

Bauamt

<b>Datum</b>	<b>Drucksache Nr.:</b>
26.03.2026	XIII/45-2026

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Bemerkungen</b>
Stadtverordnetenversammlung	13.04.2026	öffentlich

## **Umgestaltung des Schlossplatzes-Schlossvorhofes (CWS-Schulvorhof) im Rahmen des ISEK-Förderprogramms "Lebendige Zentren"**

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, den Schlossplatz und den Schlossvorhof (CWS-Schulvorhof) im Rahmen des ISEK-Förderprogramms „Lebendige Zentren“ als eine gemeinsame Platzfläche umzugestalten und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Als Grundlage der weiteren Planungen wird die Variante 6 vom 12.11.2025 aus der Machbarkeitsstudie vom Planungsbüro SHK aus Gießen herangezogen. Empfehlungen aus den beteiligten Behörden werden mit der Planung abgestimmt.

Der Magistrat wird ermächtigt, die Planungsleistungen und Ausführungsleistungen für das Projekt zu beauftragen und umzusetzen und Verwaltungsvereinbarungen mit den beteiligten Eigentümern (unter anderem Hessen Mobil usw.) abzuschließen.

Die finale Planung wird vor Baubeginn im Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung vorgestellt.

### **Sachdarstellung:**

Aufgrund von Widerstreit der Interessen in der StaVo am 02.02.2026 (Redebeitrag des Abgeordneten Herrn Ulrich Keth), wird der Beschluss XI/182-2025 erneut wiederholt, um Rechtssicherheit zu erzielen.

Der Schloßplatz ist aufgrund der Lage im Zentrum und am Standort des ehemaligen hochfürstlichen Schlosses historisch und auch städtebaulich gesehen einer der bedeutendsten Platzräume in der Kernstadt von Usingen. Auch der jetzige Schulvorhof weist historische Strukturen des ehemaligen Schlossvorhofes aus dem 19. Jahrhundert bis heute auf. Beide Platzbereiche (Schlossplatz und Schlossvorhof) existieren aktuell nebeneinander her, eine qualitätsvolle und städtebauliche funktionale Verknüpfung der Platzabfolgen zu einem eingefassten Raum fehlt gänzlich.

Beide Bereiche sind zwischenzeitlich in die Jahre gekommen, eine Barrierefreiheit ist nicht mehr vorhanden. Das hohe Verkehrsaufkommen durch die angrenzenden Bundesstraßen

B275 und B456 sowie die verschiedenen Kreuzungswege durch Schülerverkehr und Lehrerparkplatz auf dem Schulvorhof minimiert das Potential einer vielseitigen Nutzung für Aktivitäten mit Aufenthaltsqualität. Die durch den Lehrerparkplatz genutzte Vorfläche des ehemaligen „Schlosshofes“ im kulturhistorisch wertvollen Altstadtbereich wird einem repräsentativen Platz im Stadtkern ebenfalls nicht gerecht.

Parallel möchte Hessen Mobil die innerstädtische Bundesstraße B2475/B456 im Bereich Weilburger Straße/Abzweig Eschbach bis Untergasse/Abzweig Frankfurter Straße grundhaft sanieren. Die Planungen hierfür sind bereits für 2026 vorgesehen, die Umsetzung in 2027. Eine Verwaltungsvereinbarung zwischen Hessen Mobil und der Stadt Usingen für die Abwicklung dieser Maßnahme wird im Zuge des Projektes noch abgeschlossen.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung für das Förderprogramm ISEK im Jahr 2018 wurde sichtbar, dass der Wunsch nach einer einheitlichen und über die räumlichen Grenzen hinaus geschaffenen Platzfläche durch die Usinger Bürger und Bürgerinnen stark vorhanden ist. Die Aufenthaltsqualität und eine flexible Nutzungsmöglichkeit sollten verbessert werden. Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde dieses Projekt in die Gesamtagenda als mögliche Entwicklungsfläche aufgenommen.

In Vorbereitung zum Förderantrag und als Vorentwurf für weitere Planungsschritte wurde Anfang 2024 eine Machbarkeitsstudie durch die beauftragten Landschaftsarchitekten SHK aus Gießen erstellt, die bis heute im Zusammenhang mit einer Arbeitsgruppe aus Behördenvertretern des Hochtaunuskreises und des städtischen Bauamtes weitergeführt wurde. Bei den Untersuchungen wurde die immense Bedeutung dieser Platzfläche, bereits aus den historischen Planungen erkennbar, deutlich.

