

# 4 LEITBILDENTWICKLUNG

LEITLINIEN DER ZUKÜNFTIGEN STADTENTWICKLUNG

STÄDTEBAULICHES RAHMENKONZEPT MIT ENTWICKLUNGSZIELEN

## 4.1 LEITLINIEN DER ZUKÜNFTIGEN STADTENTWICKLUNG

Ein wichtiger Bestandteil des ISEK ist die Erarbeitung eines von allen am Planungsprozess Beteiligten mitgetragenen Leitbilds. Die Grundlage für die Leitbildentwicklung sind dabei die Ergebnisse aus der Bestandsaufnahme, der SWOT-Analyse, die Erkenntnisse aus dem Beteiligungsverfahren sowie die angestrebten zukünftigen Entwicklungsperspektiven.

Die weitere Entwicklung der Kernstadt Usingen basiert auf fünf Leitlinien als Eckpfeiler der Konzeption, die im Folgenden dargestellt werden. Anhand der Leitlinien wird geprüft, inwieweit die geplanten Ziele und Maßnahmen diesen entsprechen und ob die zukünftigen Planungen und Projekte in die Gesamtmaßnahme des städtebaulichen Denkmalschutzes eingeordnet werden können. Die Leitsätze geben zudem allen am Prozess Beteiligten eine einheitliche Orientierung und helfen bei der Identifikation mit der Stadt.

Diese übergeordneten Zielformulierungen sollen die Zukunftsfähigkeit der Kernstadt stärken, die Lebensqualität der Bewohner verbessern sowie die Attraktivität der Innenstadt als Wohn- und Einkaufsstandort erhöhen.

„DURCH DIE REALISIERUNG DER ZIELORIENTIERTEN LEITLINIEN WIRD SICH DIE KERNSTADT VON USINGEN NACH ABSCHLUSS DER SANIERUNGSMASSNAHME ALS EIN ATTRAKTIVER, KONKURRENZFÄHIGER WOHN- UND EINKAUFSTANDORT MIT HOHER LEBENSQUALITÄT UND HOHEM ERHOLUNGSWERT PRÄSENTIEREN.“

### Leitlinie 1 | Städtebauliche Qualitäten in historischer Altstadt herausstellen und Baukultur fördern.

Usingen verfolgt im Zuge der Sanierungsmaßnahme das Ziel einer nachhaltigen Restaurierung und Entwicklung seiner hugenottisch geprägten Stadtquartiere in der Kernstadt. Dabei wird im Hinblick auf den Denkmalschutz darauf geachtet, das historische Stadtbild und die Identität der Siedlungsstruktur durch stadtbildverträgliche Einfügung neuer Nutzungen zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln.

Grundsätze der städtebaulichen Entwicklung im Umfeld des historischen Stadtkerns sind eine angemessene Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsgruppen, sparsamer Flächenverbrauch, moderate gesteuerte Innenentwicklung, nachhaltige, klimagerechte, sozialverträgliche Planung sowie hohe städtebauliche und architektonische Qualität.

Ziel ist es, den öffentlichen Raum umzugestalten und vom Durchgangsverkehr zu entlasten, so dass er wieder zum Aufenthalt einlädt. So wird auch die Lebensqualität in den Quartieren erhöht und den Bürgern die Möglichkeit der Begegnung und Kommunikation geboten.

### Leitlinie 2 | Zusammenleben der Generationen sowie Nationen fördern und die Lebensqualität verbessern.

Die Kernstadt entwickelt sich familienfreundlich und generationengerecht weiter. Menschen und Institutionen sind durch Netzwerke verbunden. Die Menschen leben unabhängig von Herkunft, Weltanschauung, Religion, Nationalität, Alter oder Geschlecht in gleichberechtigter Teilhabe am Stadtgeschehen, in guter Nachbarschaft und sozialer Ausgewogenheit und in gegenseitigem Respekt.

Zur Erreichung dieser Zielsetzung fördert Usingen das Vereinsleben in der Stadt durch finanzielle Zuschüsse und Nutzungsmöglichkeiten in städtischen Räumlichkeiten.

Beraten durch die Anregungen des Senioren- und des Ausländerbeirats bietet die Stadt jährlich Veranstaltungen an, in denen das Zusammenkommen der Generationen und Nationen ermöglicht wird. Langjährige Städtepartnerschaften mit einer französischen und einer niederländischen Partnerstadt ergänzen jährlich das gesellschaftliche Leben.

Ziel der Stadt ist es durch ein qualitativ hoch entwickeltes Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder in städtischen Kindertagesstätten Grundlagen für weiterführende Bildungsgänge und demokratischen Lebensstil zu entwickeln.

Regelmäßige kulturelle Veranstaltungen im Zusammenwirken mit der Stadt (Konzerte, Theater, Kunstausstellungen, Vorträge) führen die Stadtbewohner zusammen und ermöglichen einen regen Austausch.

### Leitlinie 3 | Verkehrsqualität verbessern und nachhaltige Mobilität gewährleisten.

Ein attraktiv gestalteter Straßenumbau sichert eine nachhaltige Mobilität mit gleichberechtigten Mobilitätschancen für zu Fuß Gehende, Radfahrende und einen verlangsamten motorisierten Individualverkehr. Schon jetzt mögliche verkehrsberuhigende Maßnahmen in einzelnen Straßen und eine möglichst barrierefreie Gestaltung der Verkehrsanlagen werden maßgeblich zur Förderung des Fußverkehrs beitragen. Die Erreichbarkeit wichtiger Zielstandorte in der Kernstadt soll für alle Verkehrsarten gewährleistet sein.

Durch die im Verlauf der Sanierungsmaßnahme zu erreichende Optimierung des Radwegenetzes zwischen Innenstadt und den umliegenden Quartieren kann Usingen einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung fahrradfreundlicher Wegeverbindungen schaffen.

Usingen unterstützt zur Erreichung einer nachhaltigen Mobilität in der Kernstadt die bereits weit fortgeschrittene Planung einer Ortsumgehungsstraße, um den Durchgangs- und Schwerlastverkehr aus der Kernstadt heraushalten zu können.

### Leitlinie 4 | Die Umwelt schützen und zum Klimaschutz beitragen.

Die Stadt Usingen erkennt im Klimaschutz eine wesentliche Aufgabe für die Stadtentwicklung. Langfristiges Ziel ist die Herbeiführung der Energiewende durch Energieeinsparpotenziale und die Steigerung der Effizienz.

Sie definiert sich als grüne Stadt im Walde mit vielfältigen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Die Aufwertung innerstädtischer Räume durch verkehrsberuhigende und verkehrslenkende Maßnahmen sowie die Neugestaltung von Grünflächen im Siedlungszusammenhang können wohnortnahe Orte des Verweilens, der Erholung und der Freizeit sinnvoll miteinander verknüpfen und neue Qualitäten schaffen.

Ziel ist es, in der die Stadt durchziehenden Stockheimer Talaue, Wegeverbindungen und Ruhepunkte zu schaffen, die zum Aufenthalt und Austausch der Menschen vor Ort einladen.

### Leitlinie 5 | Wirtschaftliche Zukunft sichern und Standortqualitäten stärken.

Um die Innenstadt als Einzelhandelsstandort für die Zukunft zu entwickeln, werden Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität sowohl für Kunden als auch Einzelhändler geplant und umgesetzt.

Usingen will Chancen schaffen für „junges“ Potenzial, indem im Zuge der Sanierung der Innenstadt auch preiswerte Räumlichkeiten mit leistungsstarken Digitalanschlüssen zur Vermietung entstehen, die es jungen Akteuren ermöglichen neue Unternehmen und Geschäftsideen zu erproben.

## 4.2 STÄDTEBAULICHES RAHMENKONZEPT MIT ENTWICKLUNGSZIELEN

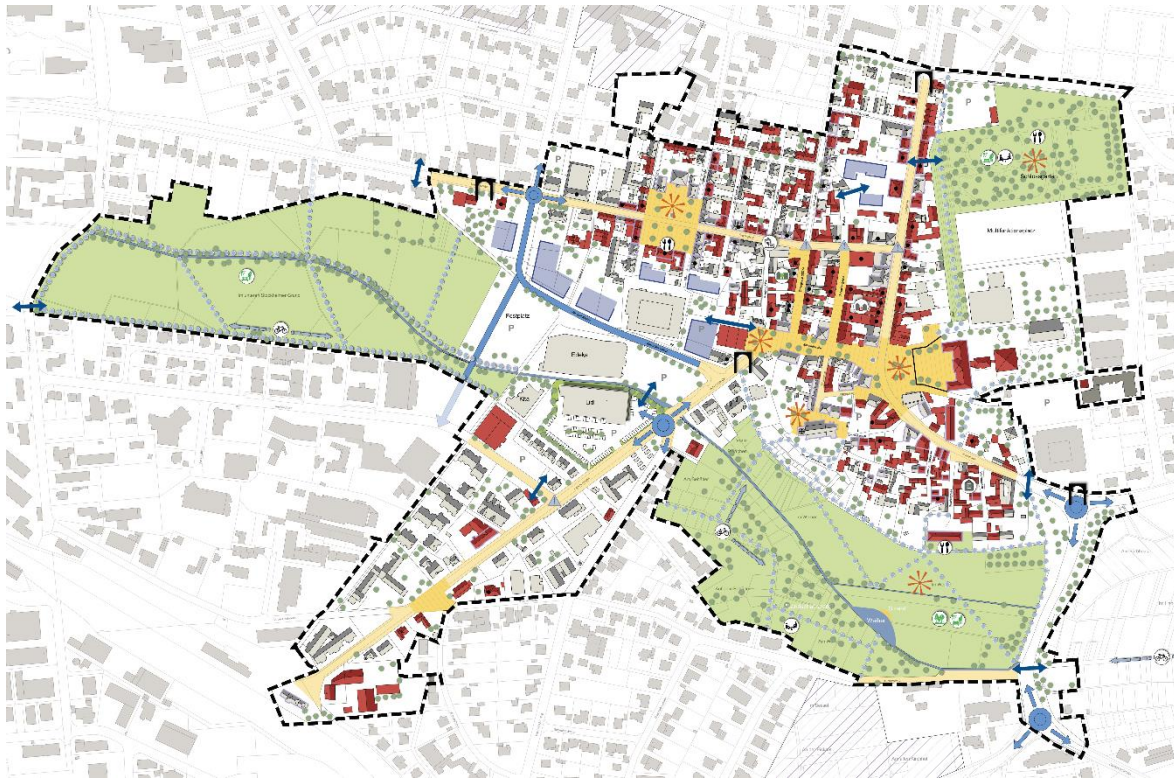


Abb. 48: Städtebauliches Rahmenkonzept für das Fördergebiet, Darstellung werk-plan 2019 (Legende siehe Anhang)

