

Wie die Oberurseler Altstadt vor dem Abriss bewahrt wurde

Ein erfreuliches Kapitel der
Stadtgeschichte

Von Dr. Christoph Müllerleile

Sonderdruck aus: MITTEILUNGEN des Vereins für
Geschichte und Heimatkunde Oberursel (Taunus) e.V.
Heft 56, 2017

Wie die Oberurseler Altstadt vor dem Abriss bewahrt wurde

Ein erfreuliches Kapitel der Stadtgeschichte

von Dr. Christoph Müllerleile

Vor fünfzig Jahren wusste noch niemand, wie Oberursels Altstadt heute, im Jahre 2017, aussehen sollte. Einige meinten, zwischen Obergasse und Körnerstraße müsse ein modernes Ladenzentrum nach dem Vorbild des Berliner Europa Centers mit Eislaufbahn entstehen; andere hielten ein parkartiges Künstlerviertel für vorteilhaft; wiederum andere wünschten sich ein bürgerlich gemütliches Wohnviertel. Wieder andere wollten alles so lassen, wie es war. Es gehört zu den wichtigsten politischen Entscheidungen der Oberurseler Nachkriegszeit, dass es keine Flächensanierung gab, sondern die stadtbilderhaltende, kleinteilige, objektbezogene Erneuerung das Rennen machte. Dafür dauerte alles viel länger als geplant. Statt der vorgesehenen 15 Jahre waren es vom offiziellen Start 1972 bis zum Ende 2005 schließlich 33 Jahre, bis die Sanierung formell abgeschlossen war. In Wirklichkeit geht sie immer noch weiter.

Bis zu Beginn des Zweiten Weltkriegs war die Altstadt Mittelpunkt der Stadt. Es gab Wohnungen, die eng waren und viele Menschen aufzunehmen hatten; aber das Leben spielte sich auf der Straße ab. Hier wurde gearbeitet, gefeiert, gelernt, gesungen, gespielt, palavert. Die Alten saßen am Fenster und beteiligten sich am Treiben. Die Kinder gingen auf die nahe Volksschule, anschließend in die Lehre beim Bäcker, Schreiner, Schuster gleich um die Ecke und als Gesellen später auf Wanderschaft.

Die Kirche war geistlicher, historischer und gesellschaftlicher Mittelpunkt. Eine große Zahl kleiner Läden und der Markt luden zum Einkauf. In der Altstadt angesiedelte Landwirtschaft, Handwerk und Transportgewer-

be sorgten für regen Betrieb. Gab es bis in die Sechzigerjahre hinein Pferdefuhrwerke, die die Transporte besorgten, so übernahmen allmählich Pkws und Lastwagen diese Rolle. Das Rathaus in der Kirchgasse, heute Sitz der Musikschule, lag bis 1932 mittendrin. Die Mitarbeiter waren stadtbekannt und ortsverbunden. In diesem Milieu hatten auch die ersten drei Nachkriegsbürgermeister Heinrich Kappus, Heinrich Beil und Karlheinz Pfaff Verwaltung



Durchgang zwischen Strackgasse und Hospitalstraße an der Hospitalkirche 1949 mit offenem Werkgraben. Nach Abriss der Scheune zwischen Kirche und Hospital wurde 1974 der Platz frei, auf dem heute das Opferdenkmal steht.

FOTO: ERIKA WACHSMANN, SAMMLUNG KOPP

von der Pike auf gelernt. In Beils und Pfaffs Zeit fielen die wichtigsten Weichenstellungen der Altstadtsanierung.

Stadt sprengte ihre Mauern

Freilich dehnte sich Oberursel schon lange vor dem Ersten Weltkrieg nach allen Seiten aus. Spätestens Mitte des 19. Jahrhunderts führte die moderne industrielle Entwicklung im Frankfurter Raum in der Oberurseler Innenstadt zu einer Standortverschiebung. Außerhalb des Stadtkerns ließen sich Industriebetriebe nieder. Nach der Einrichtung der Homburger Bahnlinie mit Bahnhof in Oberursel im Jahre 1860 setzte eine rege Bautätigkeit ein. Von Frankfurt ging eine Wohnvorortbildung aus, die auch Oberursel einbezog.¹

1939 lag die Einwohnerzahl Oberursels bei 11.500. Nach 1945 gab es einen starken Anstieg durch Zuwanderung von Flüchtlingen. 1961 waren von der Wohnbevölkerung von 22.200 etwa 5.900 Heimatvertriebene und Flüchtlinge aus den deutschen Ostgebieten und Zuwanderer aus Mitteldeutschland, also rund 27 Prozent der damaligen Einwohnerschaft. Hinzu kamen andere Zuwanderer und sogenannte Gastarbeiter, die die Einwohnerzahl bis 1969 auf 25.085 Einwohner ansteigen ließen.²

Oberursel hatte keine Schwierigkeiten, die zusätzlichen Einwohner zu beschäftigen. Im sekundären Sektor gab es innerhalb der Stadt mehr Arbeitsplätze als durch einheimische Kräfte gedeckt werden konnten. Durch das nahe Frankfurt entstand ein Äquivalent zwischen Ein- und Auspendlern. Es herrschte praktisch Vollbeschäftigung. Die Stadt der Agrarbürger wandelte sich. 1961 waren nur noch 2 Prozent der Beschäftigten im primären Sektor, also Land- und Forstwirtschaft tätig, 49,2 Prozent im sekundären, also Industrie und Handwerk, 48,8 Prozent im tertiären Sektor, davon 22,8 Prozent im Handel, Geld-, Versicherungs- und Verkehrswesen und 26 Prozent im Dienstleistungsbereich.³

Altstadt geriet in Randlage

Durch die Verlagerung der wirtschaftlichen Schwerpunkte geriet die Altstadt immer stärker in eine Randlage und dank schlechter Bausubstanz, in die seit 1914 wenig investiert worden war, drohte der soziale Niedergang. Der

Krieg hatte Oberursel verschont. Die Bewohner renovierten ihre Wohnungen oder machten sie so gut wie möglich wohnungstauglich. Die Zugewanderten mussten sich mit Wohnverhältnissen zufriedengeben, die sie vorfanden, und wurden von Vermietern vielfach ausgenutzt. Wenn Bessergestellte und Junge auszogen, fanden sich genügend Gastarbeiter und sozial Benachteiligte, die die Wohnungen belegten und angesichts der geringen Erhaltungsinvestitionen sehr auskömmliche Mieten zahlten. Zu Beginn der heißen Phase der Sanierung 1969 gehörte im Altstadtbereich je ein Fünftel der Bewohner zu den über 65-Jährigen oder zu den Gastarbeitern.⁴

Viele Mieter konnten sich bessere und damit teurere Wohnungen, die es in Oberursel durchaus gab, nicht leisten. Viele Hauseigentümer konnten oder wollten, auch angesichts der immer noch einträglichen Mieten und der starken Wohnungsnachfrage, nicht in die Verbesserung der Wohnverhältnisse investieren, oft auch nicht in die eigenen. Die Wohnungen waren meist klein. 1970 waren 45 Prozent der Wohnungen ganz ohne oder ohne eigenes Bad; 20 Prozent der Toiletten mussten mit Fremden geteilt werden.⁵

Dazu eine kleine, in der noch unsanierten Altstadt so erlebte Anekdote:

In der Strackgasse hatte der Friseur Kügel seinen Salon, in dem meist nur Herren verkehrten. Unter den Wartenden saß eines Tages auch der Nachbar, der Wagner Henrich, der im Haus nebenan wohnte und seine Werkstatt hatte, als er beiläufig von Kügel angesprochen wurde: »Du könntest dein Mieter auch mal e anständig Toilette mit Spülung spendiern, statt dem Plumpsklo.« – Darauf Henrich: »Ei isch bin doch net verrickt. Jedesmal wann der zieht, is en Aamer Wasser fort!« J.D.