Nach dem Niederbrand des Schlossgebäudes wurde auf den Grundmauern das Lehrerseminar durch den bedeutenden Architekten Gustav Knoblauch 1877 geplant und errichtet. Knoblauch hatte zuvor u.a. 1866 die neue Synagoge in Berlin-Mitte sowie weitere historisch bedeutsame Bauwerke deutschlandweit errichtet. Im Rahmen der Schlossumgestaltung sowie der Planung für den Neubau des Seminargebäudes existierten bis heute Strukturen aus dem Parkpflegewerk aus dem Jahr 1880, die auch Bestandteil des Parkpflegewerk aus dem Jahr 2006 sind. Bereits in diesen war das Ziel die Wiederherstellung von axialen Bezügen durch Stärkung der Gebäudemittelachs auf dem Schlosshof und Fortführung auf dem Schlossplatz vorhanden.

Das heutige Ziel der Machbarkeitsstudie und des Vorentwurfes, mit dem sich SHK beschäftigte, war die einzelnen Teilflächen, sowohl der öffentliche Platzbereich als auch der jetzige Lehrerparkplatz, als eine zusammenhängende Platzfläche zu sehen und zu gestalten. In Anlehnung an den barocken Schlossgarten, aber auch im Hinblick auf den Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel, sollte der jetzige Lehrerparkplatz durch Entsiegelung und dafür durch Begrünung und eventuell Wasserelementen und Beleuchtungskonzept aufgewertet werden. Dabei sollte dem Wunsch aus dem Parkpflegewerk mit den axialen Bezügen und der Stärkung der Gebäudemittelachse sowie eine flexible Nutzung zu Unterrichtszwecken und Stadtfesten Rechnung getragen werden. Durch eine entsprechende Zonierung, Möblierung und Begrünung der gesamten Platzfläche soll Aufenthaltsqualität für alle Nutzer geschaffen werden.

Parallel zu den Vorplanungen wurde zwischenzeitlich ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Hochtaunuskreis und der Stadt Usingen als Grundlage für die Umsetzung des Projektes und der finanziellen Beteiligungen der Vertragspartner auf den Weg gebracht und mit dem Stadtverordnetenbeschluss X/152-2025 am 08.12.2025 beschlossen. Zeitgleich erfolgte der Kreisbeschluss über die Verwaltungsvereinbarung am 15.12.2025.

Im Laufe der Vorplanung wurden im Rahmen einer Arbeitsgruppe aus Vertretern des Bauamtes der Stadt Usingen, des HTK-Hochbauamtes, der Liegenschaft, Schulträger und Schulleitung final 6 Varianten, die mit den beteiligten Eigentümern wie Hessen Mobil, der Verkehrsbehörde, insbesondere der Denkmalbehörde, aber auch den betroffenen Anrainern besprochen und immer wieder angepasst wurden.

Wichtiger elementarer Bestandteil aller Varianten ist der Wegfall des Lehrerparkplatzes auf dem Schulvorhofes. Dieser Entfall soll kompensiert werden durch Sicherung von bis zu 20 Stellplätzen für die Lehrerschaft auf dem städtischen Innenstadtpark Mozartstraße für den Zeitraum des Schulbetriebes. Weitere bis zu 65 Stellplätze befinden sich auf dem Schulgelände (Tiefgarage) zur Verfügung, welche bis dato aufgrund von technischen Schwierigkeiten ungern genutzt wurde.

Weiterer wichtiger Bestandteil ist die Entsiegelung der Platzflächen und Schaffung von sogenannten „grünen Klassenzimmern“, die auch als Retentionsflächen bei Starkregen dienen.

