimaschutzausschuss zur Wiedervorlage an die Stadtverordnetenversammlung verwiesen.

Die StVV lehnt eine deutliche Kapazitätserweiterung auf der Autobahn A5 ab, da für die Region Mehrverkehre und eine deutlich steigende Lärmbelastung der Anlieger prognostiziert werden.

Die StVV sieht zudem eine deutliche Kapazitätserweiterung aus umwelt- und klimapolitischer Sicht ebenfalls kritisch, da eine Verbreiterung weitere Flächenversiegelung, und insbesondere dadurch den Verlust von landwirtschaftlich hochwertigen Böden bedeutet.

Die StVV bittet den Magistrat für die bestehende Autobahn A5 auf Lärmschutz bei der Autobahn GmbH zu bestehen und damit für den Schutz der anliegenden Oberurseler Bürgerinnen und Bürger zu sorgen.

Der Magistrat wird gebeten, noch im Jahr 2024 den Bau- Umwelt- und Klimaschutzausschuss umfassend über den aktuellen Verfahrensstand, die Auswirkungen auf die Flächen im

Stadtgebiet, den geplanten Lärmschutz und die Entwicklung der Stadtverkehre zu informieren.

Es sind längere Aussprachen zu erwarten. Frau Kunz verschiebt den Tagesordnungspunkt.

Der **Antrag** wurde auf die nächste Sitzung des BUKA verschoben.

- **TOP BUKA**

## **8. Anträge**

---

### **8.1 Bebauungsplanverfahren Nr. 22 D – „An der Billwiese 22-32“; - OBG Freie Wähler - (61)**

---

Der **Antrag** wurde zu Beginn der Sitzung vom Antragsteller **zurückgezogen**.

## **9. Anregungen und Hinweise**

---

Es werden keine Anregungen und Hinweise vorgetragen.

## **NACHGEREICHTE UNTERLAGE**

## **10. Mitteilungen**

---

### **10.1 Neuerrichtung einer 380-kV-Leitung im Bereich zwischen Eschborn und Oberursel (neu) Bommersheim in Zusammenhang mit großräumigen Stromnetzausbau (61)**

---

- **TOP BUKA 19.03.2025**

-----

Mit dem Hinweis auf den Termin für die **40. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Klimaschutzausschusses** am

**Mittwoch, dem 19.03.2025**

schließt Ausschussvorsitzende Kunz die Sitzung.

AUSSCHUSSVORSITZENDE

SCHRIFTFÜHRER

Sabine Kunz

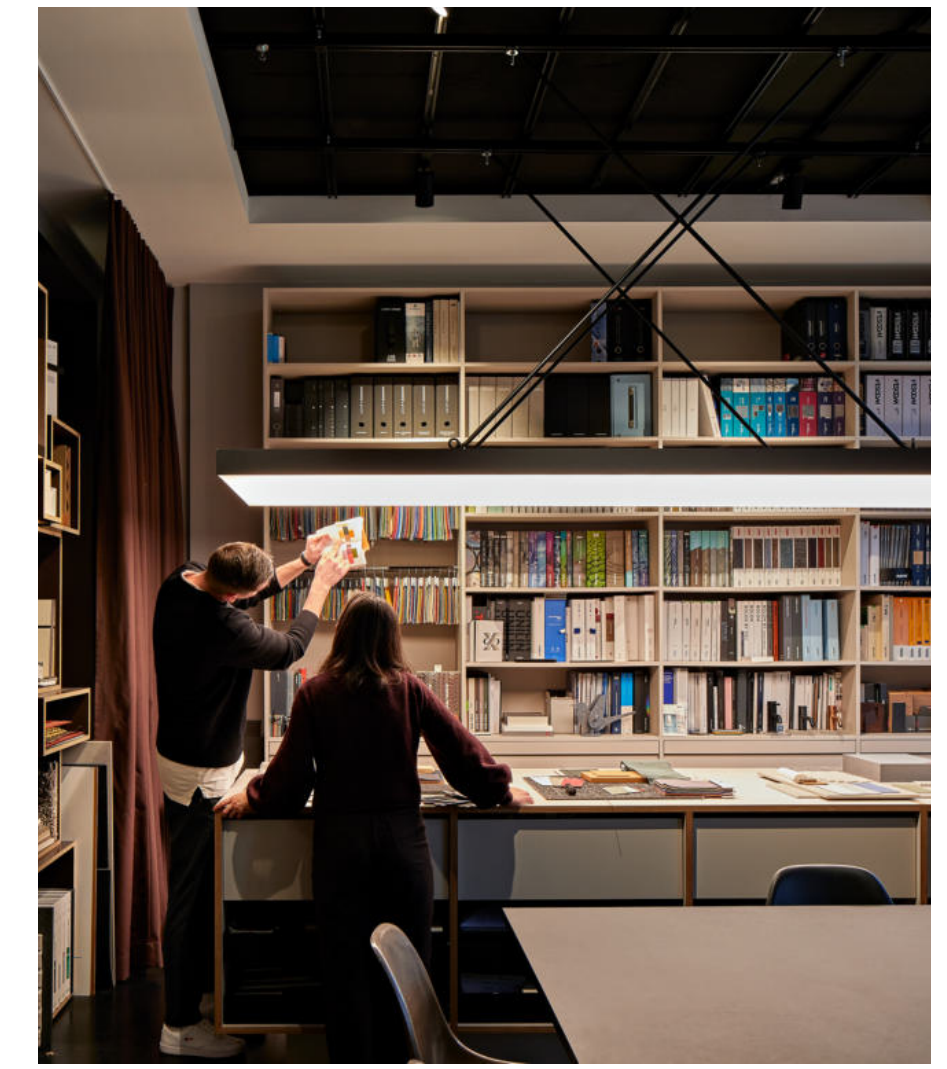
Daniel Bauer

# Café Portstraße, Oberursel

**Sanierung und Instandsetzung**

Projektvorstellung: 17.12.24

## Just / Portstraße / Bürovorstellung Just



**Just /  
Architekten**  
Objektplanung Gebäude und Innenräume

## Just / Portstraße / Bürovorstellung

Geschäftsführender Gesellschafter /  
Malte Just  
Geschäftsführer / Joachim Frings, Olaf Winckler und Benedikt Völker  
Gründung / 2003  
Mitarbeiter / 35  
Adresse / Kaiserstraße 68 / 60329 Frankfurt a.M.  
Kontakt // +49 (0)69 900 160 200 /  
mail@justarchitekten.de.de  
Homepage // www.justarchitekten.de

Just Architekten sind ein internationales, diverses Team mit urbanem Mindset. Wir denken multiperspektivisch und empathisch. Unser Ansatz? Immer nah am Detail und doch mit dem Blick aufs Ganze.

Wir zeichnen uns nicht nur durch konzeptionelle Stärke aus, sondern auch durch die umfassende Durchführung der Projekte und das präzise Finish. Unsere Vorgehensweise ist prozessorientiert. Wir werden von Bauherren als bodenständig, ehrlich und praktisch in der Umsetzung beschrieben. Durch den intensiven Austausch mit unseren Auftraggebern sind wir in der Lage, sehr hohe Ansprüche an das Ergebnis zu erfüllen. Dabei kommen unsere Fachqualifikationen zum Tragen: Brandschutz, Baulogistik, Baumanagement, städtebauliche Einbindung, Fassadengestaltung und Interior Design.

Technische Lösungen und professionelles Arbeiten stehen für uns nicht im Widerspruch zur Kreativität, sondern bilden den soliden Rahmen aller Projekte. Unsere Schwerpunkte liegen im Bauen im Bestand, in der Gestaltung von Arbeitswelten im Interior Design und in klassischen Bauaufgaben verschiedener Maßstäbe.

Die Auseinandersetzung mit dem Kontext, dem Ort und seiner Geschichte, ist ein großer Antrieb für unsere Arbeit. Wir bewegen uns gerne im Spannungsfeld zwischen Altem und Neuem.

Bauen im Bestand ist eine äußerst nachhaltige Bauweise. In Kombination mit Energie-Design und Kreislaufwirtschaft streben wir die Klimaneutralität an.