- 1 Gutachten zur Sanierung der Altstadt von Oberursel. Bearbeitet von Dipl. Ing. Georg Gonsior. Köln 1971, S. 8
- 2 Gutachten Gonsior S. 10
- 3 Gutachten Gonsior S. 15f.
- 4 Die Sanierung erhält und prägt die Altstadt Oberursel. Festschrift anlässlich der Einweihung der Sozialstation Hollerberg 10, des Historischen Rathauses, Marktplatz, des Stadtarchivs Schulstr. 22b und der Wohnanlage Hollerberg 14/St. Ursula-Gasse 26. Oberursel, August 1980. Herausgeber: Magistrat der Stadt Oberursel, S. 28
- 5 Gutachten Gonsior, S. 35f.



*Strackgasse mit Blick in die Schlenkergasse 1949.
Links das Lebensmittelgeschäft Latscha.*

FOTO: ERIKA WACHSMANN, SAMMLUNG KOPP

Soziale Spirale zeigte nach unten

So setzte eine Spirale nach unten ein: geringe Erhaltungsinvestitionen – verfallende Gebäude – abnehmende Wohnqualität – Abwanderung der besser Verdienenden, vor allem der Jungen – Übernahme der Wohnungen durch sozial schwach gestellte und Gastarbeiter – sinkende Kaufkraft – schließende Geschäfte – zunehmend prekäre Sozialverhältnisse – Überalterung der Bewohner – hoher Grad von Immobilität der Altbewohner.

Die landwirtschaftlichen und kleinen Handwerksbetriebe waren in einer ähnlich schwierigen Lage wie die verarmten Hauseigentümer. Sie arbeiteten auf angestammtem Territorium und ohne größeren Innovationsaufwand. Zu einem Lebensumfeld nach modernem Standard gehört aber ein Wohnen ohne störenden Durchgangsverkehr, Lärm und Geruchsbelästigung. So wäre den Landwirten nur eine Auslagerung ins Feld geblieben, den Betrieben die

Übersiedlung in die von der Stadt ausgewiesenen Gewerbegebiete. Das konnten und wollten sich viele nicht leisten.

Die Verantwortlichen der Stadtverwaltung sahen sich ab den Sechzigerjahren zunehmendem Druck ausgesetzt, der drohenden Verwahrlosung der Altstadt Einhalt zu gebieten. Im Rathaus war man schon seit Jahren dabei, in kleinem Rahmen einzelne Grundstücke aufzukaufen, baufällige Häuser abzureißen und damit etwas Luft zum Gestalten zu bekommen. Schwung in die Altstadtsanierung brachte aber erst das am 1. August 1971 in Kraft getretene Städtebauförderungsgesetz.

Radikale Flächensanierung drohte

In den Sechziger- bis zur Mitte der Siebzigerjahre bedeutete Stadterneuerung grundsätzlich Abriss. Auch das Oberurseler Bauamt liebäugelte für die Innenstadt mit Flächensanierungen.⁶ Städte haben sich stets alle hundert Jahre radikal erneuert, lautete eine der Thesen der Abrissbefürworter.⁷ Konsequenz setzten sich Städteplaner dafür ein, die historische Chance totaler Stadterneuerung zu nutzen und vorhandene Substanz nur dort zu erhalten,

wo dies aus Gründen der Denkmalpflege geboten erschien. Wie wir wissen, machte die Stadterneuerung in autoritär regierten Staaten wie dem anderen Teil Deutschlands nicht einmal vor solchen Denkmälern und historischen Stätten halt, wenn sie nicht in die herrschende Ideologie passten. Der neue Mensch verlangte angeblich nach komplett neuen Arbeits- und Wohnverhältnissen.

In Westdeutschland hatte die Beschaffung von Wohnraum Vorrang. Als es genügend Wohnraum gab, stiegen die Ansprüche an den Wohnkomfort. Architektur war nicht für die Ewigkeit bestimmt, sondern sollte sich jeder-

⁶ Teile der Altstadt sollten zunächst zugunsten von Neubauten verschwinden. Stadtsanierer Erich Jakob zur Geschichte der Altstadtsanierung. In: Oberurseler Kurier, 26.09.1980, S. 3

⁷ Gottfried Kiesow: Probleme der Altstadtsanierung aus der Sicht der Denkmalpflege, Manuskript ca. 1976, Quelle: Stadtarchiv Oberursel Admin OU 139



Innerhalb von vier Wochen sollten die Eigentümer des Anwesens Schulstr. 2a im Jahre 1960 aus ihrem angeblich einsturzgefährdeten Häuschen ausziehen und es dann sofort abreißen. Die Elsenheimers trotzten der städtischen Verfügung. Das Haus steht heute so stabil wie eh und je.

FOTO: MÜLLERLEILE

zeit den Bedürfnissen der Menschen anpassen können. Vieles, was in den Fünfziger- und Sechzigerjahren entstand, war der allgemeinen Wohnungsnot nach zwei verheerenden Kriegen mit Millionen Ausgebombten, Flüchtlingen und Heimatvertriebenen geschuldet.

Eine beliebte Waffe der Abrissbefürworter in den Verwaltungen war und ist, Gebäude für baufällig oder einsturzgefährdet zu erklären. Als Mile Elsenheimer, Eigentümerin eines 1732 errichteten zweigeschossigen Fachwerkhäuschens in der Schulstraße 2a, im Jahre 1960 starb, bekamen die Erben ein Schreiben des Stadtbauamtes, in dem behauptet wurde, das Haus sei einsturzgefährdet. Sie mussten innerhalb von vier Wochen ausziehen und das Haus innerhalb weiterer vier Wochen auf eigene Kosten abreißen.

Links und rechts des Anwesens hatte die Stadt bereits moderne Dreigeschosser genehmigt, und offenbar sollte das Grundstück ähnlich bebaut werden. Kurt und Harold Elsenheimer, Enkel der Verblichenen, wollten nicht so



Hof an der Hospitalstraße 1949.

FOTO: ERIKA WACHSMANN, SAMMLUNG KOPP

einfach aufgeben, sondern verstärkten die Statik mit fachlicher Hilfe in eigener Regie und warfen das *Corpus delicti*, einen um zehn Prozent geneigten aber ansonsten stabilen Fachwerkgiebel, an einem Wochenende in einer Nacht- und Nebelaktion auf die abgesperrte Schulstraße. Als am darauffolgenden Montag das Bauamt Bauverbot erteilte, war alles erledigt. Die Nachbarn standen hinter den Elsenheimers. Eine bekannte Rechtsanwältin nahm sich der Sache an. Die Stadt verlor den von ihr angestregten Verwaltungsgerichtsprozess. Das Häuschen steht immer noch.⁸

Dass die Oberurseler auch früher schon im Umgang mit historischen Schätzen nicht zimperlich waren, zeigt der Abriss der hochgotischen Kirchhofkapelle (St. Michaels-Kapelle) auf dem Kirchplatz St. Ursula, die eine Zeit lang als Schule diente und um 1824 als Steinbruch für den Sockel der neuen Schule an der Sankt Ursula-Gasse erhalten musste. Auch große Teile der Stadtmauer einschließlich der Tore und Türme wurden als Baumaterial geopfert. Der Urselbach verschwand in Kanalaröhren. Altbauten mussten nüchternen Geschäftshäusern weichen. So mancher romantische Fleck verwandelte sich in Parkraum.

Der Verkehr floss ungehindert durch alle Straßen der Altstadt.