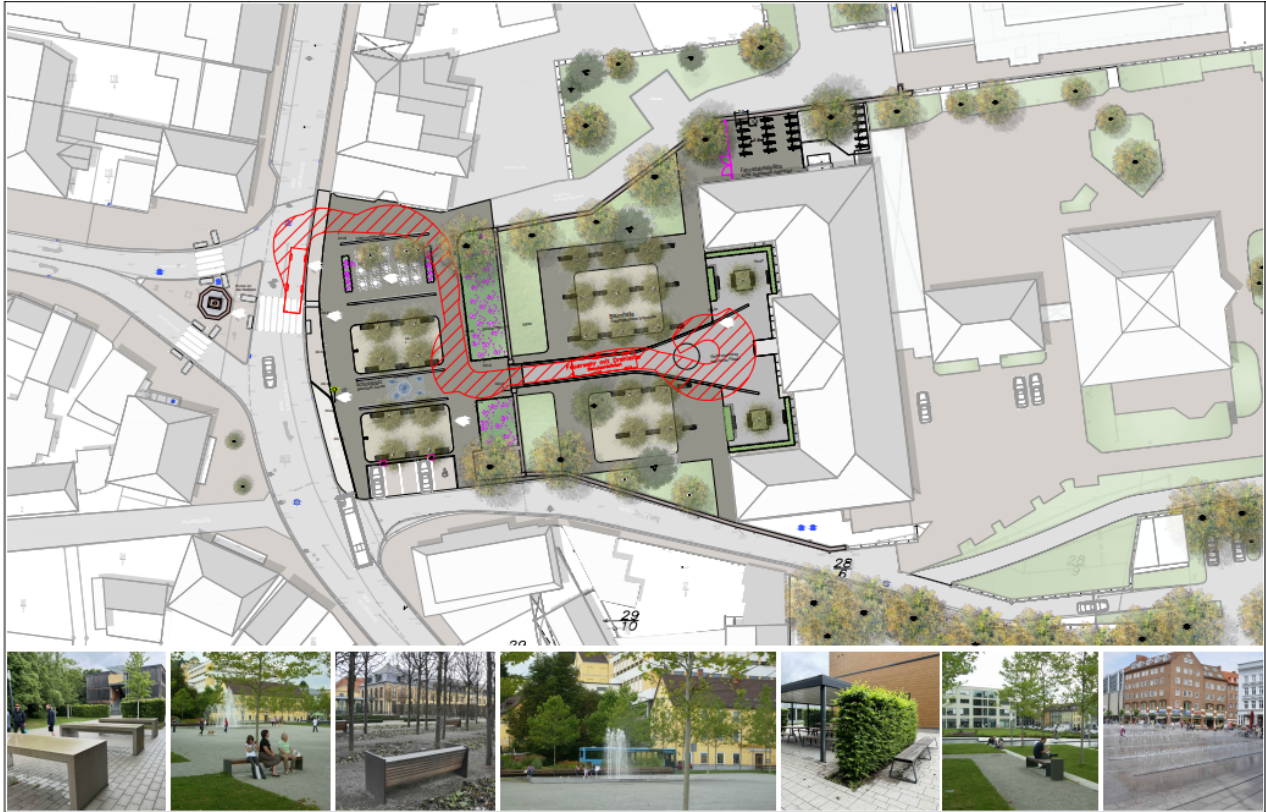
**Variante 1:**

- Anhebung des Schlossplatzes auf ein Höhenniveau und Schaffung von Parkplätzen auf dem südlichen Platzbereich (gegenüber Naspa)
- Fortführung der Gebäudeachse/Schulgebäude durch Pflasterbelag und bodengleiches Wasserspiel auf dem Schlossplatz
- „Grünes Klassenzimmer“ (beidseitig) sowie zwei ergänzende Bäume mit Rundbänken im Schlossvorhof
- Ergänzende Baumreihen auf dem Schlossplatz
- Begrünung der historischen Einfriedung mit Hecken als „Irrgarten“ (beidseitig)
- Bänke und Gastronomie-Aussenterrassenfläche zum Verweilen
- Fahrradabstellanlage aus dem Schlossvorhof für Lehrer
- Wegfall der Bushaldebucht (nicht barrierefrei möglich), Erweiterung der Schlossplatzfläche

**Variante 2:**

- Anhebung des Schlossplatzes auf ein Höhenniveau
- Fortführung der Gebäudeachse/Schulgebäude durch Pflasterbelag und axialangeordneten Pflasterbänderungen sowie bodengleiches Wassersprudlern auf dem Schlossplatz
- „Baumhalle“ in axialer Anordnung auf dem Schlossplatz sowie auf dem Schulvorhof
- Begrünung der historischen Einfriedung mit Staudengemisch auf dem Schlossplatz und Wiese auf dem Schlossvorhof