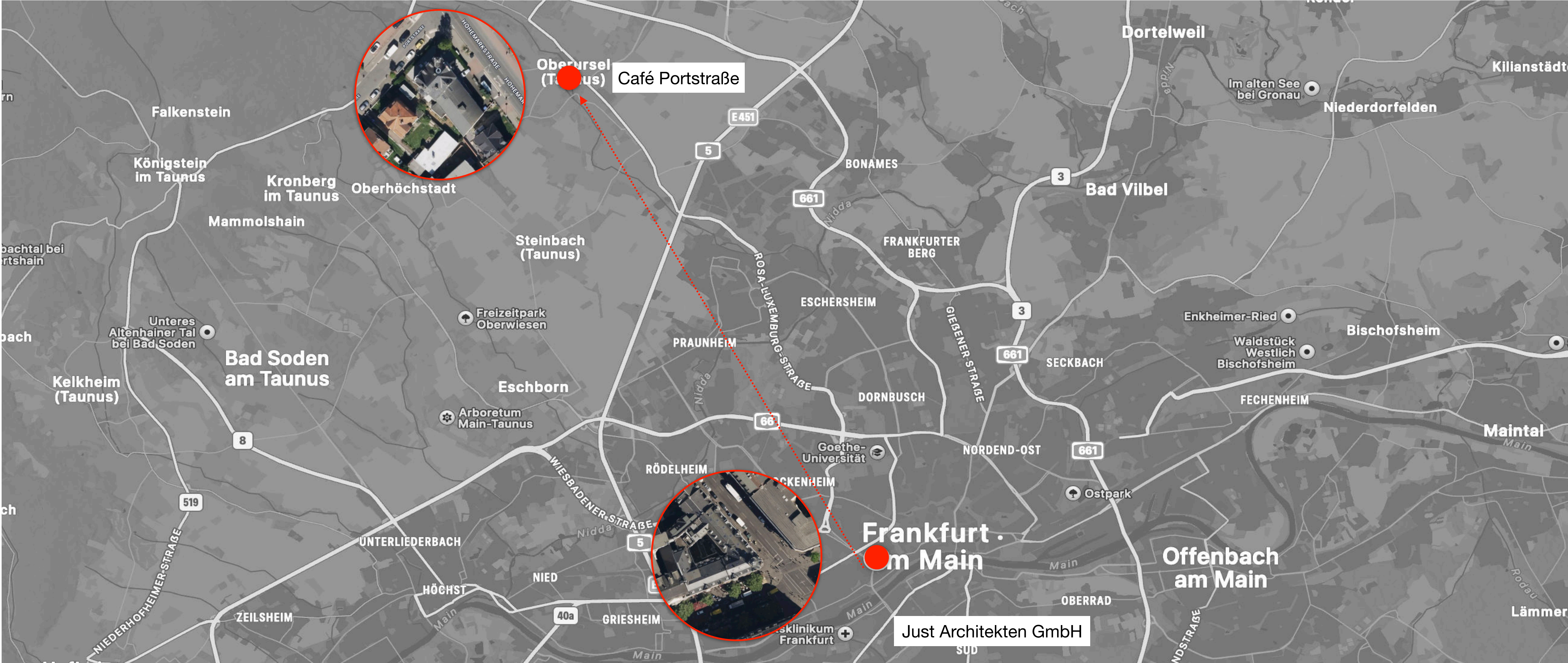
Unser hoher Anspruch an Design und Qualität spiegelt sich in zahlreichen Auszeichnungen (Design-Awards) und Publikationen unserer Projekte wider.

**Für einen Alleingang ist das Bauen heute zu komplex, die Zeit zu knapp, um nicht gleich mit dem richtigen Team an den Start zu gehen.**





**Just / Portstraße / Verortung**



**Grundsätzlich:**  
 Für Planungsaufgaben, die bei LPH 5 die künstlerische Objektüberwachung umfasst, liegt der Radius unserer Aktivitäten derzeit bei ca. 500km.  
 Für Bauvorhaben, bei denen unser Büro die Bauleitung übernimmt haben wir unserer Radius auf max. 1 Stunde Anfahrt festgelegt.  
**Präsenz auf der Planung:**  
 14- tägige Jour fixe mit Fachplanung  
**Alternieren:**  
 14 tägige Jour fixe mit Bauherrn ( Reporting)

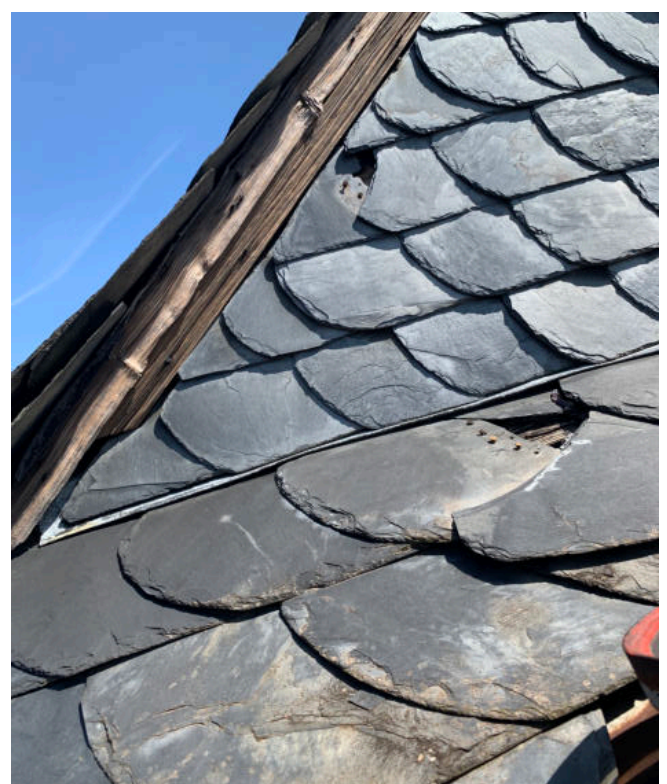
**Präsenz auf der Baustelle:**  
 Anfahrt aus Frankfurt ca. 30 Minuten,  
 Reaktionszeit damit max. ca. 1-2 Stunden  
 Präsenz der Bauleitung ist 1-5 -malig pro Woche je nach Bauphase.  
**Besondere Herausforderung:**  
 Bei Bestandsbauten ist es wichtig, gut und günstig zum Planungsort zu sein. Es gibt immer wieder etwas vor Ort

**Projektbesprechungen während der Planung:**  
 2-wöchige Routine für Planungsbesprechungen mit Bauherr\*in und Fachplaner\*innen. Abstimmungen im kleineren Kreis je nach Erfordernis, ggf. alternierend zu Planungsroutinen.  
 Frühzeitige Abstimmung mit dem Bauamt und dem Denkmalschutz, unter Teilnahme der Bauherrschaft. Kommunikation mit Fachplanern und Sachverständigen, mit Teilnahme des Auftraggebers, inkl. Ergebnisprotokoll mit verbindlichen Aufgaben und Terminen.  
**Bauabwicklung:**  
 Wöchentlicher Baustellen-Jour Fixe mit Fachbauleitung und den ausführenden Firmen, Bauherr\*in optional, inkl. Protokollierung mit verbindlichen Aufgaben und Terminen. Mit dem auto in ca. 30 min vor Ort, alternativ mit dem öpnv durch Bahnhofsnähe auch flexibel unterwegs

## Just / Portstraße / Bestandsanalyse / Schadensbilder / Dach

### Schieferdach, Villa (1904)

- Schiefereindeckung; Zustand weitgehend brüchig, an einigen Stellen geflickt, ergänzt - muss erneuert werden.
- Wassereinbruch durch fehlende und gebrochene Platten - Folgeschäden verursachen eine Dauerbaustelle!
- Dringender Handlungsbedarf: Erste Notsicherung, damit weiterer Wassereintritt umgehend unterbunden wird.
- Kamine sehr sanierungsbedürftig Wassereinbruch bis ins EG erkennbar.
- Sämtliche Blechanschlüsse sind hinterläufig und müssen erneuert werden.
- Vorh. Holzschalung an mehreren Stellen morsch, gebrochen - muss dringend erneuert werden.
- Dachtragwerk laut TWP augenscheinlich i.O., muss aber dringend in Teilbereichen nachbefestigt werden.
- Das genaue Schadensbild des Dachstuhls ist jedoch erst mit Öffnung der Dachfläche sichtbar.



