

Datum	Drucksache Nr.:
10.07.2026	XIII/90-2026

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	10.08.2026	nichtöffentlich
Ausschuss für Wirtschaft, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten	17.08.2026	öffentlich
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	18.08.2026	öffentlich
Ausschuss für Soziales, Jugend, Kultur, Sport und Schulfragen	19.08.2026	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	20.08.2026	öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	31.08.2026	öffentlich
Ortsbeirat Usingen	05.11.2026	öffentlich

Erstellung eines "Zukunftskonzeptes Innenstadt Usingen"

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, als Grundlage für eine multifunktionale Innenstadtentwicklung ein „Zukunftskonzept Innenstadt Usingen“ zu erstellen. Der Magistrat wird beauftragt, im Haushaltsplan 2027 der Stadt Usingen die erforderlichen Haushaltsmittel einzuplanen und nach Haushaltsbeschluss und -genehmigung umgehend ein qualifiziertes Fachbüro im Rahmen eines Ausschreibungsverfahrens zu ermitteln. Der Magistrat wird ermächtigt, die Auftragsvergabe für die Erarbeitung des „Zukunftskonzeptes Innenstadt Usingen“ zu beschließen, damit eine zügige Projektumsetzung erfolgen kann.

Sachdarstellung:

1. Anlass

Die Stadt Usingen ist als ehemalige Residenz- und Kreisstadt mit rund 15.500 Einwohnern das Mittelzentrum im Usinger Land. Durch die attraktive Lage im Naturpark Taunus und als wichtiger Schul- und Gesundheitsstandort im Hochtaunuskreis mit einem breiten Sport- und Freizeitangebot gilt die Stadt als attraktiver Wohnort im Rhein-Main-Gebiet. Die verkehrliche Anbindung an das Autobahnnetz ist durch zwei Bundesstraßen gewährleistet. Der ÖPNV bietet direkte Zugverbindungen nach Frankfurt sowie ein breites Liniennetz im Busverkehr. Der Ausbau der S-Bahn-Linie 5 im RMV-Streckennetz bis zur Endhaltestelle Usingen wird aktuell umgesetzt. Usingen verfügt über einen flächendeckenden Glasfaserausbau in der Kernstadt, im Gewerbegebiet und in allen sechs Stadtteilen sowie über E-Sharing-Stationen für flexible Mobilitätsangebote.

Die Stadt wurde im November 2017 mit der Kernstadt Usingen in das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“, heute „Lebendige Zentren“, aufgenommen. Hierfür wurde das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept für das Sanierungsgebiet „Kernstadt Usingen“ erstellt. Im Rahmen des Förderprogramms konnten zwischenzeitlich viele Entwicklungsziele als konkrete Projekte erfolgreich geplant und in großen Teilen umgesetzt werden. Neben der attraktiven und klimagerechten Neugestaltung innerstädtischer Straßen und Plätze sowie der Aufwertung des Usinger

Schlossgartens als zentrale Freizeit- und Erholungsfläche wurde eine zeitgemäße Gestaltungssatzung für die Innenstadt formuliert. Zudem wurden verschiedene Sanierungsvorhaben von Privateigentümern im Rahmen der Modernisierungsberatung gefördert und ein touristisches Beschilderungskonzept umgesetzt.

Mit weiteren Förderprogrammen konnten moderne Gastronomieangebote und ein gemeinwohlorientiertes Sozialraumprojekt in der Innenstadt angesiedelt werden. Außerdem wurden die Aufenthaltsqualität für Fußgänger auf Straßen und Plätzen sowie die Infrastruktur für den Fahrradverkehr erheblich verbessert.