Gemeinwesen unverwechselbar machen

In den Sechzigerjahren setzte jedoch ein Umdenken ein. Die Erkenntnis machte sich breit, so Landeskonservator Gottfried Kiesow, »dass sich der Mensch nicht wohlfühlt in einer Umwelt, die sich Tag für Tag ändert, wo er gewohnte Erscheinungen nicht mehr nachvollziehen kann, wo er Kindheits- und Jugenderinnerungen und andere Dinge nicht mehr wiederfindet, wo er sich fremd fühlt, wo er sich mit der Umwelt nicht mehr identifizieren kann.« Es habe sich gezeigt, dass historische Altstädte und mit ihnen historische Bauten nicht nur aus ästhetisch-geschichtlichen Gründen in der Erhaltung wichtig sind, sondern auch aus politischen Gründen. Das Gemeinwesen müsse unverwechselbar sein, damit der Bürger sich wohlfühle im etwas altmodisch gewordenen Begriff der engeren Heimat und dann auch bereit sei, sich für dieses Gemeinwesen politisch zu engagieren.⁹

8 E-Mail von Kurt Elsenheimer vom 5. September 2017 an den Verfasser.

9 Kiesow 1976



Das Wolffsche Haus am Marktplatz 1954.

FOTO: SAMMLUNG KOPP



Eiswagen vor dem »Deutschen Haus« in der Ackergasse 1949.

FOTO: ERIKA WACHSMANN, SAMMLUNG KOPP

Altstädte verdichten statt auflockern

Im Oktober 1960 formulierte Kiesow in einem Vortrag vor dem Verein für Geschichte und Heimatkunde Oberursel sein Postulat an gelungene Altstadtsanierung:

- Flächensanierungen unter allen Umständen vermeiden,
- Wertvolle Plätze, Straßenräume und Einzelbauwerke erhalten,
- Erhaltenswerter Altbauten nach Ansprüchen unserer Zeit instandsetzen,
- Weniger wertvoller Bauten ersetzen, wenn es gelingt, die an ihrer Stelle geplanten Neubauten in Maßstab und Material dem historischen Ortsbild harmonisch und in der Formensprache unserer Zeit einzufügen,
- Gemischte Nutzung durch Wohnen, Einzelhandel, emissionsfreies Gewerbe ermöglichen,
- Bevölkerungszahl auf dem bisherigen Stand halten. Nur Verdichtung schafft städtisches Leben.
- Keine großen Freiflächen, keine größeren öffentlichen Grünflächen entstehen lassen,
- Individualverkehr vermeiden. Anlieger- und Anlieferverkehr frei.

- Keine großen Kaufhäuser oder Bürohäuser zulassen,
- Bodenspekulation nicht begünstigen.¹⁰

Auch Bommersheims Ortskern sollte saniert werden

Bis zum Beginn der eigentlichen Sanierung der Oberurseler Altstadt war es ein langer Weg. Er begann schon 1962, als im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplans die Stadtverordnetenversammlung den Altstadtbereich von Oberursel und den Ortskern von Bommersheim als Sanierungsgebiete im Sinne des Bundesbaugesetzes festlegte.

Am 29. März 1963 verabschiedeten die Stadtverordneten eine Satzung über die Erhaltung von besonders schutzwürdigen Anlagen. Darin definierten sie schutzwürdige Gebiete in der Oberurseler Altstadt und im Ortskern von Bommersheim. Gebäude, ganze Anwesen und Plätze, die auf der Liste im Anhang der Satzung festgehalten waren, durften nur unter

¹⁰ Gottfried Kiesow: Grundsätze für die Sanierung historischer Altstädte. In: Mitteilungen des Vereins für Geschichte und Heimatkunde Oberursel (Taunus), Heft 12, Dezember 1969, S. 32.



Wintertag auf dem Marktplatz 1949.

FOTO: ERIKA WACHSMANN, SAMMLUNG KOPP

genau festgelegten Bedingungen erneuert, verändert oder erweitert werden. Sie sollten so erhalten bleiben, dass ihre ursprüngliche Gestaltung im Wesentlichen unverändert blieb. Erhaltungswürdige Fachwerke waren freizulegen bzw. zu belassen.

1967 wurden Veränderungssperren im Gebiet Weidengasse, Strackgasse, Eppsteiner Straße und in Bommersheim im Gebiet Wallstraße und Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße (heute Teil der Bommersheimer Straße) beschlossen.

1967/68 fertigte das Soziographische Institut der Johann-Wolfgang-Goethe-Universität Frankfurt unter Prof. Dr. Ludwig Neundörfer ein Gutachten über die soziale und wirtschaftliche Infrastruktur der Oberurseler Innenstadt an. 1969 veröffentlichte die Stadt einen »Bericht zur Situation der Stadt und des Erneuerungsgebiets«. Die Autoren kommen zu dem Schluss, dass das Sanierungsgebiet mit seinem schlechten bau-

lichen und strukturellen Zustand die Weiterentwicklung der Stadt und ihrer zentralörtlichen Funktion behindere.

Sanierung der Altstadt mit ministeriellem Segen

1969 fanden Verhandlungen mit dem Hessischen Minister des Inneren und dem Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen über die Finanzierung der Altstadtsanierung statt. Im Oktober besichtigten Vertreter der Ministerien die ausgewiesenen Sanierungsgebiete. Die Sanierung der Altstadt von Oberursel wurde für vorrangig erklärt. Die ursprünglich auch noch avisierte Sanierung des Ortskerns von Bommersheim, der alten Wohngebäude an der Hohen Mark und der Siedlung Hohemarkstraße/Siemensstraße wurden zurückgestellt.

Noch vor offiziellem Sanierungsbeginn wurden Fakten geschaffen. Im November 1969 wurde der ehemalige Margarethenhof Ackergasse 28-30, eine Wohnanlage in gut proportioniertem Fachwerk,¹¹ die die Stadt erworben hatte, abgerissen und durch ein modernes Wohn- und Geschäftshaus ersetzt. 1971 musste trotz Bürgerprotesten das Wolff'sche Haus an der Ecke Eppsteiner Straße/Weidengasse wegen angeblicher Bauauffälligkeit weichen. Die Eppsteiner Straße wurde verbreitert, ein Großhandelsbetrieb aus-



Schafherde in der Hospitalstraße 1954.

FOTO: ERIKA WACHSMANN, SAMMLUNG KOPP

gelagert. Auf dem dann privatisierten Gelände steht heute unter anderem die Stadtbücherei.

Fachleute aus der Bürgerschaft bestimmten mit

Der Verein für Geschichte und Heimatkunde bildete 1969 einen eigenen *Ausschuss Altstadtsanierung*, der die Maßnahmen der Stadt kritisch begleitete. Im September 1970 formulierte er Anregungen, in denen er die Altstadtsanierung zur Angelegenheit der ganzen Stadt und nicht nur der betroffenen Eigner und Bewohner machte. Einem Gremium von unabhängigen Persönlichkeiten sollten alle wesentlichen Umbau- und alle Neubaupläne innerhalb der Altstadt zur Begutachtung vorgelegt werden. Menschen mit Verständnis für Kunst und Baugeschichte, für Formen und Material, Handwerker mit Erfahrung in der Sanierung von Alttadthäusern sollten ihren guten Rat zur Verfügung stellen.¹²

So geschah es auch. Am 3. Juni 1970 nahm auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ein *Arbeitskreis Altstadtsanierung* seine Arbeit auf, dem Vertreter der Oberurseler Vereine und Organisationen, der Schulen, der Wirtschaft, der Gewerkschaft, der Presse, der Kirchen und der Behörden angehörten. Die Stadt selbst war in diesem Arbeitskreis nicht vertreten, um jede Einmischung in die Meinungsbildung zu vermeiden. Der Arbeitskreis sollte der Verwaltung Vorschläge für die Durchführung der Sanierung machen. Eine neunköpfige Arbeitsgruppe bereitete jeweils die Beschlüsse des mehr als dreißigköpfigen Kreises vor. Vor-



Im »Kahlloch«, dem Hollerberg, 1954.