Die in Kapitel 3 aufgeführten Defizite und Mängel in Verbindung mit den darin steckenden Potenzialen verdeutlichen, dass die Ausweisung eines Sanierungsgebiets in der Kernstadt Usingen zur Behebung der städtebaulichen und funktionalen Missstände erforderlich ist und im öffentlichen Interesse liegt.

Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und SWOT-Analyse sowie den Beteiligungsergebnissen werden Entwicklungsziele für die städtebauliche Rahmenplanung formuliert, welche die Grundlage für die aus städtebaulicher Sicht optimierte, idealtypische Entwicklungsperspektive darstellen.

Das städtebauliche Rahmenkonzept stellt einen Orientierungsrahmen für das weitere Sanierungsverfahren nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuchs (BauGB) dar. Als langfristige Zielrichtung soll eine prozesshafte Entwicklung einzelner Planungen stufenweise und entsprechend den aktuellen Erfordernissen und Möglichkeiten im Sanierungsgebiet realisiert werden. An diesem orientieren sich zukünftig die öffentlichen und privaten Maßnahmen unter Berücksichtigung der Sanierungsziele.

Dabei ist das Rahmenkonzept jedoch nicht als starre Vorgabe, sondern als weiter entwickelbare Ausgangsbasis zu verstehen, die gegebenenfalls einer geänderten Situation oder neuen Perspektiven angepasst werden kann.

Darüber hinaus bedarf das städtebauliche Rahmenkonzept für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme einer Ergänzung durch weitere Fachplanungen.

Folgende Sanierungszielsetzungen, unterteilt in vier Handlungsschwerpunkte, werden für das Fördergebiet im Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ vorgeschlagen:

#### HANDLUNGSFELD A | ATTRAKTIVER ÖFFENTLICHER RAUM

- Aufwertung des Stadtbilds durch Sicherung, Gestaltung und Ausbau von öffentlichen Räumen
- Steigerung der Aufenthalts- und Lebensqualität sowie der Nutzerfreundlichkeit
- Schaffung von erlebbaren Kommunikationszonen und Identifikationsbereichen
- Aufwertung der Eingänge / Einfahrten zur Innenstadt
- Sicherung der Gestaltungsqualität und Erholungsfunktion von öffentlicher Grün- und Freiräumen
- Erhalt und Pflege von Grün- und Freiflächen
- Vernetzung von grüner und blauer Infrastruktur
- Aufwertung von innerstädtischen Spielflächen

#### HANDLUNGSFELD B | STADTVETRÄGLICHE MOBILITÄT

- Stärkung der räumlichen und funktionalen Quartiersverbindungen
- Förderung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radverkehrs
- Verbesserung der Angebote für örtlichen und überörtlichen Radverkehr
- Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Umgestaltung von problematischen Kreuzungsbereichen
- Ergänzung des Straßennetzes zur Entlastung der Innenstadtquartiere
- Verbesserung der Verkehrssituation an neuralgischen Verkehrspunkten

#### HANDLUNGSFELD C | LEBENDIGE INNENSTADT

- Erhalt, Aufwertung und Weiterentwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestands durch stadtbildverträgliche, energetische und altersgerechte Gebäudesanierung
- Sicherung denkmalgeschützter Bausubstanz
- Nutzung von Flächenpotenzialen durch Neuordnung und verträgliche Nachverdichtung
- Verbesserung der Belichtungs- und Besonnungsmöglichkeiten, Aufwertung privater Freiflächen zur Schaffung von attraktiven Wohnraum durch Neuordnung von städtebaulichen Problemzonen
- Aktivierung von gewerblichen Leerständen und Brachflächen
- Sicherung und Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs, Verbesserung der Attraktivität der Innenstadt als Einkaufsstandort
- Ansiedlung gastronomischer Angebote

#### HANDLUNGSFELD E | KLIMAGERECHTE ERNEUERUNG

- Förderung von Energieeinsparmaßnahmen und energetischer Gebäudeerneuerung
- Verbesserung des Stadtklimas und der Naturkreisläufe durch Hofentsiegelungen und Dachbegrünungen, Durchgrünung von Straßenräumen und Plätzen
- Schaffung attraktiver Naherholungs- und Naturerlebnisräume, Erhalt der Vielfalt von Arten und Lebensräumen



# 5 HANDLUNGSFELDER UND MASSNAHMEN

MASSNAHMENKONZEPT

HANDLUNGSFELD A | ATTRAKTIVER ÖFFENTLICHER RAUM

HANDLUNGSFELD B | STADTVERTRÄGLICHE MOBILITÄT

HANDLUNGSFELD C | LEBENDIGE INNENSTADT

HANDLUNGSFELD D | KLIMAGERECHTE ERNEUERUNG

HANDLUNGSFELD E | BEGLEITENDE MASSNAHMEN

## 5.1 MASSNAHMENKONZEPT

Das Maßnahmenkonzept dient der Verdeutlichung der aufgestellten Entwicklungsziele aus dem städtebaulichen Rahmenkonzept in Kapitel 4 und soll als Hilfestellung zur Durchsetzung dieser Zielrichtungen für das Sanierungsverfahren verstanden werden. Der Maßnahmenplan ist gleichzeitig die Grundlage für die Projektübersicht sowie den Kosten- und Finanzierungsplan und wird entsprechend den Entwicklungen vom Stadtteilmanagement jährlich fortgeschrieben und bei Bedarf weiter konzipiert.

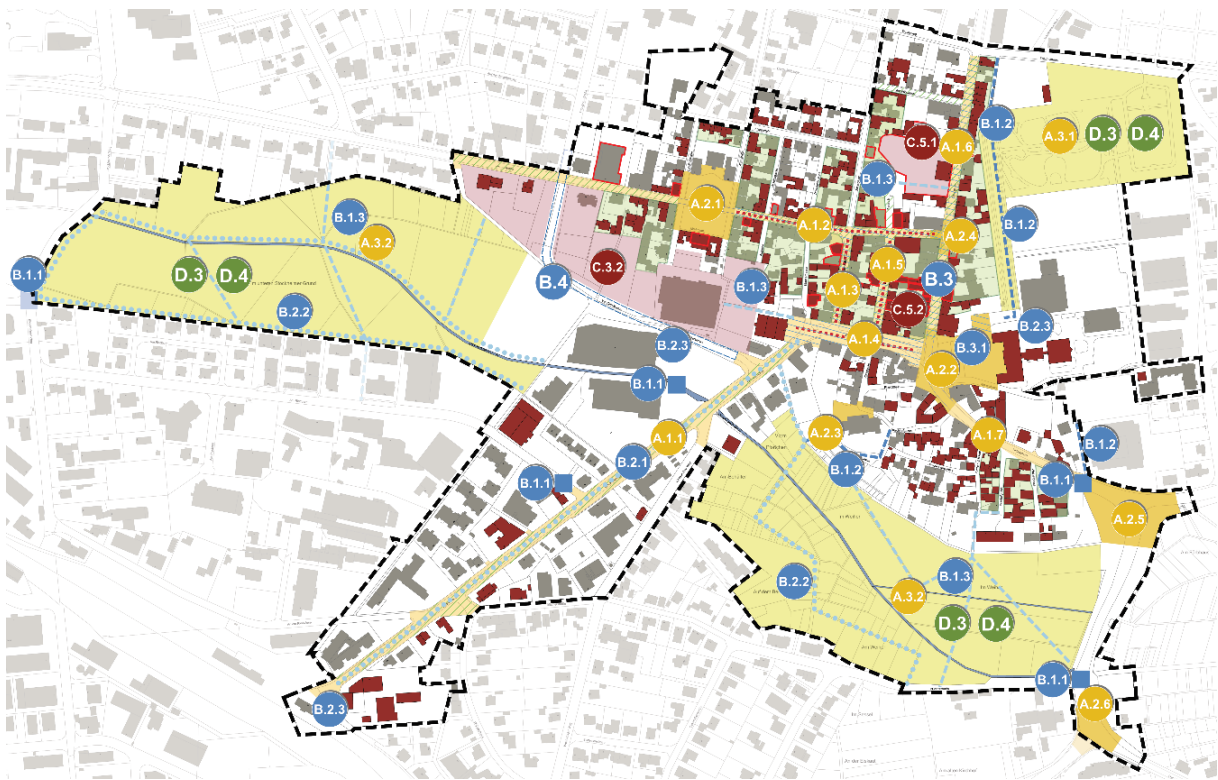


Abb. 49: Maßnahmenkonzept für das Fördergebiet, Darstellung werk-plan 2019 (Legende siehe Anhang)

Zur Beseitigung der aufgeführten städtebaulichen und funktionalen Mängel sind umfassende Maßnahmen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich notwendig. Verbunden damit ist die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse durch die Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs. Maßnahmen der öffentlichen Hand liegen vor allem in der Aufwertung öffentlicher Räume wie Plätze, Straßen sowie Grün- und Freiflächen zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität und zur Betonung der Identität Usingens. Diese Maßnahmen führen zu einer wesentlichen Verbesserung der Lebensverhältnisse und einer Weiterentwicklung des Wohn- und Einkaufsstandorts.