## Just / Portstraße / Bestandsanalyse / Schadensbilder / Dach

### Tonnendach, Saalanbau (1927)

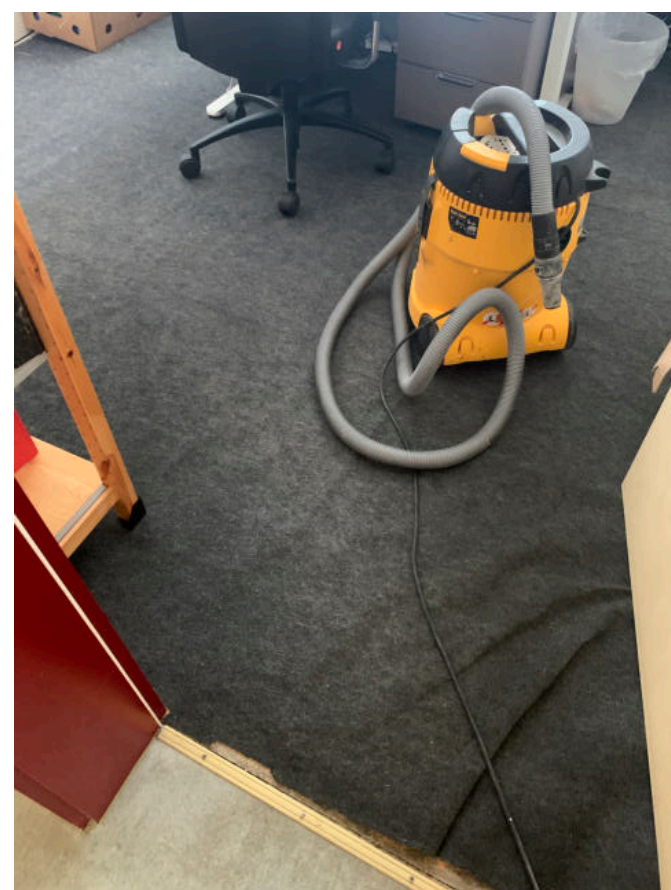
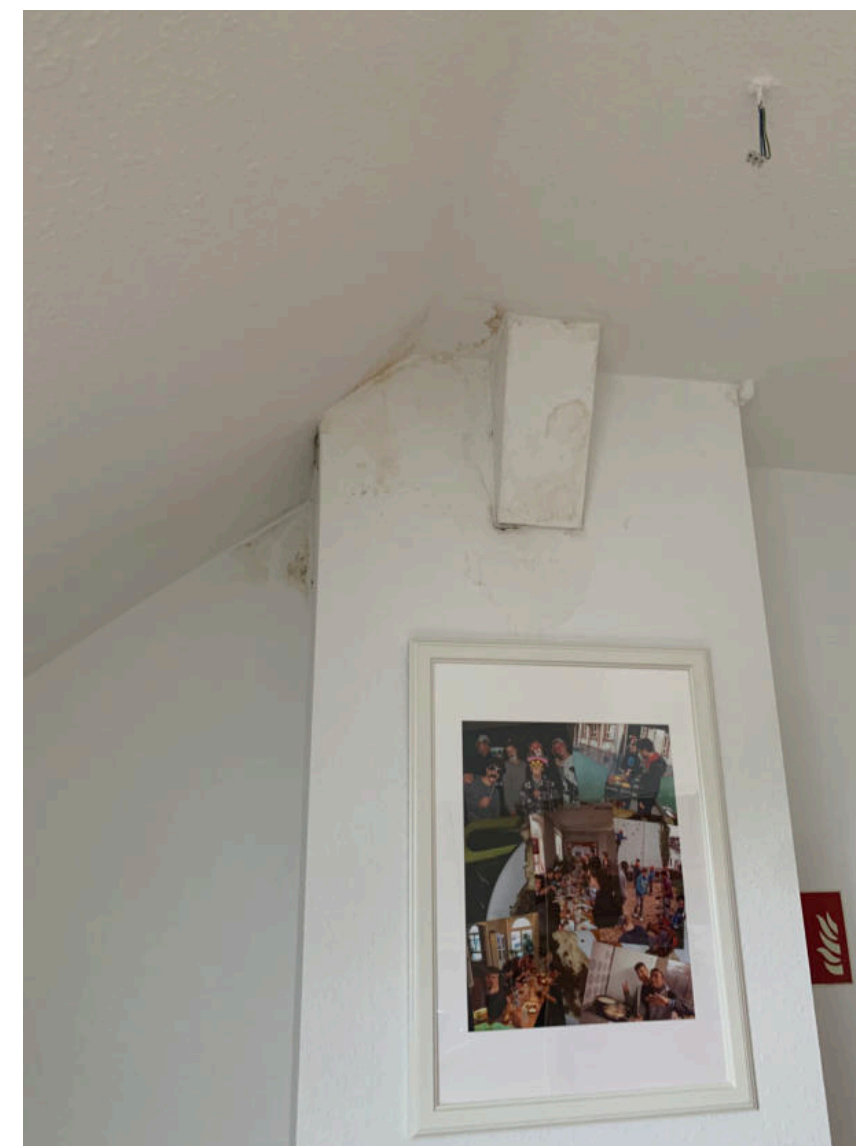
- Bitumenabdichtung, in Teilbereichen geflickt, ergänzt
- Diverse (sichtbare) Wasserschäden an der (zugänglichen) Innenseite der Holzverschalung.
- Dachfläche umgedämmt; im Winter sehr kalt, im Sommer sehr warm (insbesondere im 1.OG)
- Hohe Heizkosten!
- Dachfenster (= Dachflächenfenster für Schrägdächer) ohne Zulassung (Neigung zu gering), daher undicht.
- Dachtragwerk laut TWP augenscheinlich i.O., muss ggf. in Teilbereichen nachgefestigt werden.
- Sekuranten sind nicht vorhanden (erschwerterte Wartung der Dachfläche), Sicherheitsrisiko!



## Just / Portstraße / Bestandsanalyse / Schadensbilder / 2.OG

### 1. und 2.OG

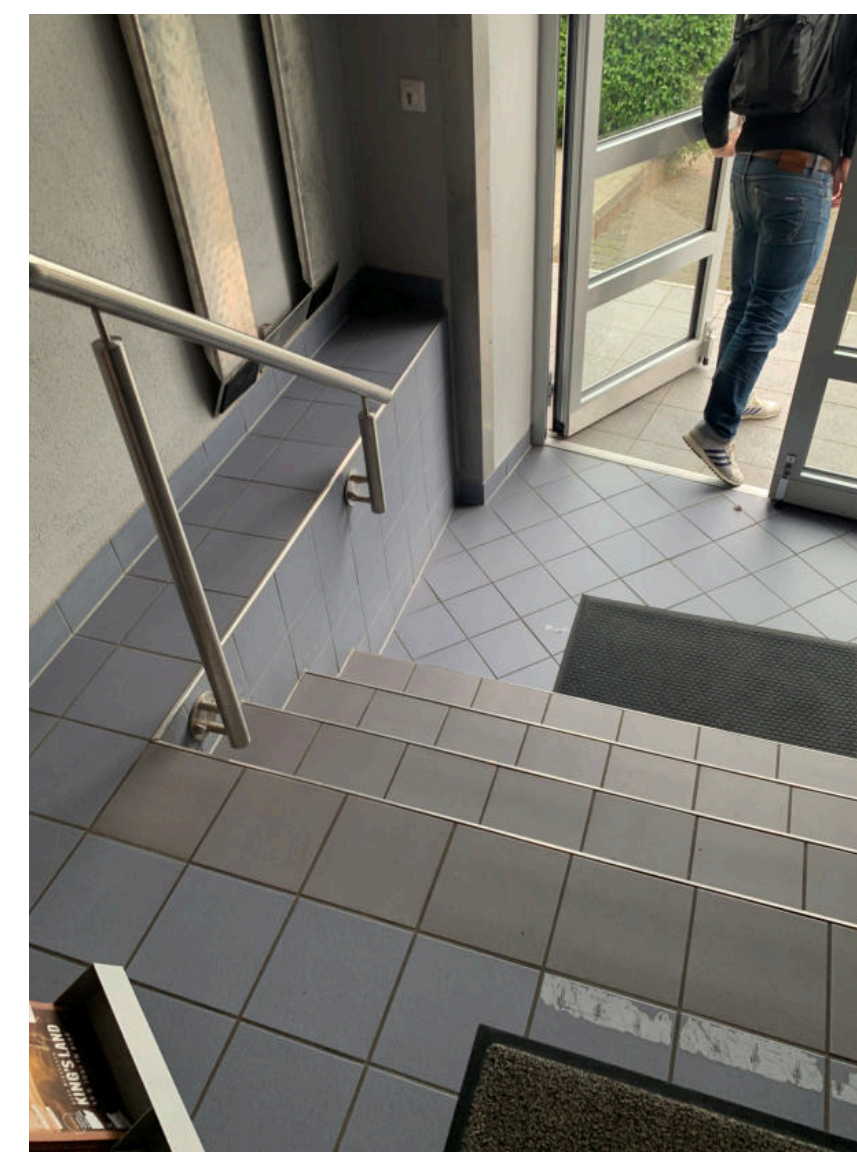
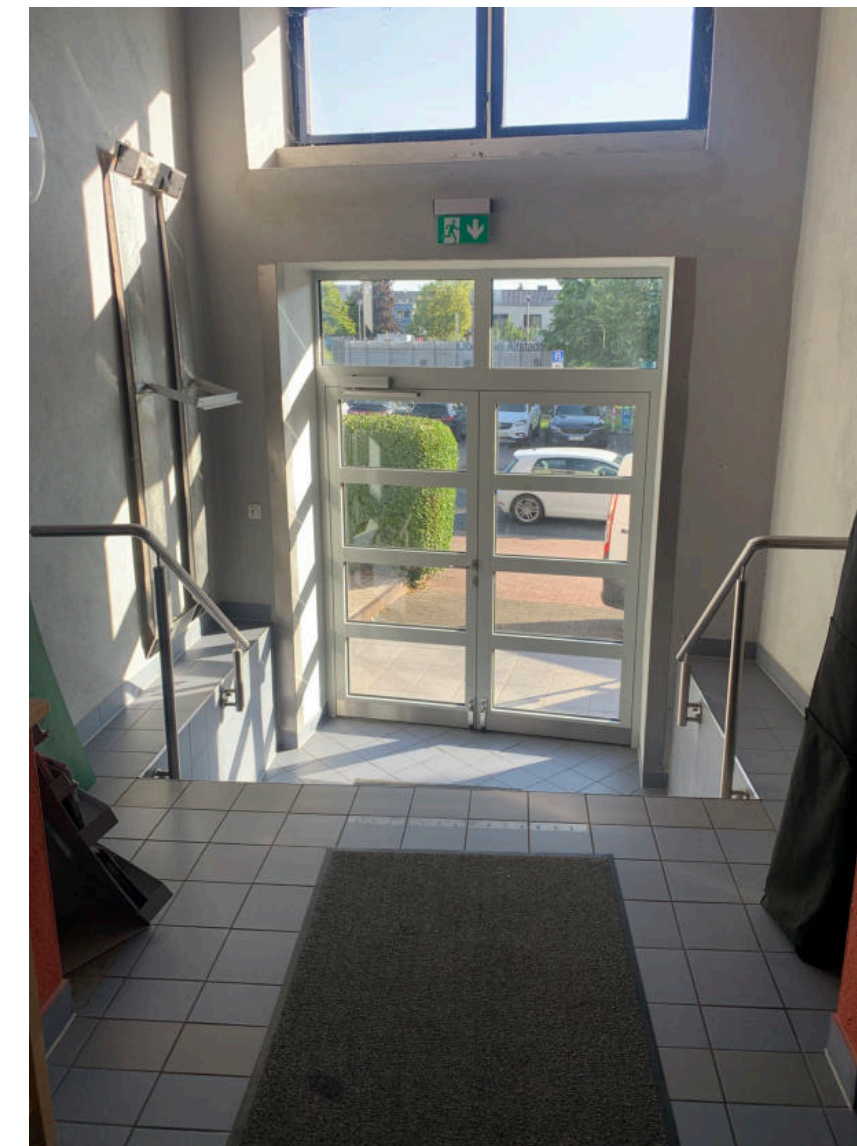
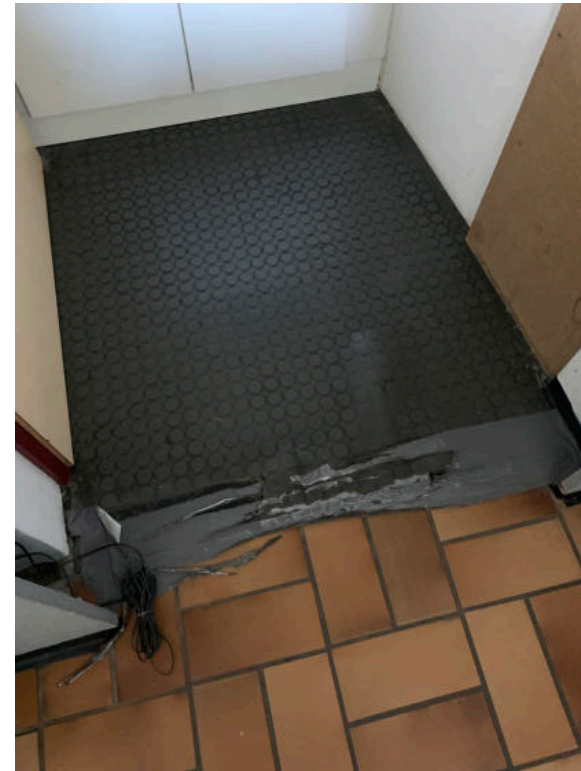
- 2.OG:
- Dachfläche undicht; Schiefereindeckung; wie bereits beschrieben.
- Dachfläche umgedämmt; im Winter sehr kalt, im Sommer zu warm
- Hohe Heizkosten durch fehlende Dämmung, weder in der die Dachfläche, noch zum ungeheizten Dachboden
- Wasserschäden, inkl. Schimmel durch undichte Kamine und undichte Dachflächen
- Nutzung in beiden Geschossen: Büro, Küche, WC-Anlagen, Beratungsräume, Besprechung, Aufenthalt
- 1.OG: Wasserschäden, inkl. Schimmel durch undichte Dachflächen