FOTO: ERIKA WACHSMANN, SAMMLUNG KOPP

sitzender wurde auf Vorschlag des Vereins für Geschichte und Heimatkunde der damals 36-jährige Martin Müller, später Vorsitzender des Geschichtsvereins.

Im Mai 1970 erhielt der in Sanierungsfragen erfahrene Architekt-Planer Dr. Georg Gonsior aus Köln den Auftrag, ein wissenschaftlich qualifiziertes, umfassendes Strukturgutachten mit Bestandsaufnahme, Prognose, Zielvorstellungen und Rahmenplanung für das Altstadtgebiet von Oberursel auszuarbeiten. Er und seine Mitarbeiter besuchten fast alle Haushalte im Sanierungsgebiet außer denen der Gastarbeiter und erfassten dabei Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Gebäudezustände. In ausführlichen Befragungen machten sie sich ein Bild von den Sorgen und Wünschen der Betroffenen. Mit der Vorlage des Gutachtens im Juli 1971 war die erste Phase der Vorbereitung der Stadtsanierung abgeschlossen.

¹¹ Die Sanierung, S.33

¹² Anregungen zur Sanierung der Oberurseler Altstadt. Vom Altstadtsanierungsausschuss des Vereins für Geschichte und Heimatkunde Oberursel. In: Mitteilungen des Vereins für Geschichte und Heimatkunde Oberursel (Taunus) e.V., Heft 14, Dezember 1970, S. 29f.



Anonyme Traueranzeige zum Abriss des Wolff'schen Hauses in der Taunus-Zeitung vom 26. Juni 1972, S.9

Städtebauförderungsgesetz brachte Durchbruch

Am 1. August 1971 trat das *Städtebauförderungsgesetz* in Kraft.¹³ Es beruht auf der Erkenntnis, dass eine einheitliche und zügige Durchführung dringender städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen eines gewissen Zwangs bis hin zur faktischen Enteignung bedarf, begleitet von öffentlicher Förderung und Hilfestellung für die von der Sanierung Betroffenen. Voraussetzung für eine Sanierung unter den Bedingungen des Gesetzes ist eine städtebauliche Neuordnung in fest umgrenzten Entwicklungsgebieten. Sie muss im öffentlichen Interesse liegen und für die städtische Entwicklung von besonderer Bedeutung sein. Diese Bedingungen erfüllte die Oberurseler Altstadtanierung allemal. Eine Sanierung nach dem Städtebauförderungsgesetz bedeutete unter anderem:

- Einheitliche Planung und zügige Durchführung unter Beteiligung der Bevölkerung mit

- Hilfe von Satzungen und Vereinbarungen,
- Genehmigungsvorbehalt für alle Erwerbsvorgänge und alle wesentlichen Änderungen,
- Vorkaufsrecht der Stadt und Enteignungen auch ohne Bebauungsplan, zum Beispiel bei Gemeinbedarf und Brachflächen,
- Erwerb von Grundstücken durch die Stadt zum Verkehrswert vor den Entwicklungsmaßnahmen,
- Zahlung eines Ausgleichsbetrags für Wertsteigerung durch Eigentümer, die ihre Grundstücke behalten,
- Staatliche Finanzierung von wertsteigernden Sanierungsmaßnahmen bis zum Ausbaustandard des sozialen Wohnungsbaus.

Am 7. Juli 1972 erfolgte die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets »Altstadt« durch die Stadtverordnetenversammlung. Sie war Voraussetzung für die Aufnahme in das Förderprogramm des Bundes.

Das Sanierungsgebiet

Das Gebiet der Altstadt wurde wie folgt umgrenzt:

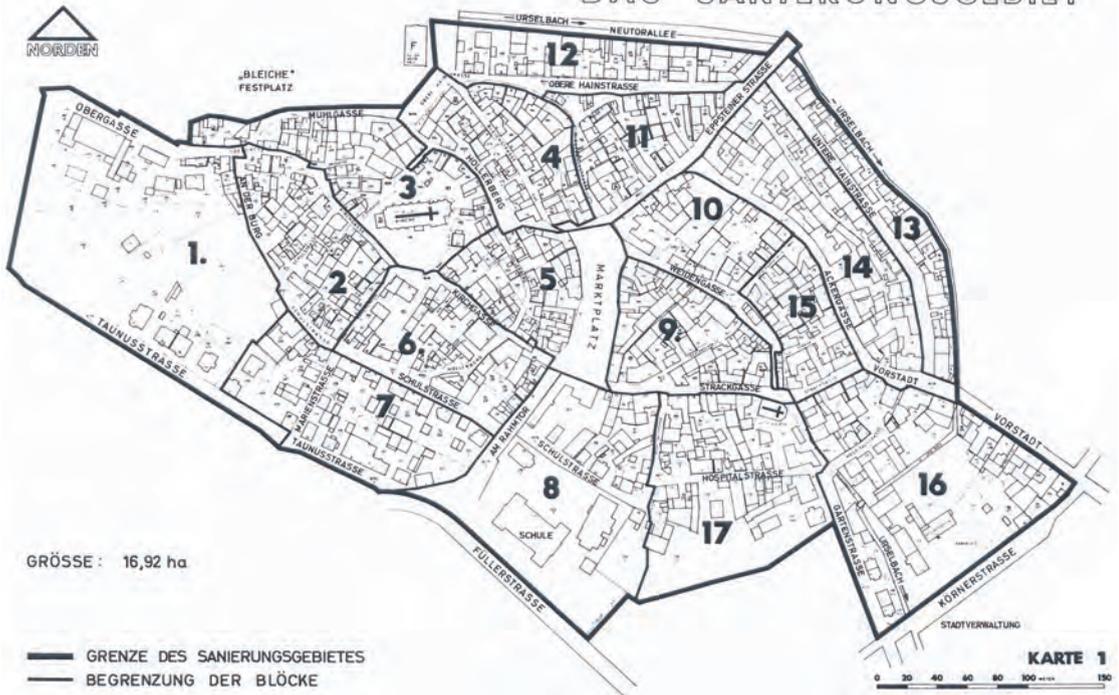
- *Im Norden/Nordosten* von Obergasse/Ecke Altkönigstraße - An der Herrenmühle - Neutorallee mit Urselbach - Eppsteiner Straße bis Holzweg - Holzweg, nach ca. 70 m verspringend zum Urselbach - Urselbach bis zur Vorstadt,
- *im Osten/Südosten* Urselbach zwischen Vorstadt Korfstraße,
- *im Süden/Südwesten* von Korfstraße, nach ca. 50 m verspringend zur Füllerstraße südlich des Schulgeländes - Füllerstraße bis Am Rahmtor - Am Rahmtor nach ca. 30 m nach Westen verspringend - Linie ca. 30 m südlich und parallel Schulstraße - nach ca. 180 m verspringend zur Schulstraße - Stadtmauer (An der Burg), nach ca. 65 m verspringend - Linie ca. 40/45 m südlich Obergasse bis Altkönigstraße,
- *im Westen/Nordwesten* von Altkönigstraße/Einmündung Schillerstraße bis Einmündung Obergasse.



Die Marienstraße 1949.

FOTO: SAMMLUNG KOPP

DAS SANIERUNGSGEBIET



Insgesamt bedeckte das Sanierungsgebiet 14 Hektar¹⁴. Unterschieden wurde zwischen der Oberstadt, die bis zu Rahmtor, Marktplatz und Eppsteiner Straße reichte, und der Unterstadt südwestlich davon. Das Sanierungsgebiet wurde in 14 Bereiche aufgeteilt, für die jeweils eigene Bebauungspläne erstellt werden sollten.