Gleichzeitig tragen sie als Initialmaßnahmen dazu bei, die Motivation und Mitwirkungsbereitschaft der im Sanierungsgebiet wohnenden Bevölkerung sowie der Gewerbetreibenden zu stärken. Auf privater Ebene besteht ein großer Handlungsbedarf, unter anderem durch unterlassene Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den letzten Jahren und Jahrzehnten. Hierzu ist sowohl eine Bauberatung in energetischer und gestalterischer Hinsicht als auch die finanzielle Unterstützung bei der Modernisierung privater Immobilien notwendig.

Das Maßnahmenkonzept beinhaltet im Wesentlichen folgende Handlungsfelder und Maßnahmen:





## 5.2 ATTRAKTIVER ÖFFENTLICHER RAUM

---

### AUSGANGSSITUATION

Das äußere Erscheinungsbild einer Innenstadt ist in vielerlei Hinsicht ein entscheidendes Kriterium für deren Entwicklung. Innenstädte sind Kristallisationspunkte für den Lebensalltag ihrer Bewohner. Eine Stadt lebt von ihren öffentlichen Räumen, von Plätzen und Straßenzügen mit historischen Gebäudestrukturen. Diese Orte geben einer Stadt ihr unverwechselbares „Gesicht“.

Der barocke Stadtkern Usingens mit seinen Plätzen und Freiflächen sowie den historischen Bebauungsstrukturen bestimmt die Identität der Stadt. Gerade die im Gebiet liegenden Straßen, Plätze und Freiflächen sind jedoch teilweise durch unübersichtliche bauliche Situationen und stark versiegelte Flächen oder in die Jahre gekommene Gestaltung gekennzeichnet. Sie weisen nur wenig Wohlfühlatmosphäre auf und laden auch kaum zum Verweilen ein. Eine Vielzahl der verwendeten Oberflächen, Ausstattungselemente und Gestaltungsprinzipien, die auf eine ständige zeitliche Überformung zurückzuführen sind, prägen das heute Bild der Altstadt. Die umfassende Betrachtung des innerstädtischen Raums in seiner Gesamtheit und Unverwechselbarkeit fehlte bisher.

Das sehr hohe Verkehrsaufkommen in der Innenstadt führt zu starken Belastungen der dort ansässigen Wohnbevölkerung und der Betriebe sowie zu erheblichen Einschränkungen der Innenstadt als Einkaufs- und Dienstleistungsstandort. Zusätzliche Einschränkungen ergeben sich für den Fußverkehr durch geringe Gehwegbreiten, fehlende Querungsmöglichkeiten oder fehlende Barrierefreiheit. Aufgrund der engen Raumverhältnisse in Straßen bestehen Mängel durch fehlende Begrünung und fehlende Radverkehrsanlagen.

Die innerstädtischen Grünflächen werden ihrer Nutzung als wohnortnahe Erholungs- und Freizeiträume nicht gerecht.

---

### ZIELE UND HANDLUNGSANSÄTZE

Im Fördergebiet besteht für zahlreiche öffentliche Flächen deutlicher Nachholbedarf, um diese Räume sowohl für Bewohner als auch für Besucher zu Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Durch die Aufwertung und Neugestaltung stadtbildprägender historischer Straßenräume oder Stadtplätze sowie der Grün- und Freiflächen sollen Funktions- und Gestaltungsdefizite abgebaut sowie die Aufenthalts- und Erlebnisqualität der Innenstadt spürbar gesteigert werden. Ein wesentliches Ziel der Stadtsanierung ist es, ein harmonisches Stadtbild in der historischen Innenstadt von Usingen mit einheitlicher Oberflächengestaltung, Materialwahl, Stadtmöblierung, Beleuchtung, Beschilderung, Begrünung sowie einer barrierefreien Gestaltung nachhaltig zu entwickeln.

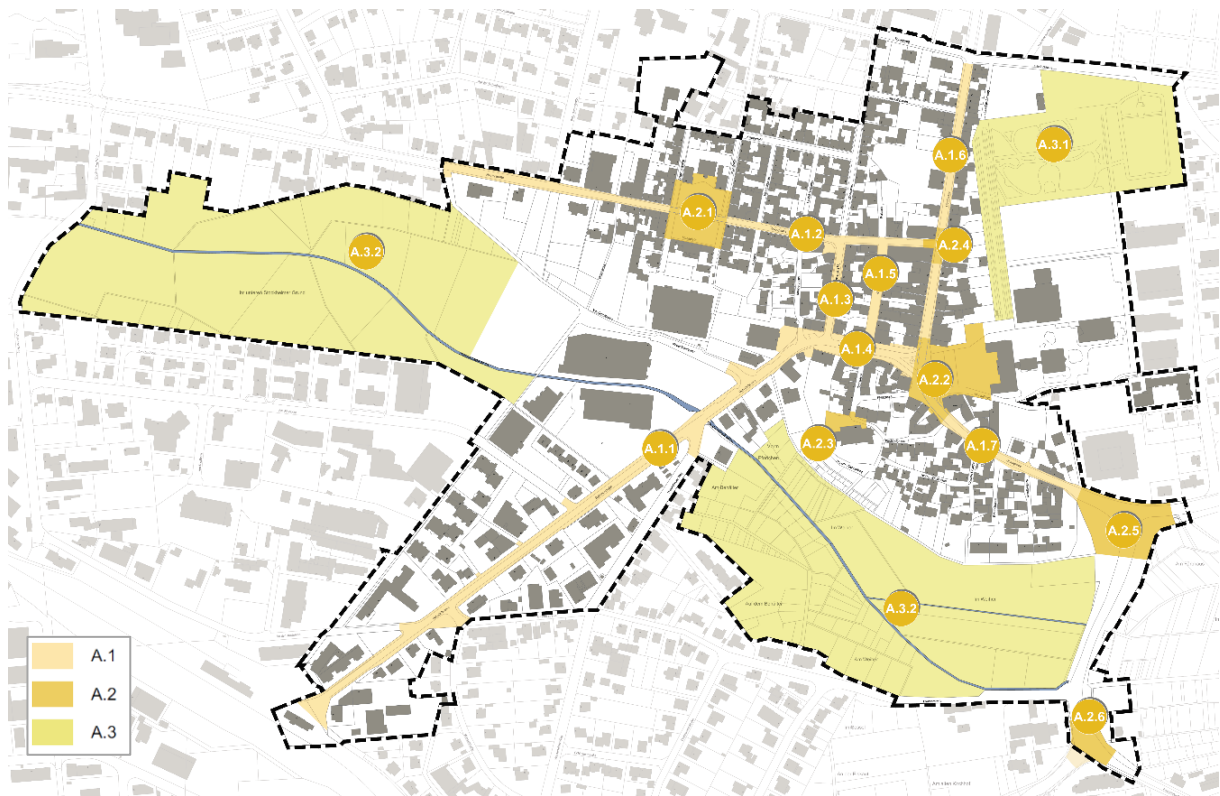
Die Umsetzung dieses Handlungsfelds steht in engem Zusammenhang mit den Handlungsfeldern **B**, **C** und **D**.

---

### GEPLANTE PROJEKTE UND MASSNAHMEN

- A.1 Funktionale und attraktive Umgestaltung von Straßenräumen
- A.2 Gestaltung von Platzräumen und Kreuzungen
- A.3 Nachhaltige Sicherung und Aufwertung von innerstädtischen Grün- und Freiflächen

LAGEPLAN



**A.1** Funktionale und attraktive Umgestaltung von Straßenräumen

- A.1.1** Umbau der Bahnhofstraße
- A.1.2** Kreuzgasse, Gestaltung der Gehwege
- A.1.3** Untere Zitnergasse, Gestaltung der Gehwege
- A.1.4** Wilhelmstraße, Gestaltung der Gehwege und Freiflächen
- A.1.5** Ausbau der Scheunengasse
- A.1.6** Obergasse, Gestaltung der Gehwege
- A.1.7** Untergasse, Gestaltung der Gehwege

**A.2** Gestaltung von Platzräumen und Kreuzungen

- A.2.1** Alter Marktplatz, Erweiterung der Platzaussattung und Möblierung
- A.2.2** Umgestaltung Schlossplatz inkl. Lehrerparkplatz
- A.2.3** Neugestaltung Platzbereich an der Laurentiuskirche
- A.2.4** Umgestaltung Kreuzungsbereich Obergasse / Kreuzgasse
- A.2.5** Umgestaltung Verkehrsknoten Frankfurter Straße / Nauheimer Straße / Untergasse
- A.2.6** Umgestaltung Verkehrsknoten Frankfurter Straße / L 3270

**A.3** Nachhaltige Sicherung und Aufwertung von innerstädtischen Grün- und Freiflächen

- A.3.1** Aufwertung des Schlossgartens als zentrale innerstädtische Grünfläche
- A.3.2** Aufwertung des zentrumsnahen Landschaftsraums Stockheimer Talau

Abb. 50: Maßnahmen im Handlungsfeld A | Attraktiver öffentlicher Raum



## 5.3 STADTVERTRÄGLICHE MOBILITÄT

---

### AUSGANGSSITUATION

Insbesondere Kinder, Jugendliche und ältere Menschen legen einen Großteil ihrer Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurück. Ob zur Schule, zum Einkaufen, für Erledigungen oder in der Freizeit. Sie sind auf sichere und attraktive Fuß- und Radwege in ihrem direkten Wohnumfeld, aber auch auf den Schul- oder Einkaufswegen in ihrem Stadtteil angewiesen. Die Sicherheit dieser nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmergruppen im öffentlichen Raum ist im gesamten Fördergebiet durch verschiedene Faktoren beeinträchtigt. Tempolimits werden nicht eingehalten, parkende Fahrzeuge in Einmündungsbereichen und auf Gehwegen erschweren das Sehen und Gesehen werden oder das Überqueren der Straße, Querungen an häufig frequentierten Straßen sind nicht ausreichend gestaltet und nicht zuletzt sind an einigen Stellen die Gehwege zu schmal oder nicht barrierefrei ausgebaut.