**Just / Portstraße / Bestandsanalyse / Schadensbilder / EG**

**EG**

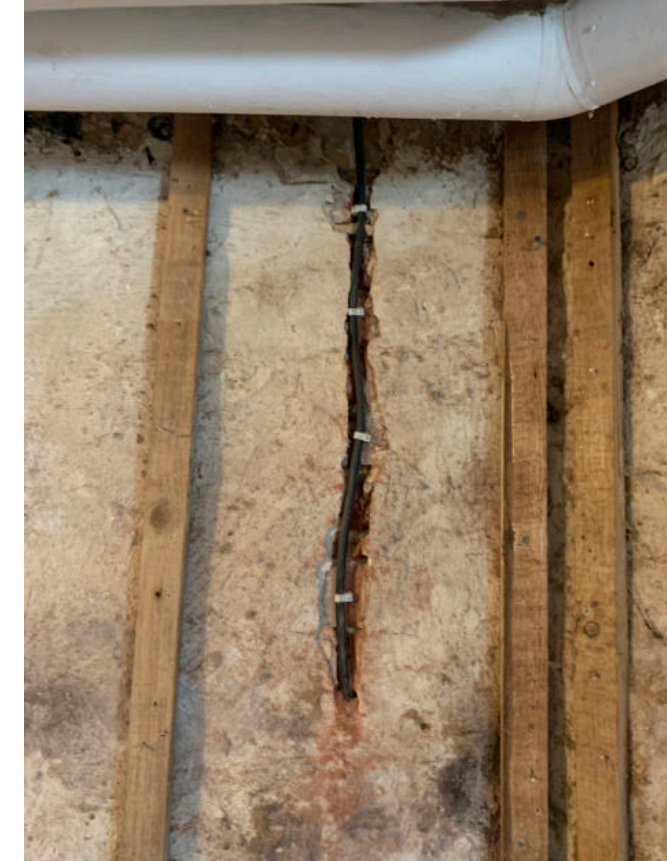
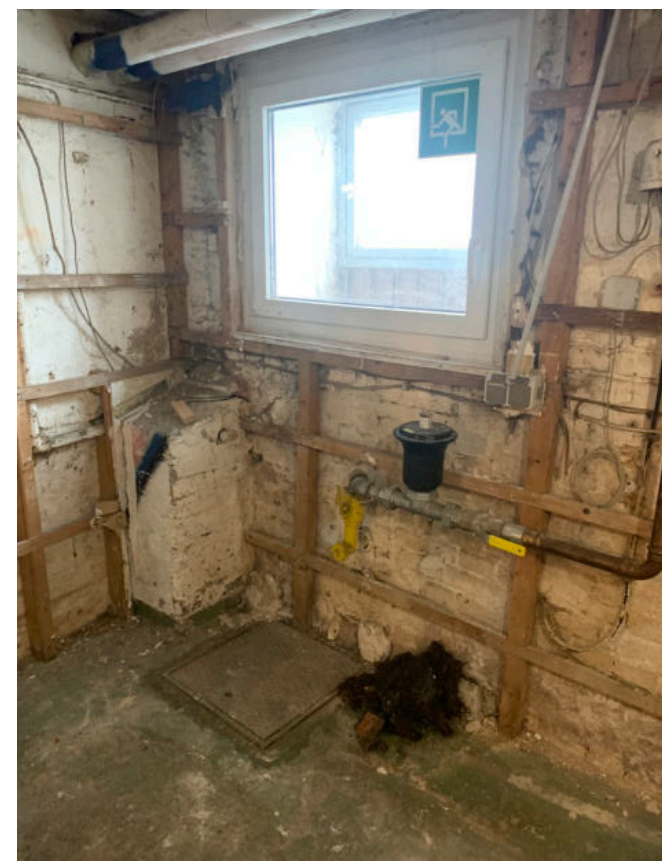
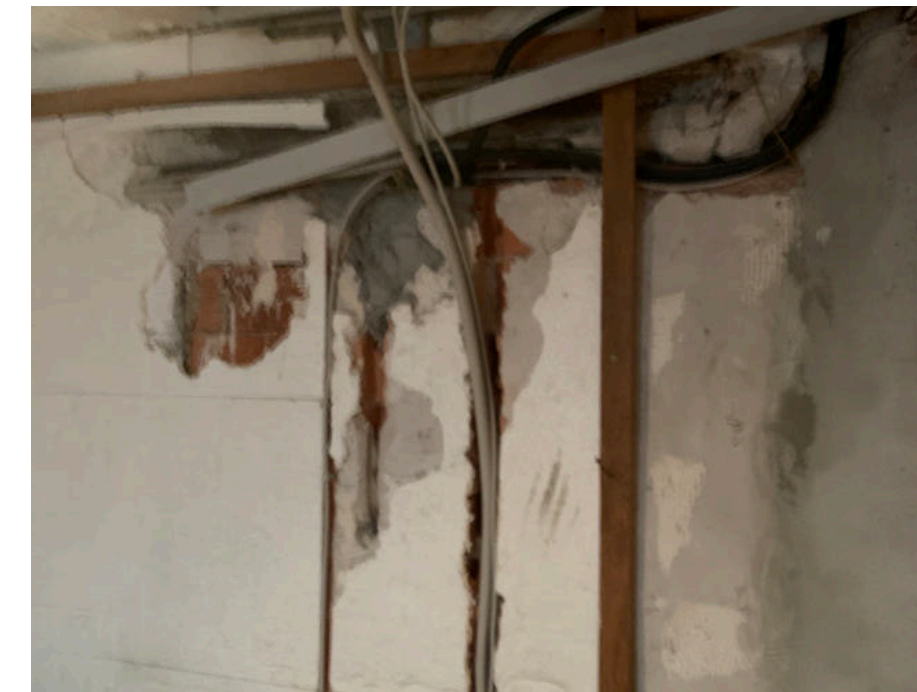
- Café: Wasserschäden, inkl. Schimmel durch undichte Kamine und undichte Dachflächen
- Saal: Ungedämmte Außenwandflächen; fehlender Wärme- und Hitzeschutz (Winter/ Sommer)
- Hohe Heizkosten, da großes Raumvolumen, Heizung kommt an ihre Leistungsgrenze
- An besonders kalten Tagen ist der Saal quasi nicht adäquat heizbar
- Saal ist nicht barrierefrei erreichbar - nur (sehr) eingeschränkt, nicht ohne fremde Hilfe