Gonsior charakterisierte 1971 das Sanierungsgebiet mit folgenden Zahlen:¹⁵

- 2.033 Einwohner, 8,1 Prozent der Gesamtbevölkerung. Anzahl rückläufig.
- 831 Haushalte, 2,45 Einwohner pro Haushalt.
- Mit 145 Einwohnern pro Hektar keine hohe Wohndichte.
- Hoher Anteil an Kleinwohnungen von 50 Quadratmetern und weniger.
- 42 Prozent der Einwohner erwerbstätig, 58 Prozent nicht erwerbstätig. Hoher Anteil Selbstständiger dank Kleingewerbe.
- 57 Handelsbetriebe
- 42 Handwerksbetriebe: 5 Bäckereien, 5 Metzgereien, 2 Polsterer, 8 Schreinereien, 1 Glaserei, 2 Malerwerkstätten, 2 Sanitär- und Heizungsinstallateure, 2 Schlossereien,

3 Schustereien, 2 Druckereien, 10 Sonstige

- 37 Dienstleistungsbetriebe
- 9 Landwirtschaftliche Betriebe
- 83,6 Prozent der Flächen in Privatbesitz
- 72 Prozent der reinen Wohnhäuser und 61,5 % der gemischt genutzten Häuser in Fachwerkbauweise errichtet, oft später verkleidet. Bei reinen Gewerbegebäuden 31%.

»Das Wohnen in Fachwerkhäusern kann wegen der Besonderheit der Bauweise gar nicht mehr den normativen Maßstäben und Ansprüchen entsprechen. Alte Fachwerkhäuser haben schiefe Balkendecken und Wände, die Treppen weisen ungewöhnlich hohe Steigungsverhältnisse auf. Lichte Raumhöhen von nur 2,20 m und darunter werden von den Bewohnern als gegeben hingegenommen,« stellte Gonsior fest.¹⁶

13 Bundesgesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden, kurz Städtebauförderungsgesetz.

14 Die Sanierung, S.29. Das oben gezeigte Sanierungsgebiet ist das von Gonsior 1970/71 bearbeitete. Es ist um etwa 3 Hektar größer als das in der Satzung Festgelegte. Die 16 Bezirke wurden auf 14 reduziert.

15 Die Zahlen sind wegen des größeren Untersuchungsgebiets etwas höher als die im späteren Sanierungsgebiet.

Er bewertete den Zustand der 855 Gebäude im Sanierungsbereich folgendermaßen: gut 108, mittel 285, schlecht 218, sehr schlecht 237, davon 144 Nebengebäude. Unbewertet blieben 8. Von den reinen Wohngebäuden waren nur 53,2 % in gutem oder mittlerem Zustand.¹⁷



Rückseite des an der oberen Ackergasse gelegenen Margarethenhofs im Jahr 1949, abgerissen im November 1969. FOTO: ERIKA WACHSMANN, SAMMLUNG KOPP

Durchgangsverkehr ja oder nein?

Die Stadtplanung ging Anfang der Siebzigerjahre davon aus, dass die Altstadt weitgehend verkehrsberuhigt werden sollte. Dazu gehörte die Idee, den Durchgangsverkehr vom Marktplatz zu nehmen und über Füllerstraße, Oberhöchstader Straße, Liebfrauenstraße und Holzweg umzuleiten. Parkmöglichkeiten für die Altstadt sollten mit einer unterirdischen Parketage unter dem Schulhof der Schule Mitte, in einem Parkhaus an der Körnerstraße und einem weiteren an der Eppsteiner Straße im Winkel zwischen Holzweg und Urselbach geschaffen werden. Die beiden Parkhäuser entstanden tatsächlich, 1980 das heutige Parkhaus Altstadt mit 235 und 1982 das Parkhaus Stadtmitte mit 240 Parkplätzen. Hinzu kam 1998 das City-Parkhaus am Epinayplatz mit 248 Plätzen.

Die Schulstraße sollte am Knick unterhalb des Schulberges kurz vor der Einmündung in die Hospitalstraße eine neue Führung gerade-

aus durch das Wiesengelände westlich der Gartenstraße (heute Korfstraße) mit Einmündung in die Körnerstraße bekommen. Vom Holzweg sollte eine neue Anschlussstraße durch die Rompelpassage direkt auf die Untere Hainstraße und weiter zur Ackergasse gebaut werden. Obere Hainstraße, Ackergasse und Schulstraße sollten zusammen mit der Eppsteiner Straße und dem Stückchen Rahmtor zwischen Schulstraße und Füllerstraße den Ziel- und Quellverkehr der Altstadt aufnehmen.¹⁸

Nicht beabsichtigt war die Wiederherstellung der Zentrumsfunktion der Altstadt. Sie sollte auch nicht in eine Städtische City umgewandelt werden, wie das für den alleinigen Stadtzentrumsbereich eines Mittelzentrums entsprechend der Ausweisung des Regionalen Raumordnungsplanes erforderlich

gewesen wäre. Die hierfür notwendigen Einrichtungen sollten, sofern sie nicht bereits vorhanden waren, in den an die Altstadt unmittelbar angrenzenden Zonen Holzweg, Vorstadt und Adenauerallee bis zum Bahnhof geschaffen werden.

In den entsprechend gestalteten Wohnbereichen sollten sowohl alte Menschen, besonders die hier verwurzelten, als auch junge Familien mit und ohne Kinder und auch Gastarbeiterfamilien wohnen. Daneben sollten ausreichend Hotelzimmer für Besucher geschaffen werden. »Störungsbereiche« wie alle noch verbliebenen landwirtschaftlichen Betriebe und das Baugewerbe sollten ausgelagert werden, das Gewerbe zum Teil in den Bereich zwischen Obere Hainstraße und Neutorallee. Die obere Altstadt sollte dem Wohnen vorbehalten sein,

¹⁶ Gonsior 1971, S. 64

¹⁷ Gonsior 1971, S. 68

¹⁸ Altstadt vom Durchgangsverkehr befreien. In: Taunus-Zeitung 30. Juni 1972, S. 7



In der Weidengasse 1954

FOTO: ERIKA WACHSMANN, SAMMLUNG KOPP

die untere Mischgebiet bleiben. So erläuterte es Dipl.-Ingenieur Hanisch, Leiter des Stadtplanungsamtes, im Oktober 1973 vor dem Arbeitskreis Altstadtsanierung.¹⁹



Das alte Feuerwehrgerätehaus an der Bleiche, im Volksmund Spritzenhaus genannt, fiel 1978 der Spitzhacke zum Opfer.

FOTO: STADTARCHIV

1974 vollständiges Sanierungskonzept

Die Planungen gingen nur schleppend voran. »Altstadtsanierung« erledigt sich bald von selbst« titelte im März 1973 die *Taunus-Zeitung*.²⁰ So mancher renovierte sein Haus unter Verzicht auf öffentliche Förderung selbst und ohne Auflagen.

Am 10. Juni 1974 lag den Stadtverordneten erstmals das vollständige Sanierungskonzept – der Sanierungsrahmenplan – vor. Die Grundlage lieferte das Gutachten Gonsior. Der Magistrat richtete im Rathaus eine Sanierungsleitstelle ein. Im Dezember 1974 zog sie in das Wohnhaus Eppsteiner Straße 2b. Fünf Räume standen zur Verfügung. Ein dahinterstehendes Fabrikgebäude mit Schornstein wurde abgerissen und machte zunächst einem Parkplatz, später dem heutigen Parkhaus Altstadt Platz.