---

### ZIELE UND HANDLUNGSANSÄTZE

Um den Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung sowie auch der Wirtschaft gerecht zu werden, ist die Bereitstellung von vielfältigen Mobilitätsangeboten wie ein intaktes Verkehrsnetz und ein attraktives ÖPNV-Angebot unbedingt erforderlich. Die Reduzierung von Verkehrsaufkommen innerorts sowie die optimierte Ordnung des fließenden und ruhenden motorisierten Verkehrs sind wichtige Voraussetzungen für notwendige Investitionen in den Gebäudebestand und damit für die Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort sowie für die Minderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen. Gleichzeitig muss eine hohe fußläufige Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum gewährleistet werden. Zur generellen Verbesserung und Förderung des Fußverkehrs in der Innenstadt sollten die Fußwegeverbindungen erweitert und besser vernetzt werden. Zur Steigerung des Radverkehrsanteils sollte auch die Radverkehrsinfrastruktur im Fördergebiet gestärkt werden. Dies betrifft sowohl Lückenschlüsse als auch neue Radwegeverbindungen.

Das Handlungsfeld B steht im integrierten Ansatz in direktem Zusammenhang mit den Handlungsfeldern A, C und D.

---

### GEPLANTE PROJEKTE UND MASSNAHMEN

- B.1 Bestandspflege und Neubau von Fußwegeverbindungen
- B.2 Ausbau des Radwegenetzes und der Fahrradinfrastruktur
- B.3 Optimierung des Parkraumangebots
- B.4 Neubau von Erschließungsstraßen zur Entlastung der historischen Altstadt

LAGEPLAN



- B.1** Bestandspflege und Neubau von Fußwegeverbindungen
  - B.1.1 Schaffung von geeigneten Querungsmöglichkeiten
  - B.1.2 Aufwertung von bestehenden Fußwegeverbindungen
  - B.1.3 Ergänzung des Fußwegenetzes
- B.2** Ausbau des Radwegenetzes und der Fahrradinfrastruktur
  - B.2.1 Bau von Radverkehrsanlagen in der Bahnhofstraße in Verbindung mit A.1.1
  - B.2.2 Herstellung eines Radwegenetzes in der Stockheimer Talauée in Verbindung mit B.1.3
  - B.2.3 Aufstellung öffentlicher Fahrradabstellanlagen in der Nähe wichtiger Ziele
  - B.2.4 Ergänzung der Beschilderung für örtlichen und überörtlichen Radverkehr
- B.3** Optimierung des Parkraumangebots
  - B.3.1 Anlegen von Behindertenstellplätzen am Schlossplatz
  - B.3.2 Neuordnung des ruhenden Verkehrs in der Innenstadt und Parkraumbewirtschaftung
- B.4** Neubau von Erschließungsstraßen zur Entlastung der historischen Altstadt

Abb. 51: Maßnahmen im Handlungsfeld B | Stadtverträgliche Mobilität



## 5.4 LEBENDIGE INNENSTADT

---

### AUSGANGSSITUATION

Die Innenstadt von Usingen ist Zentrum der sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Beziehungen und Aktivitäten. Hier findet weiterhin das Leben statt. Der Handel ist hierbei ein bedeutender Impulsgeber. In Usingen zeigen sich seit einiger Zeit und mit zunehmender Intensität jedoch zahlreiche Problemstellungen und nachteilige Entwicklungen.

Der weitere wachsende Online-Handel stellt den stationären Handel vor große Herausforderungen. Ferner führen der zunehmende Verlust inhabergeführter Einzelhandelsgeschäfte sowie die Tendenz zu immer mehr innerstädtischen Einkaufszentren zu einer Gefährdung der innerstädtischen Einkaufsstraßen in der Usinger Altstadt. Zahlreiche inhabergeführte Betriebe in Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung weisen in Usingen nicht wettbewerbsfähige Strukturen mit vielen Defiziten auf: baulicher und energetischer Nachholbedarf, mangelnde Barrierefreiheit, veraltete Ladeneinrichtung sowie Sortiment und technische Infrastruktur, Rückstand in der Digitalisierung und Investitionsstau. Dies führt bei zunehmendem Strukturwandel zu Frequenz- und Umsatzeinbrüchen und zur Erosion des Angebots. Für die nächsten Jahre ist im Fördergebiet mit einer weiteren Negativentwicklung mit Funktionsverlusten und Zunahme der Leerstände zu rechnen.

---

### ZIELE UND HANDLUNGSANSÄTZE

Grundsätzliches Entwicklungsziel in diesem Themenbereich ist zum einen die Stärkung der Kernstadt als attraktiver Wohnort, indem durch Sanierungsmaßnahmen im historischen Baubestand, aber auch Neubaumaßnahmen im Bestand (Baulücken, Leerstände), bedarfsgerechte Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen geschaffen werden.

Viele Unternehmen haben mit großen Herausforderungen zu kämpfen, sodass sich die Standortgemeinschaft insgesamt in einer Problemlage befindet. Diesen Unternehmen kann nur durch umfangreiche Unterstützung z. B. in Form von externen Impulsen begegnet werden. In bereits vorhandenen Leerständen können Existenzgründern der Start in das Unternehmertum erleichtert werden. Neue Konzepte bereichern den Standort. Damit kann die Attraktivität der Unternehmen und damit die Qualität der Innenstadt insgesamt verbessert werden.

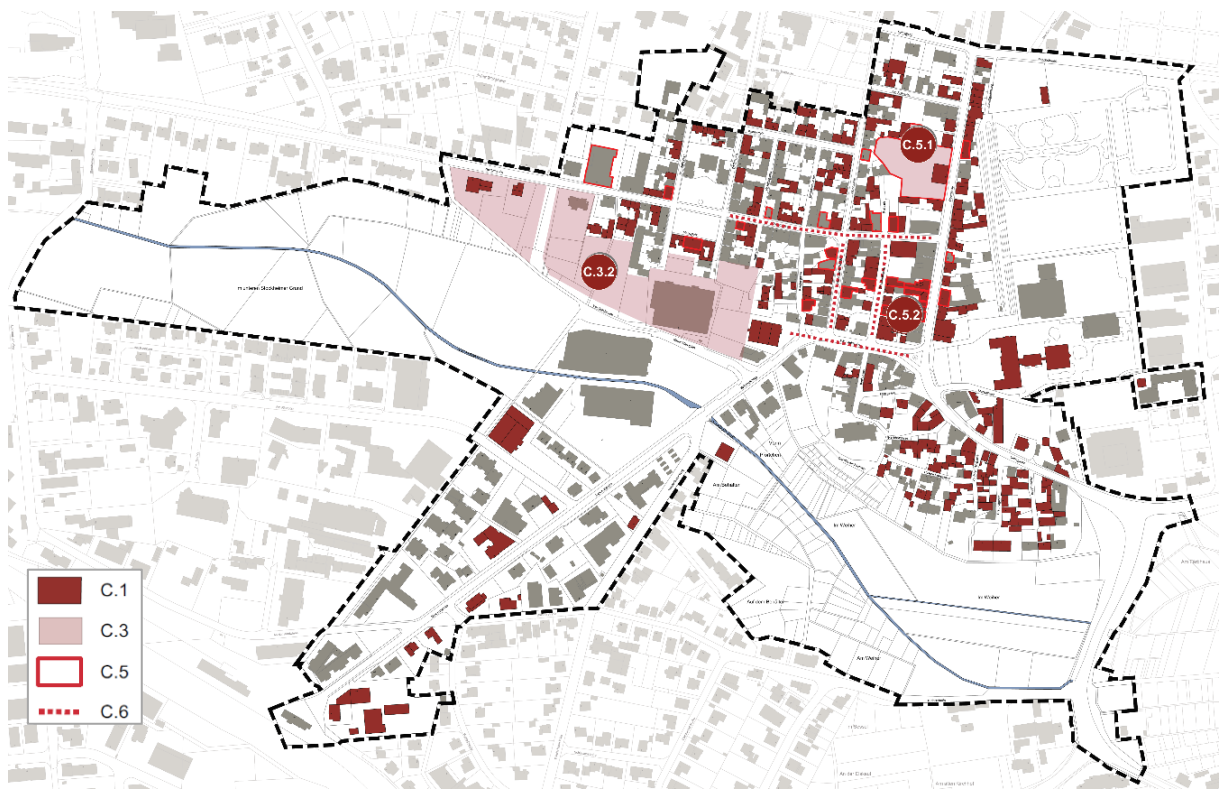
Die Maßnahmen aus diesem Handlungsfeld stehen im engen Zusammenhang mit weiteren Maßnahmen im öffentlichen Raum zur Erhöhung der Attraktivität, Aufenthaltsqualität und damit der Verbesserung des Wohnumfelds (Handlungsfelder A, B, D, E).