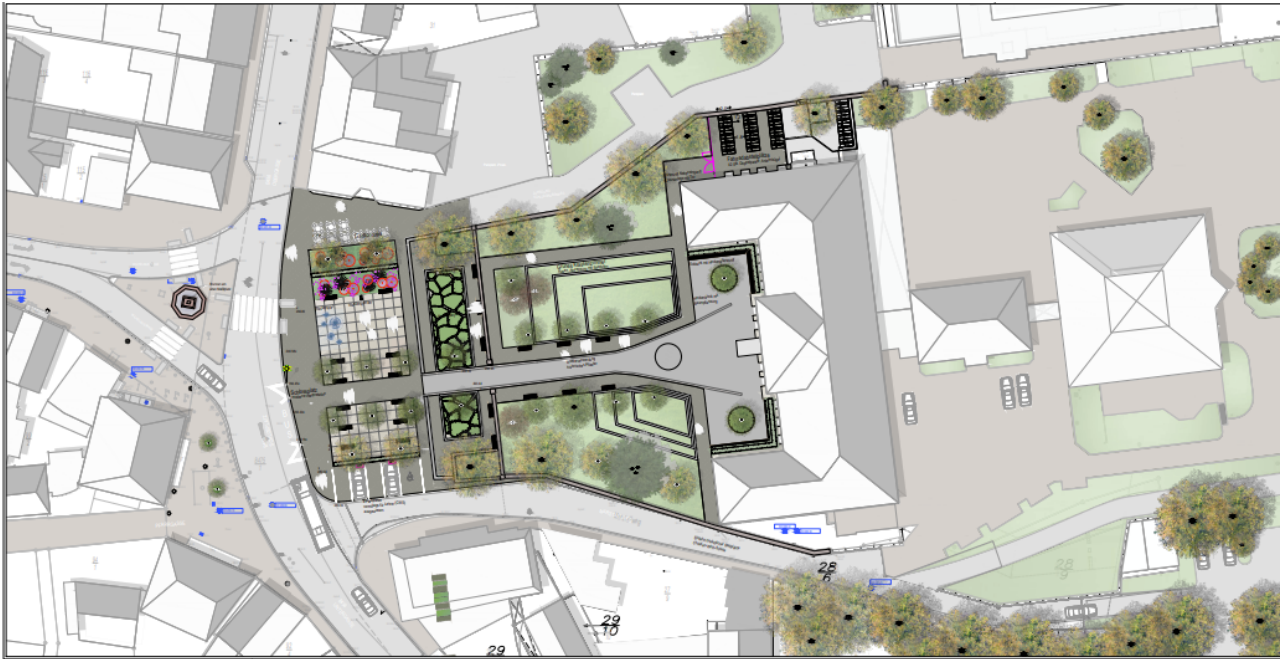
- Hecken entlang der historischen Fassade des Schulgebäudes
- Axial angeordnete Sitzbänke auf Schlossplatz/im Schlossvorhof
- Fahrradabstellanlage aus dem Schlossvorhof für Lehrer
- Wegfall der Bushaldebucht (nicht barrierefrei möglich), Erweiterung der Schlossplatzfläche



### Variante: 3:

- Schlossplatz auf derzeitigem Höhenniveau
- Fortführung der Gebäudeachse/Schulgebäude durch Pflasterbelag, neue, ergänzende Baumpflanzungen und Anordnung von Sitzbänken auf dem Schlossvorhof/Schlossplatz
- „Grünes Klassenzimmer“ (beidseitig) sowie zwei ergänzende Bäume mit Rundbänken im Schlossvorhof
- Hecken und Bankreihen entlang der historischen Fassade des Schulgebäudes
- Begrünung der historischen Einfriedung mit Hecken als „Irrgarten“ (abgerückt auf dem Schlossplatz)
- Fahrradabstellanlage aus dem Schlossvorhof für Lehrer
- Wasserspiel mittig der Schlossplatzfläche
- Andeutung des historischen Standortes Einfriedungsmauer durch Bänderung im Pflaster (auf dem Schlossplatz)
- Trinkwasserspender

- Wegfall der Bushaltebucht (nicht barrierefrei möglich), Erweiterung der Schlossplatzfläche



**Variante 4:**

- Kombination aus Variante 1 und 2
- Trinkwasserspender auf dem Schlossplatz



**Variante 5:**

- Anlehnend an Variante 3
- Schlossplatz auf derzeitigem Höhengniveau
- Fortführung der Gebäudeachse/Schulgebäude durch Pflasterbelag und Belagswechsel
- „Grünes Klassenzimmer“ (nur einseitig) sowie ergänzende Bäume im Bereich des „grünen Klassenzimmers“ und vor dem Schulgebäude im Schlossvorhof
- Hecken und Bankreihen entlang der historischen Fassade des Schulgebäudes
- Begrünung der historischen Einfriedung mit Staudenpflanzen (abgerückt auf dem Schlossplatz)
- Fahrradabstellanlage aus dem Schlossvorhof für Lehrer
- Wasserspiel im Bereich der Gastronomiefläche
- Trinkwasserspender
- Wegfall der Bushaltestelle (nicht barrierefrei möglich), Erweiterung der Schlossplatzfläche