Am 1. Juli 1974 wurde die Nassauische Heimstätte die treuhänderische Sanierungsträgerin. Deren Vertreter hatte seinen Schreibtisch im Sanierungsbüro. Die Stadt versuchte über Bürgernähe, Vertrauen zu den überwiegend skeptischen Altstadtbewohnern aufzubauen. Die Annäherung der Interessen verlief zäh und zeitraubend. Gonsior hatte zwar darauf hingewiesen, dass die Mehrheit der Bewohner im Sanierungsgebiet eine Änderung der Verhältnisse wünsche, mit deutlichen Unterschieden allerdings zwischen den Eigentümern und ihren Mietern. Viele Hauseigentümer ließen die angebotenen Zuschüsse liegen, weil ihnen die Antragswege zu kompliziert waren und sie die erforderlichen Eigenmittel für eine Sanierung nicht aufbringen wollten oder konnten.

¹⁹ Dem Menschen in der Altstadt gilt die Hauptsorge. In: *Taunus-Zeitung* 11.10.1973, S. 7
²⁰ *Taunus-Zeitung* 23.03.1973, S. 5

Sanierungsbüro zog die Pfeile auf sich

Der Mitarbeiterstab um den Sanierungsbefauftragten Erich Jakob bemühte sich nach Kräften, die misstrauischen Eigentümer zu dem Wagnis Sanierung oder Umzug zu bewegen.²¹ Es dauerte einige Zeit, bis sich unter alten und neuen Eigentümern ein Trend zur Verschönerung der Häuser bemerkbar machte und lärm- und geruchsintensive Betriebe samt Landwirtschaft verschwanden. Dabei erwies sich das Vorurteil, in die restaurierten Häuser und Neubauten werde eine neue Schickeria einziehen und die Ureinwohner verdrängen, als unbegründet.²²

Nach Abriss entstandene Neubauten wurden den Alteigentümern vorrangig zum Kauf angeboten; die meisten konnten sie sich jedoch nicht leisten. Das Sanierungsbüro bemühte sich anderweitig um preiswerten Ersatz und günstige Finanzierung. Den ideellen und finanziellen Verlust konnte die Stadt damit jedoch nicht ausgleichen.

Schwieriger als vorhergesehen war es auch, geeignete Firmen für die Sanierungsmaßnahmen zu finden. Es gab nur wenige Spezialfirmen, und für die anderen waren Altstadtsanierung und der Umgang mit Fachwerk Neuland.²³

Die Mieter im Sanierungsgebiet fanden nur schwer eine neue Bleibe, weil neue Sozialwohnungen dreimal teurer waren als die alten,

weitgehend komfortlosen kleinen Wohnungen in der Altstadt. Am 26. März 1976 verabschiedete die Stadtverordnetenversammlung den gesetzlich vorgeschriebenen Sozialplan, der festlegte, wie durch die Sanierung entstehende Härten vermieden oder ausgeglichen werden konnten.

Auf derselben Sitzung beendeten die Stadtverordneten das Mandat der Nassauischen Heimstätte als Sanierungsträger. Das Sanierungsbüro wechselte ins neue Rathaus.

Mit Wirkung vom 1. Juli 1978 sorgte die Satzung über Abstandsflächen für die Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung und Erhaltung der Eigenart des Stadtbildes im Sanierungsgebiet. Ab 6. Juli 1984 galt eine geänderte Fassung.

Sanierung beginnt am Hollerberg

Als erster von 14 Bebauungsplänen für den Sanierungsbereich wurde 1975 der Bebauungsplan »Hollerberg« für den Bereich der Straßen Am Rahmtor, Sankt Ursula-Gasse, Marien- und Schulstraße fertig. Der Hollerberg wurde zwischen Schulstraße und St. Ursula-Gasse neu trassiert und bekam eine Tiefgarage, darauf einen Spielplatz. Die Gebäude Hollerberg

21 Andreas Burger: Bürger und Stadt meisterten Altstadtsanierung. In: Taunus Zeitung 21.11.1997, S. 16

22 Karl Heinz Arbogast: Sanierungs-Schickeria. in: Taunus-Zeitung, 14.02.1979, S.12

23 Teile der Altstadt a.a.O.



»Bringt Abbruch mehr Lebensqualität?«
Protest gegen städtische Auflagen im
November 1981 am Haus Ackergasse 15.

FOTO: STADTARCHIV, HORST HIMMELHUBER



Die Ackergasse mit dem Haus Nr. 15 – heute mit eigenwilliger
Farbgebung saniert.

FOTO: MÜLLERLEILE



Großprojekt Herrenmühle. Die 1979 von Hans G. Usinger in desolatem Zustand erworbene ehemalige Bannmühle wurde 1981 mit großem Aufwand renoviert und ist Sitz zahlreicher Firmen.

FOTOS: 1981 STADTARCHIV, HORST HIMMELHUBER; 2016 MÜLLERLEILE

3, 6 und 8, darunter das bekannte Café Altkönig und die städtische Obdachlosenunterkunft, sowie Sankt-Ursula-Gasse 23 und Nebengebäude des Anwesens Schulstraße 22 (Realbauernhof) mussten weichen. Die bisherigen Bewohner wurden in eine Wohnanlage am Ende der Langestraße und in andere Wohnungen umgesiedelt.

1976 wurden die Häuser Marktplatz 9 (Me-reien), Hollerberg 10 (heute Musikschule), Hospitalstraße 9 (ehemaliges Hospital), Schul-

/Weidengasse 21-23 (ehemaliges Wolff'sches Haus) mit einem Wohn- und Geschäftshaus durch den neuen Eigentümer Alte Leipziger. Heute beherbergt es neben anderem die Stadtbücherei.

Baugestaltungssatzung regelt Bauausführung

Am 1. April 1976 trat die Baugestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet in Kraft.²⁴ Bei der Ausführung von Neu- und Umbauten,

straße 22 A, Am Rahm-tor 3, Obergasse 6, Hos-pitalstraße 13, Eppstei-ner Straße 13, Ackergasse 7 und Weidengasse 19 modernisiert.

Fassadenrenovierun-gen mit teilweiser Fach-werkfreilegung erfolg-ten am Alten Rathaus und an den Gebäuden Wiederholtstraße 6, Ak-ker-gasse 16 und 19, St.-Ursula-Gasse 24, Holler-berg 20 und 32, Markt-platz 4, Weidengasse 14 und Strackgasse 4.

1978 begann die Neu-bebauung des Areals Eppsteiner Straße 14-16





1. April 1988 galten geänderte Fassungen.

In den Anlagen zur Satzung sind zehn erhaltenswerte Bauwerke, 44 Gebäude, dreizehn Straßenräume und drei Treppenanlagen im Sanierungsgebiet aufgeführt, ferner 88 Anwesen mit handwerklich wertvollen Haustüren, Einfriedungen und sonstigen besonderen Anlagen.

1983 liebevoll restauriert, das ehemalige Wäscherinnenhaus An der Burg 6. FOTO: MÜLLERLEIFE

Instandsetzung- und Unterhaltungsarbeiten der Fassaden durfte der bauliche Charakter des vorhandenen Straßenbildes nicht verändert werden. Alle baulichen Maßnahmen mussten bezüglich der Werkstoffwahl, Farbgebung, Konstruktion und Gliederung der Erhaltung des Stadtbildes dienen. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde, sofern in den Bebauungsplänen keine abweichenden Festsetzungen erfolgten, auf maximal zwei begrenzt. Ab 1. Juli 1978 und



Sichtbare Ergebnisse und das erste Brunnenfest

Die Sanierung zeigte Erfolge. Allmählich machte sich Aufbruchstimmung breit. 1979 fand in der Altstadt das erste Oberurseler Brunnenfest statt. Seinen Erfolg verdankt es bis heute wesentlich den Eigentümern in der Altstadt, die ihre Höfe für Vereine und Gastronomen öffnen oder selbst aktiv

Der Gebäudekomplex Eppsteiner Straße 10-14, 1977 vor und 1988 nach der Restaurierung.