---

### GEPLANTE PROJEKTE UND MASSNAHMEN

- C.1 Modernisierung und Instandsetzung oder Aus- und Umbau von (historischen) Gebäuden
- C.2 Sicherung von denkmalgeschützten Gebäuden
- C.3 Behutsame stadtbildverträgliche Nachverdichtung in der Innenstadt
- C.4 Ausbau generationsübergreifender Infrastruktur zur Integration und sozialer Teilhabe  
– Begegnungsstätte
- C.5 Revitalisierung von gewerblichen Leerständen und Brachflächen
- C.6 Verbesserung der Rahmenbedingungen für attraktiven Einzelhandel in der Innenstadt
- C.7 Förderung von gewerblichen Initiativen

LAGEPLAN



- C.1** Modernisierung und Instandsetzung oder Aus- und Umbau von (historischen) Gebäuden
- C.2** Sicherung von denkmalgeschützten Gebäuden
- C.3** Behutsame stadtverträgliche Nachverdichtung in der Innenstadt
  - C.3.1** Entseigelung und Neuordnung von hoch verdichteten Bereichen in der Altstadt
  - C.3.2** Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen
  - C.3.3** Stadtverträgliches Einfügen von Neubauten in Blockinnenbereichen
- C.4** Ausbau generationsübergreifender Infrastruktur zur Integration und soziale Teilhabe
- C.5** Revitalisierung von gewerblichen Leerständen und Brachflächen
  - C.5.1** Städtebauliche Reaktivierung und Entwicklung des innerstädtischen Quartiers „Ehemaliges Landratsamt“
  - C.5.2** Städtebauliche Reaktivierung und Entwicklung des innerstädtischen Quartiers „Schlosspassage“
  - C.5.3** Umbau von gewerblichen Leerständen zu Wohnungen
- C.6** Verbesserung der Rahmenbedingungen für attraktiven Einzelhandel in der Innenstadt
  - C.6.1** Strategiekonzept / Flächenmanagement zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels
  - C.6.2** Verbesserung der Standortqualität für Einzelhandel und Gastronomie in Verbindung mit A.1 und A.2
- C.7** Förderung von gewerblichen Initiativen

Abb. 52: Maßnahmen im Handlungsfeld C | Lebendige Innenstadt



## 5.5 KLIMAGERECHTE ERNEUERUNG

---

### AUSGANGSSITUATION

Attraktive Stadträume und ein gutes Stadtklima mit geringen Emissionsbelastungen tragen entscheidend zur Attraktivität und Ausstrahlung einer Stadt bei. Die Innenstadt von Usingen ist durch ein sehr hohes Verkehrsaufkommen erheblich beeinträchtigt. Dies gerade durch Berufspendler sowie Besucher- und Kundenverkehr der Innenstadt zu den Hauptverkehrszeiten. Problematisch sind dabei nicht nur die CO<sub>2</sub>-Emissionen, sondern auch die Lärmemissionen.

Auch der Versiegelungsgrad auf privaten sowie auch teilweise öffentlichen Flächen ist hoch und führt somit zu einer Belastung des lokalen Klimas. Oft fehlt es an durchgrünten Quartieren und deren Innenhöfe.

Der größte Anteil der in Usingen verwendeten Endenergie wird im Haushaltssektor eingesetzt, so dass hier auch das größte Einsparpotenzial auszumachen ist. Knapp 60 Prozent der Wohngebäude wurden vor dem Erlass der ersten Wärmeschutzverordnung 1977 errichtet und zeichnen sich wahrscheinlich durch hohe Energieverbräuche aus.

---

### ZIELE UND HANDLUNGSANSÄTZE

Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel sind zentrale Themenfelder im Stadt-sanierungsprozess und sind als Querschnittsthema in allen Handlungsfeldern berücksichtigt.

Modernisierungsmaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden sowie die Verwendung von erneuerbaren Energien leisten einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz und zum Gelingen der Energiewende. Insbesondere bei älteren Wohngebäuden mit schlechter Wärmedämmung und einer oftmals veralteten Heizungstechnik bestehen große Modernisierungspotenziale. Dach- und Fassadenbegrünungen, Hofbegrünungen und -entsiegelungen, Regenwassermanagement oder straßenbegleitendes Grün tragen wesentlich zum Umwelt- und Klimaschutz bei.

Um die von der EU geforderten Klimaschutzziele erreichen zu können, kommt der Elektromobilität bei zukünftigen Planungen eine besondere Bedeutung zu.

---

### GEPLANTE PROJEKTE UND MASSNAHMEN

- D.1 Klimagerechte Gebäudesanierung
- D.2 Begrünung von Gebäuden sowie Entsiegelung von privaten Freiflächen
- D.3 Begrünung, Entsiegelung und Verschattung von öffentlichen Räumen
- D.4 Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität in der Kernstadt
- D.5 Ausbau der Elektromobilität mit erforderlicher Infrastruktur

LAGEPLAN



- D.1** Klimagerechte Gebäudesanierung
- D.2** Begrünung von Gebäuden sowie Entsiegelung von privaten Freiflächen
- D.3** Begrünung, Entsiegelung und Verschattung von öffentlichen Räumen
- D.4** Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität in der Kernstadt
- D.5** Errichtung der Infrastruktur für Elektromobilität

Abb. 53: Maßnahmen im Handlungsfeld D | Klimagerechte Erneuerung



# 6 BETEILIGUNG UND UMSETZUNG

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

ERGEBNISSE AUS DER BEFRAGUNG DER EIGENTÜMER

FORTFÜHRUNG DER BETEILIGUNG AM UMSETZUNGSPROZESS

MONITORING UND EVALUATION

FORTSCHREIBUNG

## 6.1 ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Bei der Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzepts für die Kernstadt Usingen wird besonderer Wert darauf gelegt, ein auf Offenheit und Transparenz angelegtes Verfahren zu entwickeln, mit dem der Dialog mit zentralen Akteuren der Stadtentwicklung sowie der Bürgerschaft aktiv gefördert wird. Hierfür wurden von der Stadt Usingen sowie der Arbeitsgemeinschaft KOBRA-Beratungszentrum und werk-plan verschiedene Veranstaltungsformate organisiert, um die Kreativität, den kritischen Blick, den Ideenreichtum, das Fachwissen und die Lebenserfahrung möglichst vieler Usinger Bürger miteinzubeziehen.

### 6.1.1 LENKUNGSGRUPPE / LOKALE PARTNERSCHAFT

Für die Erarbeitung des ISEKs wurde eine Lenkungsgruppe eingerichtet, die den Erstellungsprozess in regelmäßigen Sitzungen maßgebend begleitet. Die Planer stimmen sich in allen wichtigen Fragen mit der Lenkungsgruppe ab. Neben Fraktionsmitgliedern und Vertretern aus der Stadtverwaltung wirken in der Lenkungsgruppe auch weitere wichtige Akteure für die zukünftige Stadtentwicklung mit.

### 6.1.2 BÜRGERVERANSTALTUNGEN

Mit einer offiziellen Auftaktveranstaltung als Bürgerworkshop und einer Begehung des Fördergebiets im Mai 2018 startete die aktive Phase des Stadtentwicklungsprozesses mit einer intensiven Bürgerbeteiligung. Die Teilnehmenden konnten so ihre Erfahrungen und Kenntnisse direkt einbringen sowie Wünsche und Vorstellungen für die zukünftige Entwicklung ihrer Stadt an die Planer kommunizieren.



Abb. 54: Auftaktveranstaltung im Christian-Wirth-Saal im Mai 2018

Ein zweiter Bürgerworkshop wurde im Dezember 2018 durchgeführt. Schwerpunkte dieser Veranstaltung waren die Vorstellung und Diskussion des städtebaulichen Rahmenkonzepts mit den Entwicklungszielen für das weitere Sanierungsverfahren und der erarbeiteten Maßnahmenvorschläge in den vier Handlungsfeldern „Attraktiver öffentlicher Raum“, „Stadtverträgliche Mobilität“, „Lebendige Innenstadt“ und „Klimagerechte Erneuerung“.

Die Ergebnisse zu den einzelnen Veranstaltungen sind als separate Dokumentationsberichte im Anhang beigefügt und können zusätzlich auf der städtischen Homepage eingesehen werden.

### 6.1.3 FACHGRUPPENSITZUNGEN

Zur Vertiefung und Weiterentwicklung der Ideen und Visionen aus der Auftaktveranstaltung wurden weitere moderierte Fachgruppen zu den festgelegten Themenbereichen „Gewerbe“, „Verkehr und Mobilität“ und „Begegnungsstätte“ Ende Mai 2018 durchgeführt.

Für die Fachgruppe Gewerbe wurden Vertreter des Gewerberings Usingen eingeladen. Es wurde zunächst darüber diskutiert, welche Kritikpunkte an der Gewerbesituation in Usingen bestehen bzw. was positiv rund um das Thema lokale Wirtschaft gesehen wird. Abschließend wurden Ideen und Entwicklungschancen für die Kernstadt entwickelt, die sich nach Ansicht der Anwesenden positiv auf die gewerbliche Entwicklung auswirken würden.