## Just / Portstraße / Bestandsanalyse / Schadensbilder / UG

### UG

- Feuchte Außenwände mit Schimmelbildung (gesundheitsschädlich) durch aufsteigende bzw. von außen eindringende Feuchtigkeit, keine kontrollierte Lüftung, Innenfenster (PVC) schliessen dicht ab - kein Austrocknen möglich, Stahlträger im Bereich von Fensterstürzen sanierungsbedürftig.
- Asbesthaltige Lüftungskanäle aus Faserzement, etwaige Beschädigungen können lungengängige, krebserregende Fasern freisetzen.
- Offene Elektroleitungen, lose Schalter und Steckdosen
- Schäden an Grundleitungen (Kanalbefahrung): Dringender Handlungsbedarf



**Just / Portstraße / Sanierungsmaßnahmen / Übersichtsplan / Dachfläche Villa**

**Dachfläche Villa** (Dachboden und 2.OG)

Prüfung und Instandsetzung der historischen Dachtragkonstruktion (1904)

Komplette Erneuerung der Dacheindeckung (Schiefer) inkl. Holzschalung, inkl. Dachgauben

Energetische Ertüchtigung der Decke zwischen 2.OG und des (unbeheizten) Dachbodens

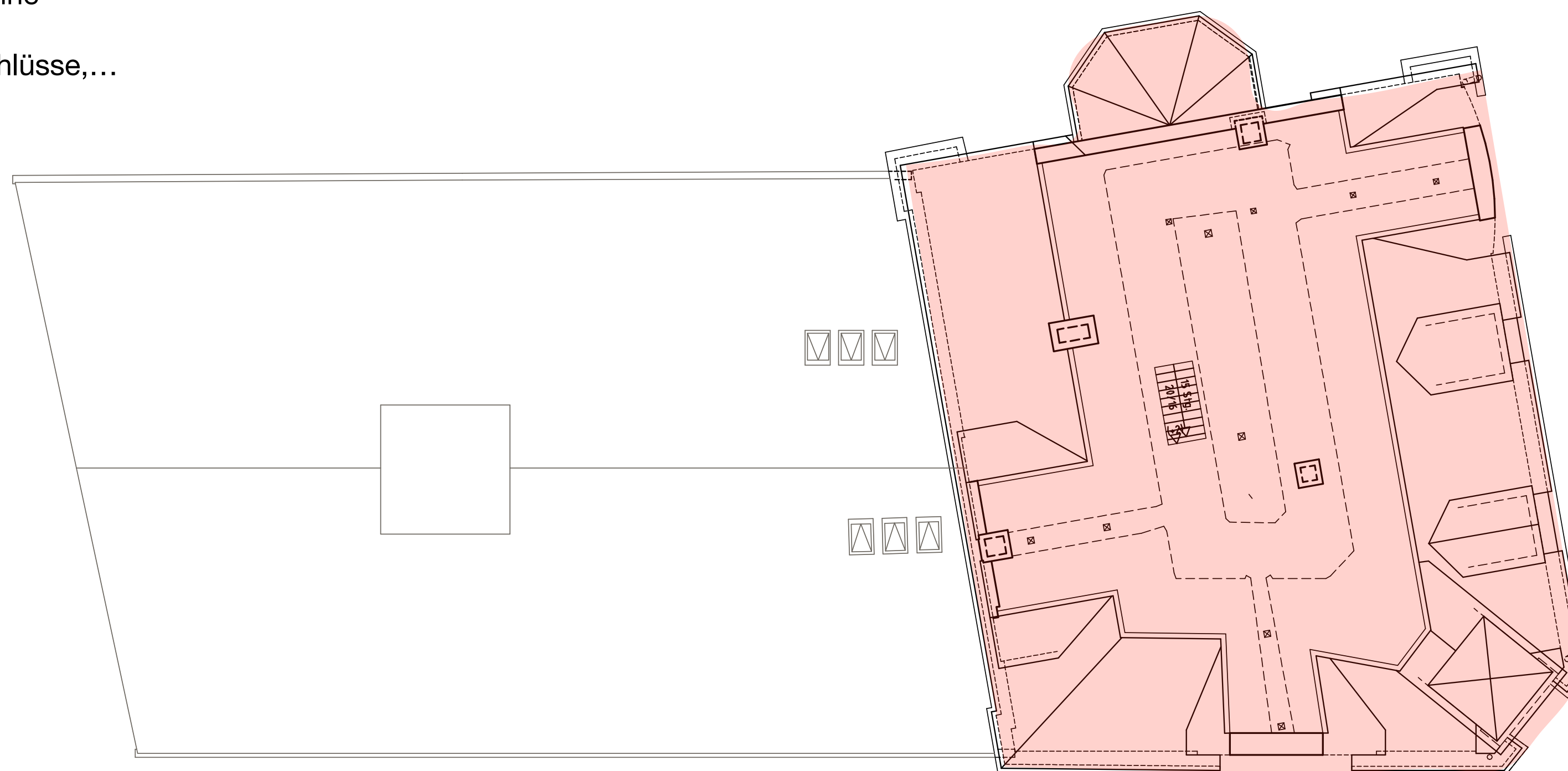
Energetische Ertüchtigung der Dachflächen im 2.OG

Sanierung und Instandsetzung der Kamine

Erneuerung der Dachfenster

Neue Dachrinnen, Regenfallrohre, Anschlüsse,...

**ca. 300.000,00 €**



**Just / Portstraße / Sanierungsmaßnahmen / Übersichtsplan / Dachfläche Saalanbau/ 2.OG**

**Dachfläche Saalanbau (Tonnendach)**

Prüfung und Instandsetzung der historischen Dachtragkonstruktion (1927)

Komplette Erneuerung der Dacheindeckung (Bitumenabdichtung)

Energetische Ertüchtigung mittels Aufdämmung

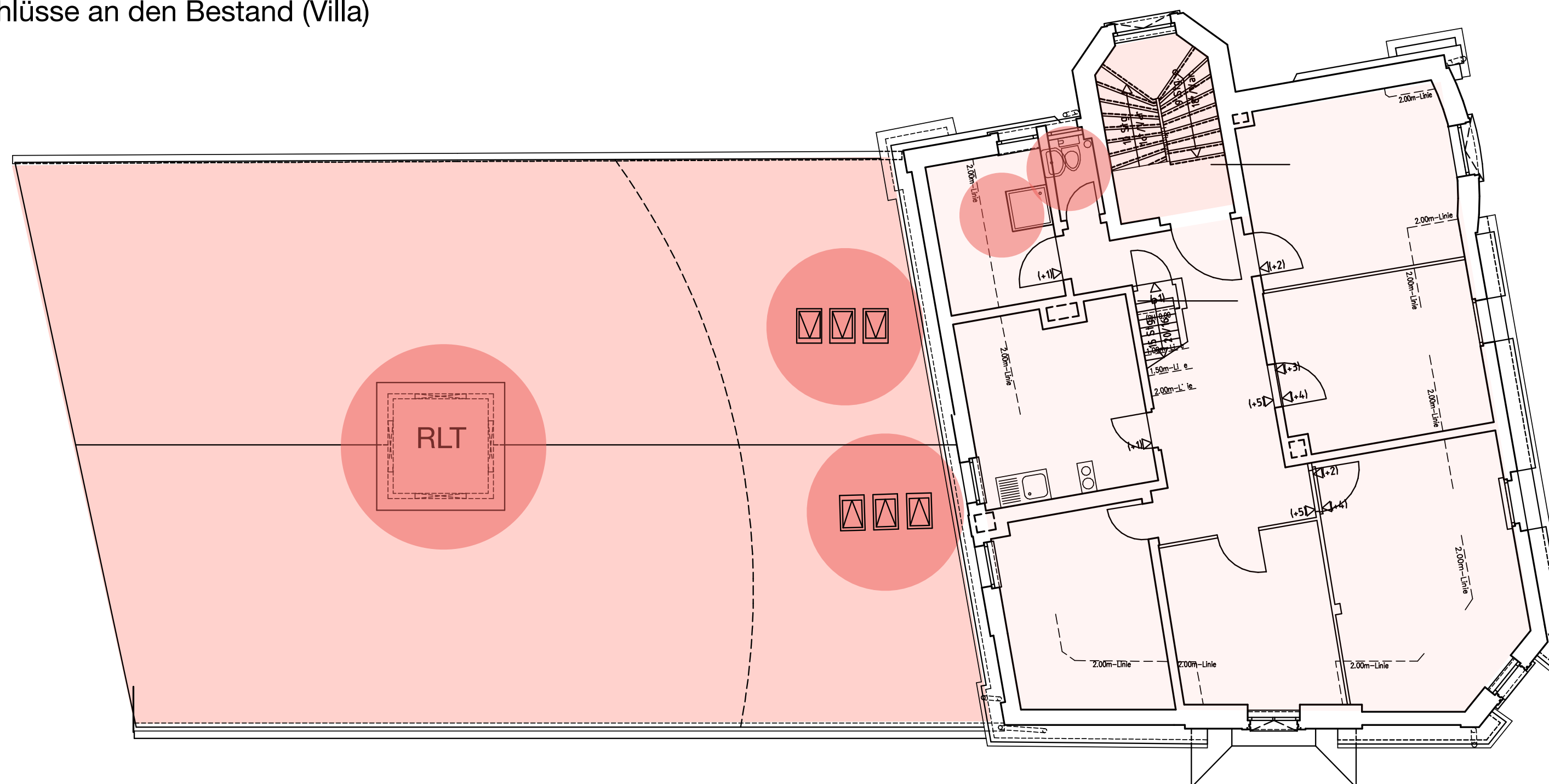
Energetische Ertüchtigung des Technikaufbaus