FOTOS: STADTARCHIV, HORST HIMMELHUBER



Nur knapp entrann der ehemalige Realbauernhof, Schulstraße 22, der Abrissbirne. Das Gebäude wurde von 1862 bis 1877 als Realschule genutzt. Davor war es ein Gesindehospital.

FOTOS: 1977 SAMMLUNG, KARLHEINZ ARBOGAST, 1985 STADTARCHIV, HIMMELHUBER

werden und vier Tage Festtreiben über sich ergehen lassen.

Leuchttürme der Erneuerung der Altstadt waren das Gebäude Schulstraße 22b, in das das Stadtarchiv einzog, das restaurierte Historische Rathaus Marktplatz 14, das frühere Rathausgebäude Hollerberg 10, das zunächst die ökumenische Zentralstation für ambulante Pflegedienste (Sozialstation) und später die Musikschule aufnahm, und der Gebäudekom-



24Satzung der Stadt Oberursel (Taunus) zur Erhaltung der Eigenart des Orts- und Straßenbildes und zur Durchführung baugestalterischer Absichten im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet »Altstadt Oberursel« – Baugestaltungssatzung Sanierungsgebiet »Altstadt Oberursel«.



Gegen einen Abriss trotz hoher Sanierungskosten entschieden die Sanierer beim Haus Weidengasse 2. Es entstand ein Schmuckstück.

FOTOS: STADTARCHIV, HORST HIMMELHUBER UND STADTSANIERUNGSSAMT





Beispiel gelungener Sanierung Weidengasse 7. Ein Foto von 1987 im Vergleich zu 2016.

FOTOS: STADTARCHIV, HORST HIMMELHUBER, UND MÜLLERLEILE

plex Hollerberg 14/Sankt-Ursula-Gasse 26 als Wohnanlage für Sanierungsverdrängte. Die vier Projekte wurden am 27. Sept. 1980 mit einem Tag der offenen Tür offiziell eingeweiht. Zu den bemerkenswerten Sanierungen zählten auch die der ehemaligen Herrenmühle an der Bleiche, des Alten Amtshauses An der Burg 2

* * *



Obdachlosigkeit im Sanierungsgebiet. Der Oberurseler Kurier machte 1979 auf den alteingesessenen Frührentner Philipp Eich aufmerksam, der im städtischen Haus Obere Hainstraße 5 unter unsäglichen Zuständen hauste: Kein Strom, kein fließendes Wasser, alle Fenster eingeschlagen, Toilette verstopft, überall Unrat. Wegziehen wollte er aber nicht.

FOTO: OBERURSELER KURIER, 06.04.1979, S.1

und 4, des Ferdinand-Balzer-Hauses Schulstraße 25 und des ehemaligen Ratskellers Marktplatz 1, aus dem 1987 das Vortraumuseum mit Hans-Thoma-Gedächtnisstätte wurde.

1982 bildete der Magistrat eine Kommission für Altstadtsanierung und Denkmalschutz, die mit Fachleuten, Bürgern und Politikern besetzt war. Sie beriet den Magistrat direkt in generellen und Einzelfragen der Sanierung. Anders als beim obsoleten Arbeitskreis Altstadtsanierung war der Status dieses Gremium in der Hessischen Gemeindeordnung festgelegt.

1984 beschlossen die Stadtverordneten einen überarbeiteten Sanierungsrahmenplan und die Aufstellung von zwölf Bebauungsplänen. Der Magistrat verabschiedete am 16. April 1984 neue Förderrichtlinien für Modernisierungsmaßnahmen.

Mit der Neugestaltung von Strackgasse, Schlenkergasse, Weidengasse und Neutoriallee begann 1986 das Ausbauprogramm für die Straßen und Plätze im Altstadtbereich. Im Lauf der Jahre wurden neben Gebäuden und Plätzen auch fast alle Straßen saniert.

1988 wurde das Stadtsanierungsamt in das

Stadtplanungsamt integriert. Dessen Leiter war von 1989 bis zu seiner Pensionierung 2008 Hubert Kraus.

1991 fand das große Stadtfest aus Anlass des 1200. Geburtstags von Oberursel statt. Bis dahin sollte die Sanierung der historischen Altstadt eigentlich abgeschlossen sein. Die zeitlich beschränkte Förderung von Bund und Land lief 1993 aus.

Ärger um Ausgleichszahlungen

Am 17. Dezember 1998 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Aufhebung des Sanierungsverfahrens für einen Teil des Bereichs Untere Altstadt. Bei einer Bürgerversammlung am 26. Januar 1999 in der Stadthalle informierte der Magistrat die Betroffenen über die Konsequenzen. Die Ausgleichsbeträge für die durch die Sanierung verursachte Wertsteigerung der Grundstücke wurden, wie im Städtebauförderungsgesetz vorgesehen, nunmehr fällig. Auf der Versammlung,

über die es einen Tonmitschnitt gibt, ging es hoch her. Viele Diskussionsredner machten geltend, dass sie die Sanierung nicht gewollt hätten und von einer Wertsteigerung ihrer Anwesen überhaupt keine Rede sein könne. Sie sahen sich als Spekulanten diffamiert, die mit dieser Wertsteigerung Geschäfte machen wollten. Ortsansässige Anwälte drohten mit einer Klagewelle. Bürgermeister Gerd Krämer, Baudezernent Eberhard Häfner, Stadtkämmerer Peter Schneider und der Leiter der Stadtentwicklung, Werner Wingefeld, hatten Mühe, die Gemüter zu besänftigen.

Der Gutachterausschuss der Stadt bewertete jedes Grundstück und sprach einzeln mit den Grundstückseigentümern. Die Summen, die schließlich fällig wurden, lagen weit unter den Befürchtungen der Betroffenen, und der Sturm legte sich schnell. Keinen Widerstand gab es dann bei den ab 2003 und 2005 fälligen Ausgleichszahlungen für die beiden noch offenen Sanierungsabschnitte.



Das Haus Strackgasse 4 gilt wegen seines reichen Zierfachwerkes als künstlerisch qualitativvoller Fachwerkbau, geprägt durch die »wilden Männer«, die Andreaskreuze und die geschnitzten Eckpfosten sowie farbige Bemalung der Fachwerkbalken in einer Art Diamant-Quader-Malerei in Grautönen, schwarz und grün. Der Fachwerkbau ist auch wissenschaftlich interessant, da er wegen seiner 1978 nach Originalbefund wiederhergestellten Farbigekeit für künftige wissenschaftliche Auswertung aufschlussreich über die historische Farbgebung an Fachwerkbauten Auskunft gibt.

FOTOS: 1977 SAMMLUNG, ARBOGAST, 2016 MÜLLERLEILE



Der Blick auf die Anwesen St. Ursula-Gasse 11 und 13 im Jahre 1949 und 2016 zeigt, wie die Entkernung von Nebengebäuden Freiflächen für Neugestaltung schafft.

FOTOS: MANFRED KOPP 1949, MÜLLERLEILE 2016



Am 23. Juni 2005 erklärte die Stadtverordnetenversammlung die Altstadtsanierung für beendet. Damit entfielen die Genehmigungsvorbehalte des Städtebauförderungsgesetzes samt Auflagen aus der Gestaltungs- und Abstandssatzung. Sie gelten nach wie vor für den Altstadtkern, der als Ensemble unter Denkmalschutz steht, und für Gebäude, die als Kulturdenkmäler geschützt sind.²⁵

Den Löwenanteil zahlten die Eigentümer

Von einer finanziellen Bilanz der Altstadtsanierung ist nichts bekannt. Auch die Gesamtkosten blieben offen. 1972 wurden sie für Bund, Land und Stadt auf 20 Millionen Mark veranschlagt und 1991 auf 39 Millionen Mark fortgeschrieben.