Die Fachgruppe Verkehr und Mobilität griff die in der Auftaktveranstaltung getätigten Aussagen zum Thema auf und diskutierte diese kontrovers. Inhaltlich lag der Schwerpunkt dabei auf der Bahnhofstraße sowie auf dem Schlossplatz.

Bei dem Treffen der Fachgruppe Begegnungsstätte wurde einerseits ganz allgemein über verschiedene Themen bezüglich des sozialen Zusammenlebens in Usingen gesprochen, andererseits wurde speziell das Thema Mehrgenerationenhaus diskutiert.

Die Ergebnisse zu den Fachgruppensitzungen sind als separate Dokumentationsberichte im Anhang beigefügt und können zusätzlich auf der städtischen Homepage eingesehen werden.

### 6.1.4 KINDER- UND JUGENDBETEILIGUNG

Ein wichtiger Baustein für eine erfolgreiche Weiterentwicklung der Innenstadt ist die Einbeziehung der Belange und Wünsche von Kindern und Jugendlichen aus Usingen im Stadtentwicklungsprozess.

Im Mai 2018 fand dazu in Kooperation mit der Astrid-Lindgren-Grundschule ein Streifzug mit Kindern statt. Bei dem Streifzug ging es in erster Linie darum, dass die Kinder ihre Lebenswelt im öffentlichen Raum aufzeigen. An welchen Plätzen halten sie sich auf und welche Wege (Straßen, Überquerungen, Abkürzungen) nutzen oder vermissen sie? Dabei wurden nicht nur die offiziellen Spielorte wie Spielplätze oder Bolzplätze betrachtet, sondern alle Flächen, die Kinder nutzen. Die Kinder zeigten dabei Missstände auf, machten aber auch Verbesserungsvorschläge.

Im Juni folgte das Jugendforum, bei dem unterschiedliche Aspekte mit den anwesenden Jugendlichen diskutiert wurden und Vorschläge für eine jugendfreundlichere Entwicklung Usingens von den Jugendlichen vorgebracht wurden.



Abb. 55: Streifzug mit Kindern im Mai 2018

Die Ergebnisse zur Kinder- und Jugendbeteiligung sind als separate Dokumentationsberichte im Anhang beigefügt und können zusätzlich auf der städtischen Homepage eingesehen werden.

## 6.2 ERGEBNISSE AUS DER BEFRAGUNG DER EIGENTÜMER

Die frühzeitige Einbeziehung von Personen, die von der Sanierung betroffen sind bzw. an der Sanierung positiv mitwirken können, ist für eine erfolgreiche Durchführung eines Sanierungsverfahrens von zentraler Bedeutung. Kenntnisse von Eigentümern über die aktuelle Bestandssituation, Probleme oder künftige Entwicklungsvorstellungen von Gebäuden und Grundstücken sind für die Ableitung des Sanierungsbedarfs (Quantität) und von Sanierungszielen (Qualität) unerlässlich.

Nach § 137 BauGB sind die von der Sanierung Betroffenen frühzeitig in das Sanierungsverfahren einzubeziehen. Ziele dieser aktiven Mitwirkung sind die Gewährleistung einer breiten, gegenseitigen Informations- und Wissensgrundlage, die Schaffung von Akzeptanz und der Aufbau von Vertrauen zwischen allen an der Sanierung Beteiligten. Letztendlich dient diese Art der Kooperation auch dazu, möglichst viele Personen zur Durchführung von erforderlichen Maßnahmen anzuregen.

Der Erfolg einer Sanierung hängt im hohen Maß von funktionalen und gestalterischen Maßnahmen im (privaten) Bereich ab. Der private Baubestand prägt wesentlich das Erscheinungsbild und bestimmt die künftige Nutzungsvitalität eines Gebiets. Maßnahmen im öffentlichen Raum, die von Seiten der Stadt initiiert und durchgeführt werden, tragen wesentlich zur Wohnumfeldaufwertung und als Impulsgeber für private Maßnahmen bei.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben dürfen nur Daten erhoben werden, die zum Zwecke der Sanierung erforderlich sind. Dies sind ausschließlich Daten, die der Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets und der Einschätzung des Maßnahmenumfangs, insbesondere bei der Durchführung der Sanierung dienen.

Im April 2018 wurden von der Stadt Usingen Fragebögen an etwa 300 Eigentümer im Fördergebiet verschickt und um Auskunft zum Zustand ihrer Gebäude beziehungsweise Wohnungen gebeten. Die Beteiligung wurde auf freiwilliger Basis durchgeführt.

Bei der Bewertung der Situation im Fördergebiet durch die Einwohner handelt es sich um subjektive Bewertungen, da es um eine persönliche Einschätzung zum eigenen räumlichen und auch sozialen Umfeld geht. Demzufolge spiegelt sich die unterschiedliche persönliche Betroffenheit zu verschiedenen Problemen innerhalb des Untersuchungsgebiets auch in der Beantwortung der Fragebögen durch die Befragten wieder.

Der Rücklauf der schriftlichen Befragung betrug mit 111 Fragebögen 37 Prozent. Der Rücklauf verteilt sich gleichmäßig auf das Untersuchungsgebiet und ermöglicht daher Rückschlüsse für den gesamten Bereich. Teilweise wurden, ohne Angabe von Gründen, nicht alle Fragen beantwortet. Bei der rechnerischen Auswertung werden diese als Enthaltungen (keine Angabe) gewertet.

Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse der schriftlichen Befragung dargestellt. Sofern nicht ein anderer Basiswert zugrunde liegt, beträgt bei allen ausgewerteten Fragen die absolute Anzahl der ausgewerteten Antworten jeweils 111 (n = 111).

### 6.2.1 GEBÄUDEALTER

Die Nachfrage nach dem Baujahr der Gebäude belegt den hohen Anteil an älterer Gebäudesubstanz im Fördergebiet. Knapp unter der Hälfte (47,7 Prozent) der in die Bewertung eingegangenen Gebäude wurden noch vor dem Jahr 1919 erbaut. Über ein Viertel (27,0 Prozent) der Häuser wurden im Zeitraum von 1919 bis 1989 errichtet. Der Anteil der nach 1990 fertiggestellten Häuser beträgt 19,8 Prozent und nur 3,6 Prozent sind nach 2006 erbaut worden.

## 6.2.2 BEWIRTSCHAFTUNGSSITUATION UND NUTZUNG DER GEBÄUDE

Die wohnungswirtschaftliche Situation der Eigentümer wird unterschieden in die Option Selbstnutzung und Vermietung. Knapp über die Hälfte der Befragten (52,2 Prozent) nutzt ihre Immobilie ganz oder zumindest teilweise selbst. 48,8 Prozent der Eigentümer vermieten ihre Häuser komplett. Gerade die Selbstnutzer sollten im Zuge der Sanierung mobilisiert werden, da diese eine starke Bindung zu ihrem Eigentum erkennen lassen und den Wert ihrer Immobilie im Fokus haben.

Knapp über die Hälfte (50,5 Prozent) aller durch die Befragung erfassten Gebäude werden ausschließlich zum Wohnen genutzt. Der Anteil von Wohnen mit Nebengebäude beträgt 8,1 Prozent. In 36,0 Prozent der Gebäude befinden sich sowohl Wohn- als auch Geschäftsnutzung. Lediglich 4,5 Prozent der Gebäude werden ausschließlich für betriebliche oder geschäftliche Zwecke genutzt. Ein Gebäude (0,9 Prozent) wird für sonstige Zwecke, und zwar als Vereinshaus, genutzt.

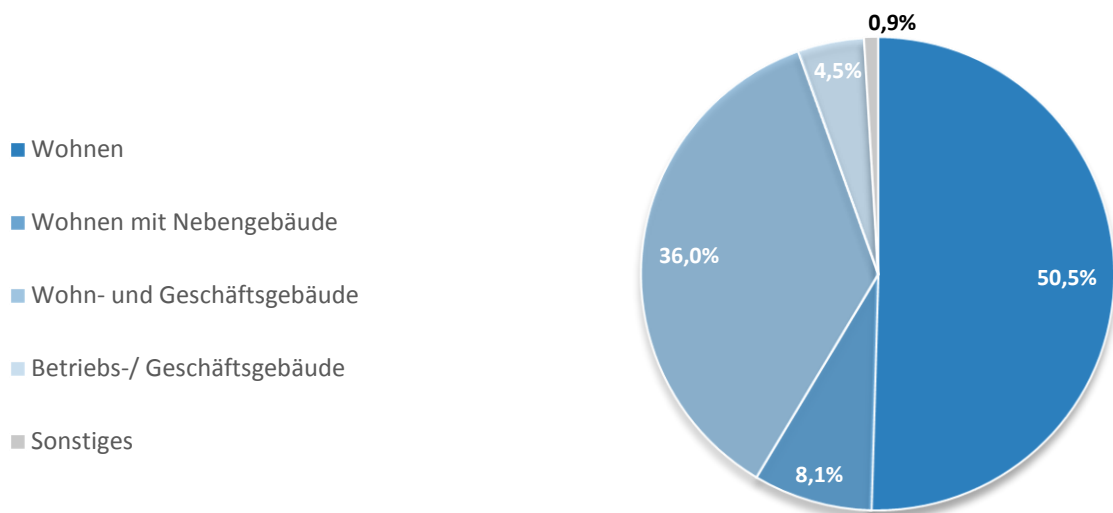


Abbildung 56: Auswertung der Frage: Wie wird das Gebäude genutzt?

Bei der Befragung werden insgesamt 79 Betriebsstätten erfasst, von denen 6,3 Prozent teilweise oder komplett leer stehen. Wohnungsleerstand ist jedoch kaum zu verzeichnen (1,2 Prozent).