In der Entwurfsentwicklung stellte sich die Variante 5 als klarer Favorit heraus. Durch die Anregungen des VHTs und den angrenzenden Nachbarn wurde diese nochmal geändert und soll nun als Grundlage für weitere Planungen und Genehmigungen politisch beschlossen werden.

**Variante 6:**

- Auf Basis der Variante 5 wird zu Gunsten des Busverkehrs gemäß dem früheren Zustand aus den 80er Jahren wieder eine durchlaufende Bushaltespur eingeplant. Dies fordert jedoch die Verlagerung der Zebrastreifen. Es werden noch weitere Gespräche mit der Ordnungsbehörde und dem VHT erfolgen, um eine optimale Verkehrsführung zu ermöglichen.
- Die Erschließung auf der nördlichen Seite zur Mensa/Parkplatz Keth wird deutlich nach Süden verrückt, um vor dem Café Keth eine Aufenthaltsfläche zu ermöglichen.



Diese Variante wurde gerade für den Bereich Café Keth näher untersucht, was die Anlagen darstellen. Weitere Absprachen mit der Ordnungsbehörde stehen noch aus. Empfehlungen hieraus werden in die Planungen aufgenommen.

Die Ausbildung der Busspur wurde gemäß der ursprünglichen Planung wieder aufgenommen. In den historischen Fotos aus den 80er Jahren ist der Aufstellplatz ersichtlich:



Die Herstellungskosten für die Umgestaltung des Schlossplatzes und des Schlossvorhofes sind derzeit durch das Planungsbüro SHK auf ca. 2,0 Mio. € (brutto) geschätzt (siehe Anlage 6 „Mittelabflussplan“).

Die Maßnahme wird über das ISEK-Förderprogramm „Lebendige Zentren“ als klimafreundliches Projekt angemeldet. Die zu erwartende Fördersumme beträgt ca. 66 % der Gesamtkosten (ca. 1.320.000,00 €). Die verbleibenden Kosten demnach von ca. 680.000,00 € werden laut Verwaltungsvereinbarung jeweils zur Hälfte von Stadt und Kreis getragen. Eine Mittelabflussplanung ist dem Beschlussvorschlag als Anlage beigelegt.

Zur Risikominimierung wurde jedoch in der Verwaltungsvereinbarung gleichzeitig auch eine Öffnungsklausel aufgenommen, falls die voraussichtlichen Kosten die Schätzung um mehr als 20 % überschreiten oder wenn die Fördermittel nicht im erwarteten Umfang gewährt werden.

Die Bauverwaltung empfiehlt gemäß Beschlussvorschlag die Variante 6 vom 12.11.2025 aus der Machbarkeitsstudie vom Planungsbüro SHK aus Gießen als Grundlage weiterer Planungen zu beschließen.

Der Magistrat wird ermächtigt die Planungsleistungen und Ausführungsleistungen für das Projekt zu beauftragen und zu realisieren und Verwaltungsvereinbarungen mit beteiligten Eigentümern (hier Hessen Mobil) abzuschließen.

Die finale Planung wird vor Baubeginn der Politik vorgestellt

#### **Haushaltsrechtlich geprüft:**

Im Investivhaushalt 2026 sind Haushaltsmittel für die Planungskosten vorgesehen. Im Haushalt 2027 und 2028 sind die dann erforderlichen Mittel aufzunehmen.

Christian Neuenfeldt  
Leitung Kämmerei

Steffen Wernard  
Bürgermeister

Gabriele Pöhlmann  
Sachbearbeitung und Amtslei-  
tung Bauamt

#### **Anlage(n):**

- (1) Vorentwurf 6\_Lageplan
- (2) Vorentwurf 6\_FW\_Sichtachse
- (3) Vorentwurf 6\_Lageplan optimized
- (4) Vorentwurf 6\_Längsschnitt
- (5) Vorentwurf 6\_Teilausschnitt Cafe
- (6) Mittelabfluss\_Baukosten und Planungskosten\_17-12-2025