Erneuerung der Dachfenster, im Zuge der energetischen Ertüchtigung

Neue Dachrinnen, Regenfallrohre, Anschlüsse an den Bestand (Villa)

Installation von Sekuranten (Wartung)

**ca. 150.000,00 €**



**Sanierungsmaßnahmen 2.OG**

**Büro**

Sanierung der  
Wasserschäden,  
Pinselsanierung und  
Schleifen und Ölen der vorh.  
Dielenböden.

**ca. 40.000,00 €**



**Just / Portstraße / Sanierungsmaßnahmen / Übersichtsplan / 1.OG**

**Gebäudehülle/Fassade (Saalanbau)**

Energetische Ertüchtigung durch eine WDVS-Fassade von Außen - eine Innendämmung wird aus bauphysikalischen Gründen (Wärmebrücken,...etc.) und fehlender Baufreiheit (Emporenanlage zu dicht an den Außenwänden) verworfen. An der Nord-Ost-Fassade weichen die vorhandenen Verzierungen einer schlichteren und zurückhaltenden Fassadengestaltung und geben der historischen Villa (1904) damit wieder mehr gestalterischen Raum.

**ca. 140.000,00 €**

**Fassade (Villa)**

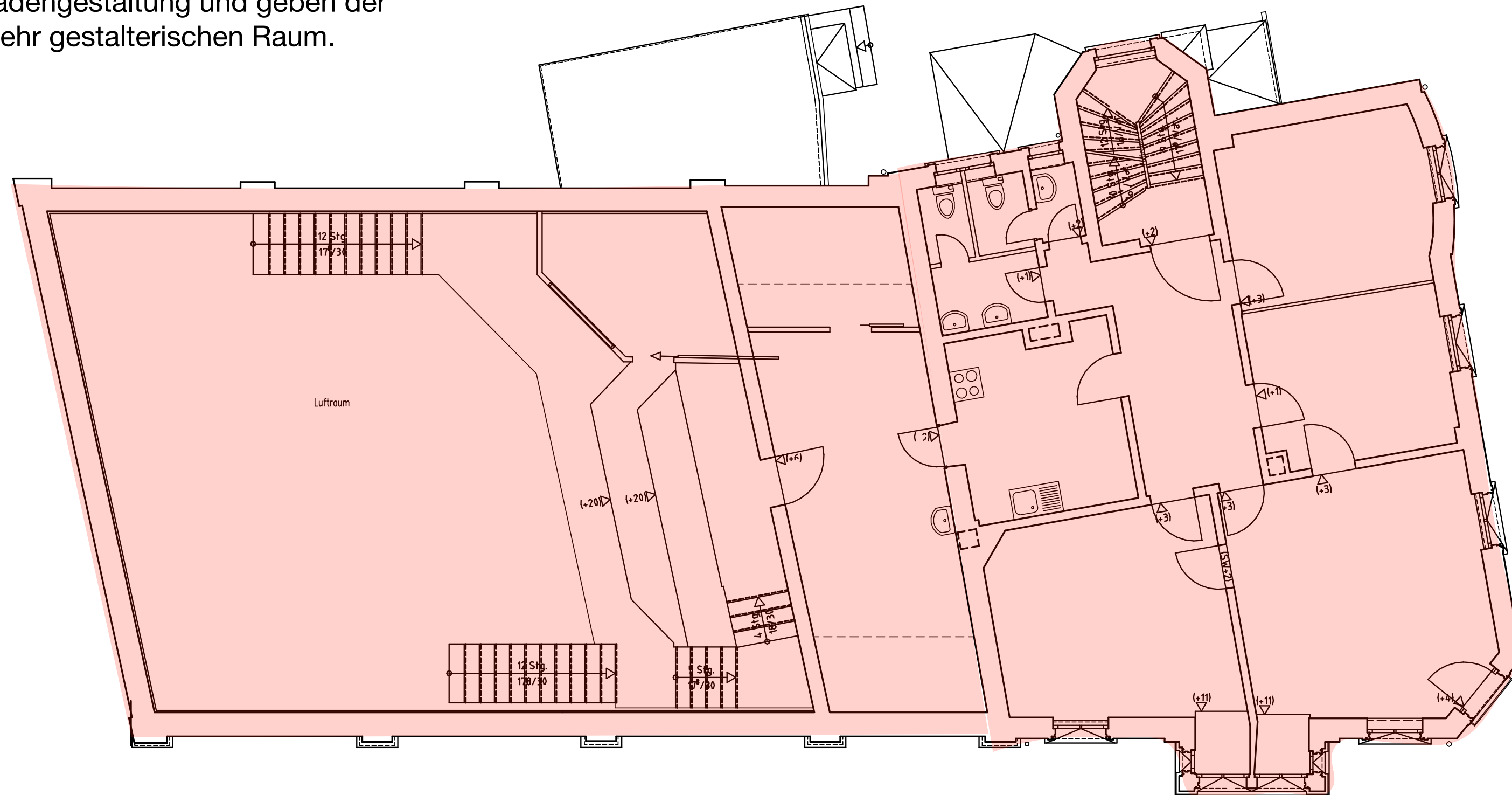
Putzflächen (über alle Geschosse) prüfen und instandsetzen, Fassadenanstrich, Erneuerung 1-fach verglaster Fenster

**ca. 45.000,00 €**

**Holzterapie**

Überarbeitung und Instandsetzung durch Schleifen und Ölen, bzw. Lackieren

**ca. 18.000,00 €**



**Sanierungsmaßnahmen 1.OG**

**WCs**

Pinselfanierung, Austausch der in die Jahre gekommenen Sanitärerobjekte

**Büro, Beratung:**

Sanierung der Wasserschäden, Pinselfanierung und Schleifen und Ölen der vorh. Dielenböden.

**ca. 35.000,00 €**

## Just / Portstraße / Sanierungsmaßnahmen / Übersichtsplan / EG

### Gebäudehülle/Fassade (Saalanbau)

Energetische Ertüchtigung durch eine WDVS-Fassade von Außen - eine Innendämmung wird aus bauphysikalischen Gründen (Wärmebrücken,...etc.) und fehlender Baufreiheit (Emporenanlage zu dicht an den Außenwänden) verworfen. An der Nord-Ost-Fassade weichen die vorhandenen Verzierungen einer schlichteren und zurückhaltenden Fassadengestaltung und geben der historischen Villa (1904) damit wieder mehr gestalterischen Raum.