Bei der Frage zur Gebäudenutzung im Erdgeschoss geben 54,8 Prozent der Befragten an, dass dieses ganz oder teilweise zum Wohnen genutzt wird. Über ein Drittel (34,7 Prozent) der Erdgeschosszonen werden ausschließlich für gewerbliche Zwecke genutzt und 9,7 Prozent für Nebennutzungen.

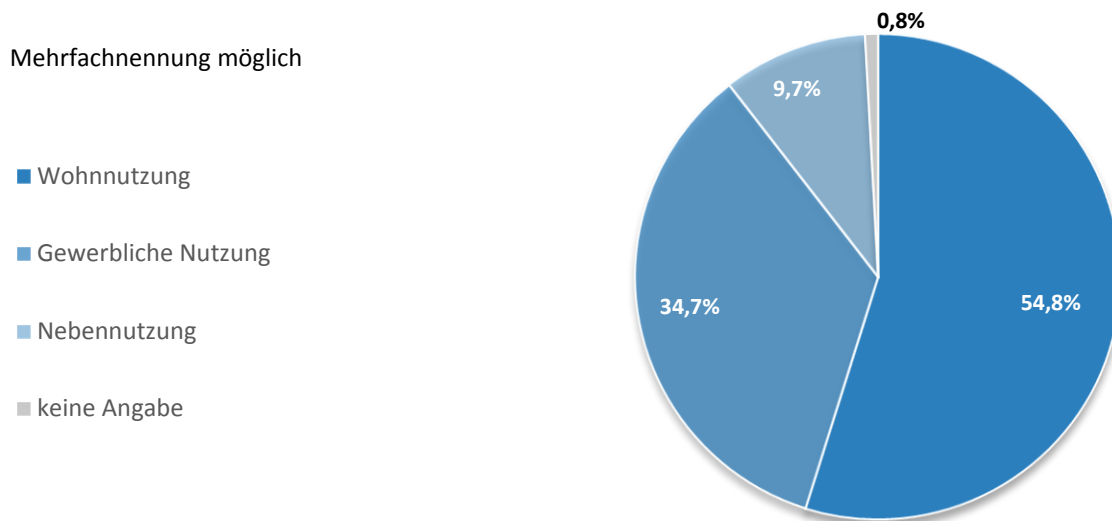


Abbildung 57: Auswertung der Frage: Wie wird das Gebäude im Erdgeschoss genutzt?

### 6.2.3 PRIVATE STELLPLATZSITUATION

Ein Fünftel (20,7 Prozent) der Befragten gibt an, dass kein eigener Stellplatz auf dem eigenen Grundstück vorhanden ist. Insbesondere Grundstücke in der Zitsergasse, Kreuzgasse sowie rund um den Marktplatz sind von dieser Stellplatzproblematik betroffen. Dadurch erhärten sich die Erkenntnisse aus der Bestandsaufnahme, dass der Parkdruck in Teilbereichen der Kernstadt hoch ist. Auf einem Viertel (25,2 Prozent) der Grundstücke befinden sich immerhin ein oder zwei Parkplätze, auf einem Drittel (33,3 Prozent) drei bis neun Stellplätze. Bei 15,3 Prozent der Befragten sind zehn oder mehr Parkplätze auf dem Grundstück vorhanden. Dies trifft hauptsächlich auf die Bahnhofstraße zu, in der vorwiegend Mehrfamilienhäuser oder großflächiger Einzelhandel vorzufinden sind.

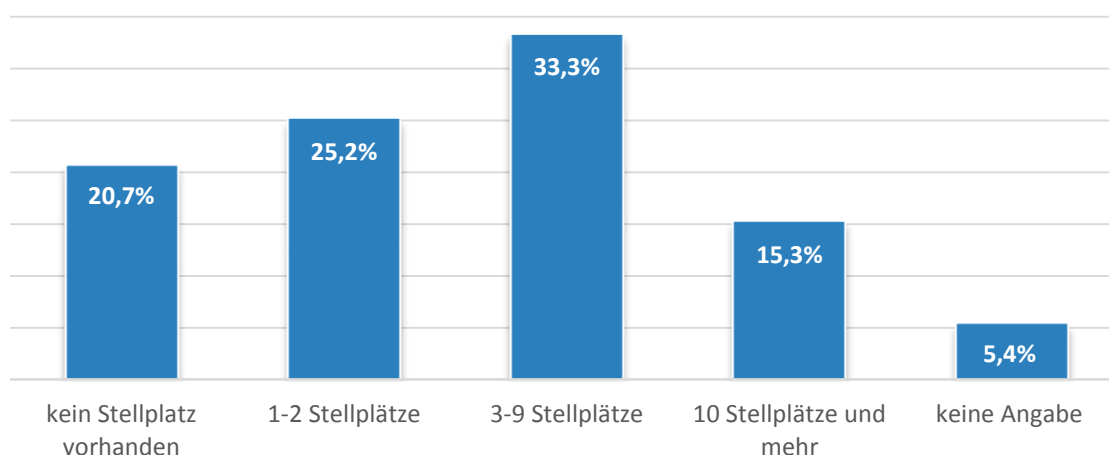


Abbildung 58: Auswertung der Frage: Wie viele PKW-Stellplätze (auch Garagen) sind insgesamt auf dem Grundstück vorhanden?

### 6.2.4 BEWERTUNG DES GEBÄUDEZUSTANDS UND DURCHFÜHRTE RENOVIERUNGS-/MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

Nach Einschätzung der Eigentümer weisen bei 64,9 Prozent der in die Auswertung eingegangenen Gebäude Mängel auf. Die überwiegende Anzahl der Befragten gibt geringfügige Mängel an ihrer Immobilie an (48,6

Prozent). Bei 12,6 Prozent handelt es sich um deutliche Mängel und bei 3,7 Prozent sogar um schwerwiegende Mängel. Die restlichen Befragten (35,1 Prozent) geben an, keine Mängel am Gebäude zu haben oder haben zum Zustand keine Angabe gemacht.

Aus der Befragung ergibt sich, dass von einer hohen Anzahl der Befragten in den letzten Jahren bereits Maßnahmen durchgeführt worden sind. Aufgrund der im Untersuchungsgebiet vorhandenen älteren Bausubstanz ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Eigentümer je nach verfügbaren Mitteln und damit sukzessive Erneuerungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen vornehmen. Jedoch gerade Eigentümer im höheren Rentenalter verfügen häufig nicht über die notwendigen finanziellen Mittel trotz einer Bezuschussung sowie Interesse an Sanierungsmaßnahmen.

Die untere Abbildung zeigt, in welchen Bereichen die Eigentümer in den vergangenen Jahren Renovierungs-/Sanierungsmaßnahmen getätigt haben. Insbesondere im Bereich der Gebäudeausstattung (Heizung, Bad, Elektroinstallationen) und an der Fassade sind in der Vergangenheit Arbeiten vorgenommen worden.

Durchgeführte Maßnahmen	< 10 Jahre	10 – 20 Jahre	> 20 Jahre	Nicht renoviert	Teilweise renoviert	Keine Angabe
<b>Fassade</b>	32,4 %	22,5 %	25,2 %	14,4 %	3,6 %	1,8 %
<b>Dach / Dacheindeckung</b>	17,1 %	23,4 %	33,3 %	23,4 %	2,7 %	-
<b>Austausch Fenster</b>	19,8 %	19,8 %	32,4 %	18,0 %	9,0 %	0,9 %
<b>Bad / Bäder</b>	34,2 %	24,3 %	21,6 %	11,7 %	3,6 %	4,5 %
<b>Heizung</b>	28,8 %	27,9 %	25,2 %	16,2 %	-	1,8 %
<b>Elektroinstallationen</b>						

Abbildung 59: Auswertung der Frage: Wann wurde(n) das Gebäude / Ihre Wohnung(en) zuletzt umfassend renoviert oder modernisiert?

In Bezug auf die überwiegende Heizungsart, sind die meisten Gebäude im Untersuchungsgebiet nach Angaben zufolge mit einer Zentralheizung (84,6 Prozent) ausgestattet. Laut Auskunft haben 3,6 Prozent der Befragten eine Etagenheizung und 2,7 Prozent heizen noch mit Einzel- oder Mehrraumöfen. Fern- und Nahwärme zur Wärmegewinnung spielen in der Kernstadt eine noch untergeordnete Rolle. Jedoch nutzen bereits 5,5 Prozent der Eigentümer eine Fernheizung und 2,7 Prozent eine Blockheizung. Keiner der Befragten gibt an, keine Heizung im Gebäude oder in der Wohnung zu haben.

Die Wärmedämmung betreffend weisen einige Gebäude Modernisierungspotenzial auf. Über ein Viertel (28,8 Prozent) der in die Auswertung eingegangenen Gebäude hat nach Angabe der Eigentümer keine Dämmung. Sofern eine Wärmedämmung vorhanden ist, betrifft das am häufigsten den Dachbereich (87,5 Prozent), gefolgt von einer Wärmedämmung der Außenfassade (68,1 Prozent). Eine Wärmedämmung im Kellerbereich weisen 18,1 Prozent auf.

### 6.2.5 INTERESSE AN SANIERUNGSMASSNAHMEN UND BEZUSCHUSSUNG

Aus der schriftlichen Befragung und während persönlicher Gespräche bei den Bürgerveranstaltungen wird deutlich, dass bei einem Großteil der Eigentümer (63,1 Prozent) Interesse besteht, im Rahmen des Sanierungsverfahrens eine mögliche Bezuschussung von Maßnahmen zu nutzen und Erneuerungsmaßnahmen durchzuführen. Jedoch planen auch 8,1 Prozent der Eigentümer in den nächsten Jahren ihr Grundstück zu veräußern.