Von den bis 1999 nach Abschluss des Teilbereichs Untere Altstadt ausgegebenen Fördermitteln von umgerechnet ungefähr 20 Millionen Euro entfielen rund 5,5 Millionen auf den Bund, 2,5 Millionen auf das Land und knapp 12 Millionen auf die Stadt. Die Ausgleichsabgaben der Eigentümer brachten der Stadt etwa 400.000 Euro.²⁶

Zwischen 1975 und 1997 wurden rund 160 Fachwerkhäuser renoviert und umgebaut.²⁷ Den von privater Seite getragenen Aufwand schätzte 1997 ein Sachbearbeiter der Stadt für Sanierungsmaßnahmen auf 80 Millionen Mark.²⁸

Altstadtsanierung bleibt Daueraufgabe

Die Sanierung ist noch immer im Gange. 1999 wurden die Durchfahrt der Strackgasse zum Rahmtor geschlossen, der Marktplatz

²⁵ Jürgen Streicher: Altstadtsanierung steht vor dem Abschluss. In: Frankfurter Rundschau, Ausgabe LR7, 14.02.2006, S. 41. Siehe hierzu die Liste der Kulturdenkmäler in Oberursel (Taunus), in: [https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Kulturdenkm%C3%A4ler_in_Oberursel_\(Taunus\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Kulturdenkm%C3%A4ler_in_Oberursel_(Taunus)).

²⁶ Jürgen Streicher: 150 Altstadt-Grundbesitzer sollen zahlen. In: Frankfurter Rundschau, 21.06.2005, S. 40.

²⁷ Großer Schritt nach vorne. In: Oberurseler Kurier, 08.08.1992, S. 1

²⁸ Andreas Burger a.a.O.



*Manfred und Brigitte Kopp
bei der Sanierung des von ihnen erworbenen
Anwesens St. Ursula-Gasse 11 im Jahre 1986.*

FOTOS: MANFRED KOPP



autofrei umgestaltet und dafür vierzig Parkplätze geopfert. Neue Parkplätze entstanden an der Schule Mitte und entlang der Eppsteiner Straße; der provisorische Parkplatz Bleiche wurde permanent.

Basaltsteine ersetzen am Marktplatz den Asphalt. Nach Eröffnung der neuen Nordumfahrung Oberursels verringerte sich der Durchfahrverkehr; die Rollgeräusche nahmen fahrbahnbedingt allerdings zu.

Das Obergeschoss des Pfeiff'schen Hauses in der Ackergasse 13, heute Alt-Oberurseler Brauhaus, wurde von 2001 bis 2004 aufwändig restauriert.

Mit Unterstützung der Deutschen Stiftung Denkmalschutz sanierte die alt-eingesessene Familie Steden zwischen 2011 und 2013 das ererbte Anwesen St. Ursula-Gasse 13. Bei dem Gebäude handelt es sich um eines der ersten, die nach dem großen Stadtbrand von 1645 errichtet worden waren. 200 Jahre lang war hier nichts wesentlich verändert worden. 1992 wurden die Sanierungskosten für das Gebäude auf 1,5 Millionen Mark geschätzt.²⁹ Wer das Haus

einmal bezieht, muss sich mit Decken von kaum zwei Metern Höhe und abfallenden Fußböden abfinden. Auf der Rückseite des Grundstücks standen einst fünf Scheunen, die abgebrochen wurden.³⁰

Seit 2015 wird die historische Stadtmauer im Bereich An der Burg restauriert.

Erhebliche Mittel hat Familie Esch in die Restaurierung der ehemaligen Fränkischen Hofreite Strackgasse 5a gesteckt, die im Herbst 2016 der Öffentlichkeit vorgestellt wurde.

Im gleichen Jahr wurde an der Ecke Obergasse/Altkönigstraße das Gebäude des ehemaligen Taunussaals und späteren Getränkemarkts abgerissen. In einem der Altstadt angepassten Baustil entstehen dort Eigentumswohnungen.

Zahlreiche Sanierungsversuche blieben unvollendet. Das sichtbarste Beispiel für eine unterbrochene Restaurierung bietet das Eckhaus

²⁹ Sanierung: Erst die Hälfte geschafft. In: Oberurseler Kurier, 02.12.1992, S. 18.

³⁰ Olaf Velte: Unverändert seit 1800. In: Frankfurter Rundschau, 23.04.2013, S.R7.



Einer der vielen Winkel, die den Charme der Oberurseler Altstadt ausmachen.

FOTO: JÜRGEN DIETRICH

St. Ursula-Gasse 32/Hollerberg 9 gegenüber dem Gasthaus »Zum Schwanen«, das ein Restaurator aus der Pfalz, der es in mittelalterlicher Bauweise restaurieren wollte, Ende der Achtzigerjahre hinterlassen hat.³¹ Dabei stellte sich heraus, dass das Gebäude grundsaniert werden muss. Das aber konnten sich die Eigentümer nicht leisten. Das Gebäude wurde durch Lehm und Kalkputz wetterfest gemacht und soll bei Gelegenheit fertig saniert werden.³²

Teure Altlast an der Eppsteiner Straße

Zu einer teuren Altlast wurden die Hinterlassenschaften einer chemischen Fabrik in der Eppsteiner Straße 13. Auf dem Grundstück befand sich vor 1932 ein landwirtschaftliches Anwesen, danach eine Schlosser- und Autowerkstatt. Von 1953 bis 1976 stand dort die Fabrik Dr. Büscher und Gausmann, die Korrosionsmittel herstellte und Behälter reinigte. Offenbar gelangten dabei große Mengen leicht flüchtiger halogenierter Koh-

lenwasserstoffe (kurz LHKW) in das Grundwasser. 1976 kaufte die Stadt das Grundstück und verpachtete es als Kfz-Abstellplatz und Gartengrundstück. Die Kontaminierung wurde erst 2002 entdeckt. 2012 begann die Sanierung des Geländes, die wegen schwerer Vorwürfe des BUND gegen die Stadt 2014 zeitweise hohe Wogen schlug.³³ Sie soll 2018 im Wesentlichen abgeschlossen sein.

* * *

Dr. Christoph Müllerleile, Jahrgang 1946, ist Journalist von Beruf und war von 1972-1977, 1997-2000 und 2001-2003 Stadtverordneter der CDU und ist seit 2006 Stadtverordneter für die Oberurseler Bürgergemeinschaft (OBG).

³¹ »Fachmann aus der Pfalz saniert Fachwerkhäuser wie im Mittelalter« in: Oberurseler Kurier, 12. 04. 1988, S.1.

³² Auskunft des heutigen Eigentümers gegenüber dem Verfasser.

³³ Einzelheiten im »Bericht des Bau- und Umweltausschusses (BUA) der Stadtverordnetenversammlung Oberursel zur Altlastensanierung Eppsteiner Straße und zum »Dossier 2014 - Die Altlast in der Eppsteiner Straße in Oberursel« des BUND vom 27. Januar 2014.« Beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung am 24. 07. 2014.



Das Sanierungsteam der Stadt Oberursel 1980 von links: Hubert Kraus, Erich Jakob, Doris Wannemacher, Gerhard Schmidt, Wolfgang Diel und Jürgen Dressler. Nicht abgebildet Beate Kuhl und Christoph Meyer-Eisenacher.

FOTO: STADTSANIERUNGSAMT