**ca. 140.000,00 €**

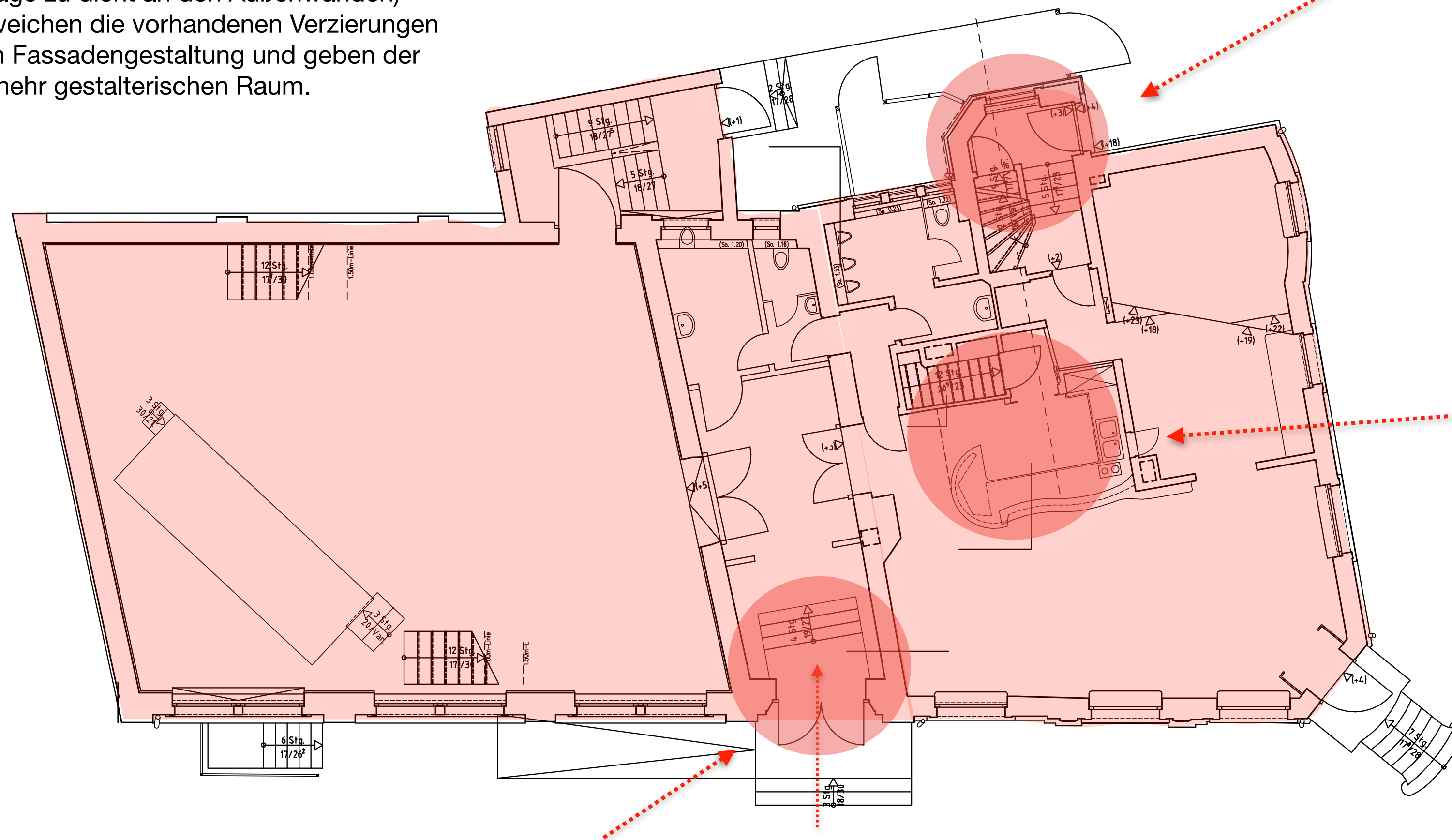
### Beheizung Veranstaltungsraum

Tatsächlicher Heizbedarf nach energetischen Ertüchtigung der Gebäudehülle prüfen und Heizanlage optimieren.

### Barrierefreier Zugang zum Veranstaltungsraum

Der vorhandene Zugang entspricht nicht den Anforderungen der DIN 18040, auch die Rampe ist momentan zu steil. Zur Zeit wird ein Plattformlift untersucht, damit sich zumindest die 4-stufige Treppe barrierefrei überwinden ließe.

**ca. 34.000,00 €**



### Holztreppe

Überarbeitung und Instandsetzung durch Schleifen und Ölen, bzw. Lackieren

**ca. 18.000,00 €**

### Sanierungsmaßnahmen EG

#### Café, Bar

Fliesen ergänzen und anarbeiten

**ca. 20.000,00 €**

**Just / Portstraße / Sanierungsmaßnahmen / Übersichtsplan / UG**

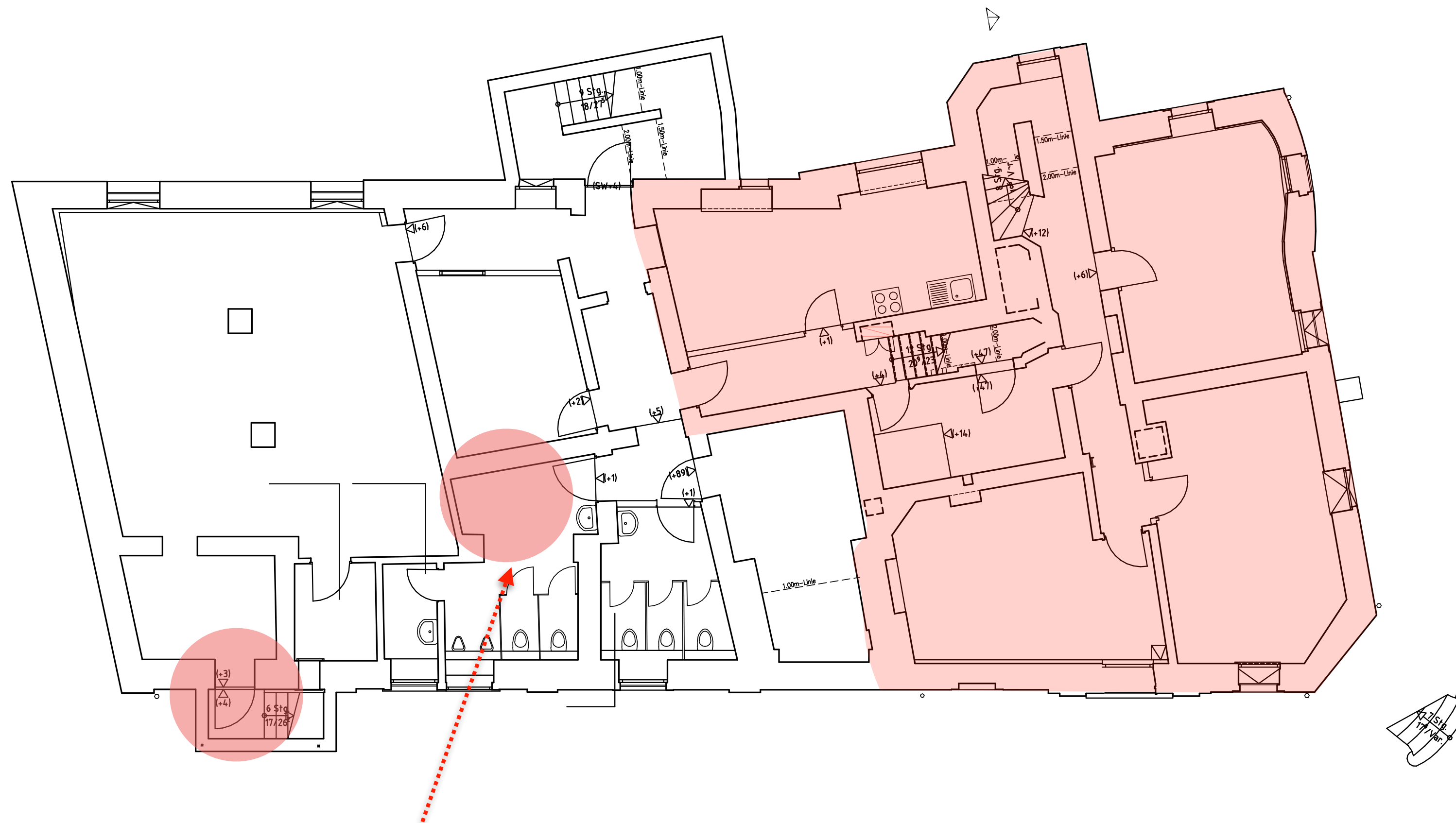
**Genehmigte Nutzung**

Prüfung der genehmigten Nutzung (Aufenthaltsräume), Brandschutz, Klärung der Rettungswege, Vorgespräch mit der Bauaufsicht, Bauantrag, nachträgliche Legalisierung,...

**Sanierungsmaßnahmen UG**

Putzentfernung und Entfeuchtung/ Bautrocknung. Nach Klärung der Ursache (aufsteigende, von Außen eindringende Feuchtigkeit) Sanierputz bzw. zusätzliche Schwarzabdichtung von Außen inkl. Erdarbeiten. Proberäume: Kontrollierte Lüftung

**ca. 240.000,00 €**



**Grundleitungssanierung**

Maßnahmenkatalog auf Grundlage der Ergebnisse einer Kanalbefahrung.