Insgesamt 52,3 Prozent der Befragten haben Modernisierungsabsichten in den nächsten Jahren signalisiert. Teilweise haben diese bereits Angaben zu möglichen Erneuerungsmaßnahmen an ihrem Gebäude oder Wohnung gemacht (siehe untere Abbildung). Diese betreffen häufiger Maßnahmen an Fenstern, Dach oder Fassade.

Dachausbauten, Balkonbauten, Sanierung von Nebengebäuden sowie der Umbau von Läden zu Wohnungen oder der Umbau zu altersgerechten Wohnformen werden unter der Kategorie „Sonstiges“ aufgeführt.

Welche Erneuerungen sind geplant? (Mehrfachnennung möglich)	Nennungen relativ
Dämmung / Erneuerung der Fassade	34,5 %
Erneuerung Fenster	34,5 %
Dämmung / Erneuerung des Dachs	25,9 %
Nutzung regenerativer Energien	15,5 %
Erneuerung der Heizanlage	10,3 %
Dämmung der Kellerdecke	6,9 %
Sonstiges (Umbau Laden, Badsanierung, Elektroinstallation usw.)	

Abbildung 60: Auswertung der Frage: Welche Modernisierungen oder Instandsetzungen planen Sie in den nächsten Jahren an Ihrem Gebäude/Wohnung(en)?

### 6.2.6 BEWERTUNG DER WOHN- UND LEBENSQUALITÄT IN DER KERNSTADT

In der vorletzten Frage haben die Befragten die Wohn- und Lebensqualität in der Kernstadt von Usingen anhand von acht Aspekten bewertet. In der folgenden Abbildung sind die Durchschnittsnoten (1 = sehr gut bis 6 = sehr schlecht) der acht Themen aufgeführt. Am besten wurde die Nähe zu den Einkaufsmöglichkeiten bewertet, am schlechtesten die allgemeine Verkehrssituation in der Kernstadt.

Nahe Einkaufsmöglichkeiten	2,1
ÖPNV-Anbindung	2,9
Gestaltung Straßen und Plätze	3,2
Spiel- und Freiflächenangebot	3,3
Zustand Gebäude	3,5
Parkplatzangebot	3,7
Fuß- und Radwegebeziehungen	3,7
Verkehrssituation allgemein	4,6

Abbildung 61: Auswertung der Frage: Wie zufrieden sind Sie mit den Aspekten zur Wohn- und Lebensqualität in der Kernstadt Usingen?



### 6.2.7 AUFGABEN DER SANIERUNG

Bei der letzten Frage konnten sich die Befragten durch die Angabe von Stichpunkten offen äußern, welche Themen sie mit der Stadt gemeinsam diskutieren möchten und welche Handlungsfelder im Sanierungsverfahren von Bedeutung sind, um die Wohnumfeldqualität im Quartier und auch in der gesamten Kernstadt zu verbessern. Die genannten Themen werden in der folgenden Abbildung nach Häufigkeit der Nennung ausgewertet.

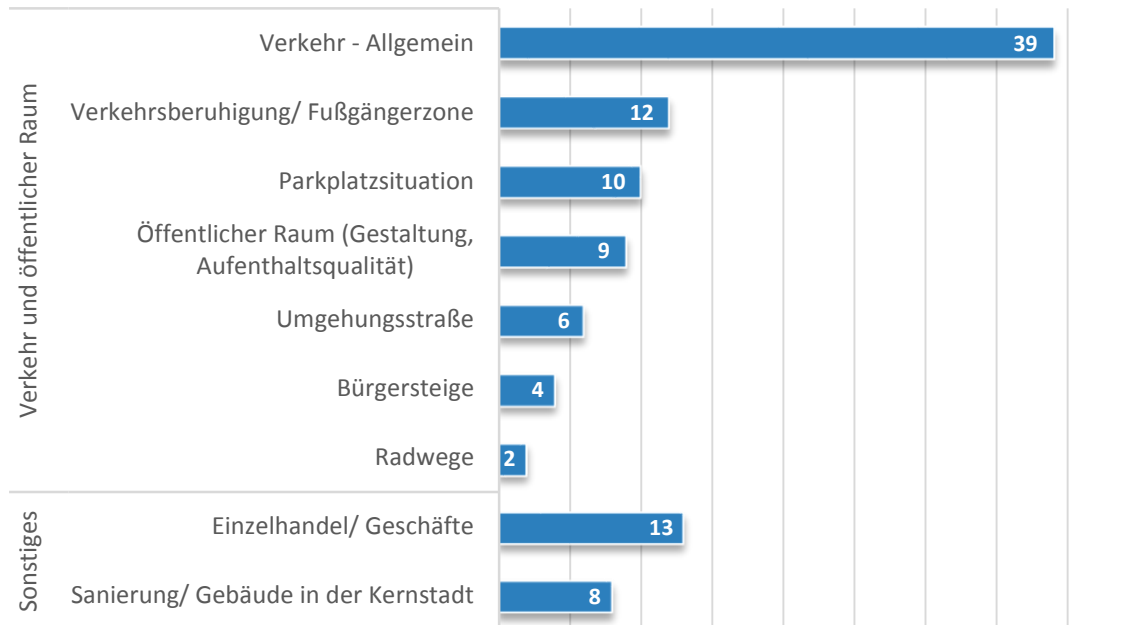


Abbildung 62: Auswertung der Frage: Nennen Sie Themen, die Sie bei der Kernstadtsanierung mit der Stadt gemeinsam diskutieren möchten

### 6.2.8 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Insgesamt besteht eine gute Ausgangsposition für die erfolgreiche Durchführung der Sanierungsmaßnahme im Fördergebiet „Kernstadt Usingen“. Die Eigentümer zeigen eindeutig Interesse an der Durchführung einer Sanierung. Auch die Angaben zu geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten belegen, dass mindestens die Hälfte der von der Sanierung Betroffenen bereit sind oder in Erwägung ziehen, die Sanierung des Gebiets durch private Maßnahmen am eigenen Gebäude zu unterstützen. Das Ergebnis ist aber auch ein Beleg für den hohen Anteil an überkommener und sanierungsbedürftiger Bausubstanz.

Die Eigentümer werden im weiteren Verfahren daher über Möglichkeiten und Ablauf der Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen umfassend informiert, um die Teilnahme am Städtebauförderprogramm weiter zu erhöhen.

Die gewünschten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen verteilen sich in etwa gleichmäßig auf Maßnahmen im öffentlichen Raum – hier insbesondere im Bereich Verkehr und Gestaltung öffentlicher Freiflächen – als auch im privaten Bereich. Dies deckt sich mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und –analyse und bildet somit die Grundlage für die Neuordnung des zukünftigen Sanierungsgebiets.

## 6.3 FORTFÜHRUNG DER BETEILIGUNG AM UMSETZUNGSPROZESS

Die Erarbeitung des ISEK war geprägt durch einen dialogorientierten Abstimmungsprozess zwischen Verwaltung, Planern, lokalen Akteuren, politischen Gremien und der Bürgerschaft. Das Interesse an den Veranstaltungen war groß und die Diskussionsbeiträge wurden mit der Konkretisierung von Inhalten und Planungen zunehmend gesteigert.

Auch in der folgenden Umsetzungsphase ist eine weitere Einbringung und Beteiligung von am Planungsprozess beteiligten Akteuren und Verantwortlichen verstärkt notwendig. Der Erfolg informeller Planungen hängt maßgeblich von der Bereitschaft ab, sich auch im weiteren Verlauf des Umsetzungsverfahrens einzubringen, Zuständigkeiten zu klären und Anlaufstellen zu schaffen.

Der Prozess muss weiterhin gesteuert und einer ständigen Kontrolle unterzogen werden, um die Zielsetzungen auf der Grundlage des erarbeiteten Konzepts erreichen zu können.

## 6.4 MONITORING UND EVALUATION

Die Evaluation und das Monitoring als wichtige strategische Instrumente bei der Umsetzung des ISEKs, dienen dazu, aktuelle Veränderungen in der Stadt Usingen laufend zu beobachten und zu analysieren sowie Entwicklungsprozesse zu überwachen und zu steuern. Eine regelmäßige Evaluierung und ein Monitoring sind notwendig, um prüfen zu können, ob durchgeführte Planungen und Maßnahmen erfolgreich waren, sowie gewünschte Entwicklungsziele erreicht wurden, oder wann diese erreicht werden.

Das regelmäßig und kontinuierlich durchgeführte Monitoring ermöglicht, Zielabweichungen zu erkennen, eine nachhaltige Steuerung des Umsetzungsprozesses zu erlauben und bei Bedarf notwendige Nachjustierungen vorzunehmen.

## 6.5 FORTSCHREIBUNG

Das ISEK Kernstadt Usingen sollte in regelmäßigen Abständen in Bezug auf die Formulierung der Entwicklungsziele überprüft und in Teilen oder als Ganzes fortgeschrieben und damit aktuell gehalten werden. Eine Fortschreibung sichert langfristig den Erfolg der eingeschlagenen Stadtentwicklung. Hierbei sollte das Augenmerk vor allem auf den Veränderungen der Rahmenbedingungen liegen sowie deren Auswirkungen auf Ziele und Maßnahmen. Die Fortschreibung bietet zudem eine Möglichkeit, neue Themen oder Handlungsfelder für die Stadt zu positionieren und auf neue Herausforderungen zu reagieren.