**ca. 70.000,00 €**

**Duschanlage**

Installation einer Duschanlage für den Fitnessraum

**ca. 9.000,00 €**

## Just / Portstraße / Sanierungsmaßnahmen / Übersichtspläne / Schnitte

### Dachfläche Villa (Dachboden und 2.OG)

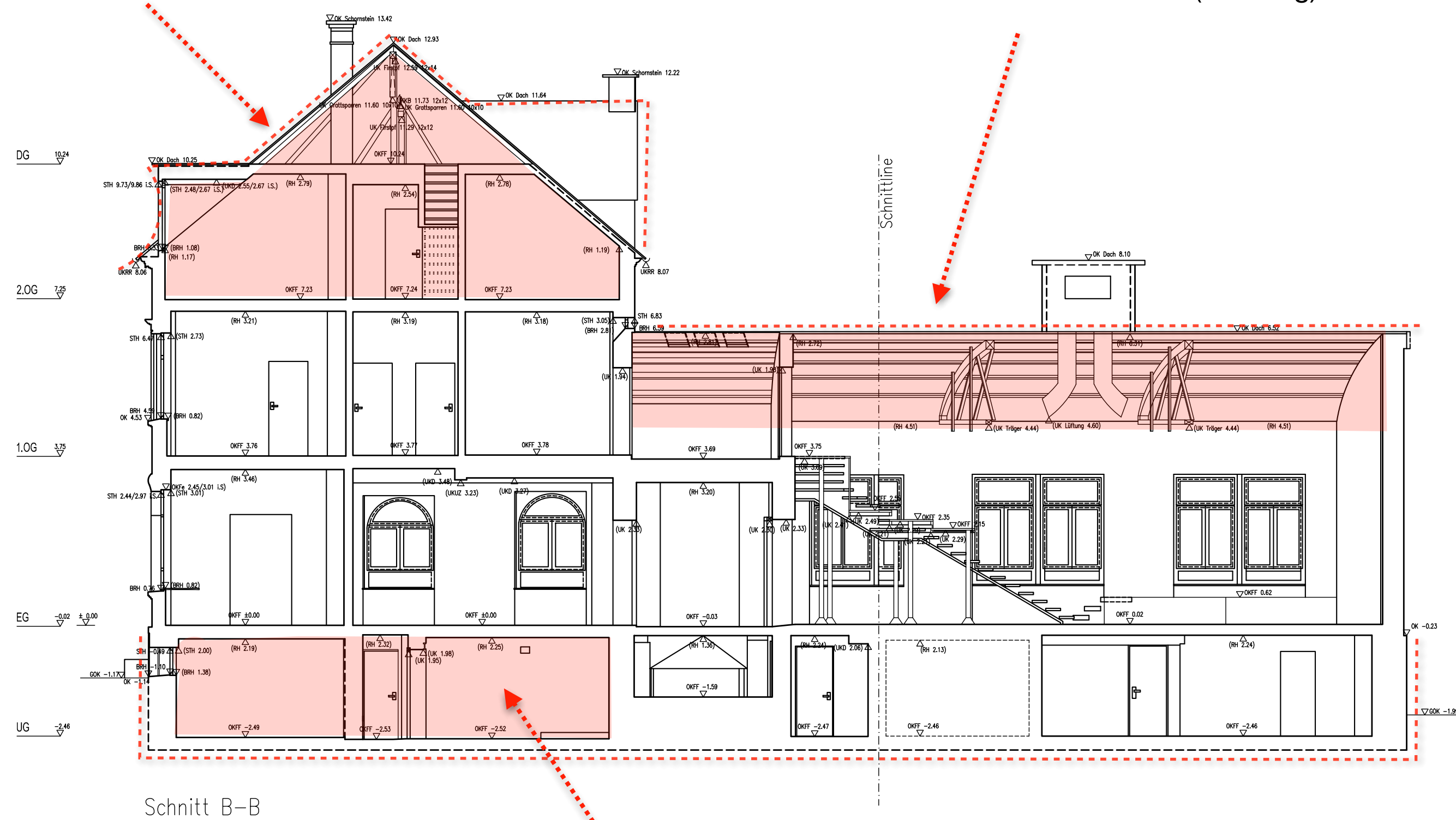
Komplette Erneuerung der Dacheindeckung (Schiefer) inkl. Holzschalung, inkl. Dachgauben  
Energetische Ertüchtigung der Decke zwischen 2.OG und des (unbeheizten) Dachbodens  
Energetische Ertüchtigung der Dachflächen im 2.OG  
Sanierung und Instandsetzung der Kamine  
Erneuerung der Dachfenster  
Neue Dachrinnen, Regenfallrohre, Anschlüsse,...

### Dachfläche Saalanbau (Tonnendach)

Prüfung und Instandsetzung der historischen Dachtragkonstruktion (1927)  
Komplette Erneuerung der Dacheindeckung (Bitumenabdichtung)  
Energetische Ertüchtigung mittels Aufdämmung  
Energetische Ertüchtigung des Technikaufbaus  
Erneuerung der Dachfenster, im Zuge der energetischen Ertüchtigung  
Neue Dachrinnen, Regenfallrohre, Anschlüsse an den Bestand (Villa)  
Installation von Sekuranten (Wartung)

### Holzterasse

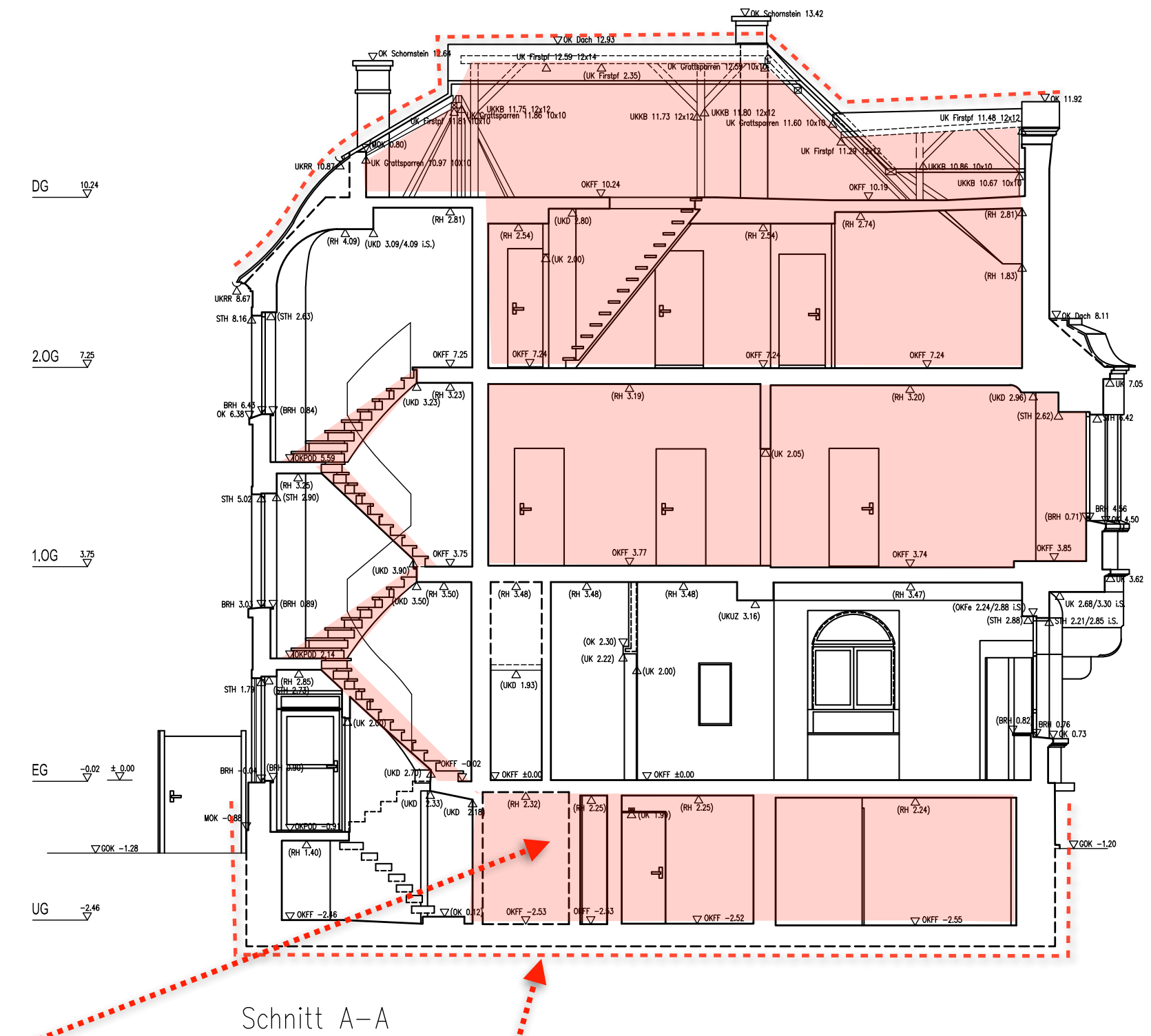
Überarbeitung und Instandsetzung durch Schleifen und Ölen, bzw. Lackieren



Schnitt B-B

### Proberäume

Putzentfernung und Entfeuchtung/ Bautrocknung. Nach Klärung der Ursache (aufsteigende, von Außen eindringende Feuchtigkeit) Sanierputz bzw. zusätzliche Schwarzabdichtung von Außen inkl. Erdarbeiten.



Schnitt A-A

### Grundleitungssanierung

Maßnahmenkatalog auf Grundlage der Ergebnisse einer Kanalabefahrung.

**Entfalten Sie Ihre  
Potentiale mit uns!**  
Vielen Dank