Trotz der genannten Standortbedingungen und der umfangreichen Förderung der Innenstadtentwicklung haben die vergangenen Jahre auch in Usingen gezeigt, dass das seit Jahrzehnten gültige „Geschäftsmodell“ der Innenstädte als reine Einkaufsorte nicht mehr zukunftsfähig ist. Deutlich sichtbar wird dies an der Zunahme innerstädtischer Ladenleerstände und der damit einhergehenden rückläufigen Kundenfrequenz zu den Geschäftszeiten. Vor diesem Hintergrund sind auch langjährig erfolgreiche Marketingaktionen von Innenstadtakteuren und gewerblichen Initiativen zurückgegangen. Zudem häufen sich Anfragen von Immobilieneigentümern bezüglich einer Umnutzung von leerstehenden Ladenflächen in der Innenstadt zu Wohn- oder Lagerhaltungszwecken.

Auch vor dem Hintergrund der Novellierung baurechtlicher Vorgaben für innerstädtische Flächennutzungen bedarf daher dringend einer neuen Strategie, die die Entwicklung der Innenstadt zu einem multifunktionalen Raum mit unterschiedlichen Nutzungen und Besuchsräumen aktiv unterstützt. Diese Strategie soll mit dem „Zukunftskonzept Innenstadt Usingen“ erarbeitet werden.

2. Auftrag

Der Magistrat der Stadt Usingen beabsichtigt, ein praxisorientiertes Zukunftskonzept für eine zukunftsfeste, multifunktionale Innenstadtentwicklung erstellen zu lassen. Das Konzept soll insbesondere folgende Ziele berücksichtigen:

- 1) Erfassung realistischer Entwicklungspotenziale für eine multifunktionale Usinger Innenstadt, unter anderem auf Basis einer strukturierten Geschäftsflächenerhebung aus dem Jahr 2021.
- 2) Definition inhaltlicher Schwerpunkte für die künftige Innenstadtentwicklung.
- 3) Ableitung wirksamer Entwicklungsmaßnahmen unter Einbindung bestehender Angebote sowie zur Aktivierung neuer Nutzergruppen.
- 4) Definition geeigneter Sicherungsinstrumente.

Die Projektumsetzung beinhaltet die quantitative Erfassung und qualitative Beschreibung von Entwicklungspotenzialen für eine multifunktionale Innenstadtnutzung. Dabei sollen verschiedene Beteiligungsformate eingesetzt werden. Ziel ist eine breite Informationsgewinnung, die frühzeitige Einbindung und Aktivierung neuer Zielgruppen sowie die Motivation und Bindung bestehender Innenstadtakteure.

Neben der inhaltlichen Fokussierung auf unterschiedliche Nutzungen sollen auch die Themen Mobilität, Klimaanpassung und digitale Räume in das Konzept einfließen.

Das Zukunftskonzept soll ein praxisorientierter Leitfaden für die weitere Innenstadtentwicklung in Usingen sein und als Grundlage für Projekt- und Maßnahmenplanungen der Verwaltung und für politische Entscheidungen dienen.

Die Erarbeitung des Zukunftskonzeptes soll im 2. und 3. Quartal 2027 erfolgen. Die Ergebnisse werden in den politischen Gremien vorgestellt.

Die Projektbegleitung seitens der Stadt Usingen erfolgt durch die Wirtschaftsförderung. Diese stellt die für die Durchführung des Auftrags erforderlichen Unterlagen zur Verfügung und unterstützt bei der Umsetzung der Beteiligungsprozesse.

3. Ausblick

Das Zukunftskonzept soll als Abbild einer multifunktionalen Innenstadt zentrale Entwicklungsschritte festschreiben und dabei innerstädtische Entwicklungspotentiale mit funktionsräumlichen Analysen erarbeiten, den Aufbau von Besuchsgründen mit klaren inhaltlichen Schwerpunkten der künftigen Innenstadtbelebung vorantreiben, konkrete Entwicklungsmaßnahmen und Umsetzungsstrukturen schaffen und konkrete Sicherungs-Instrumente zum Schutz der Innenstadt ausarbeiten.

Aufbauend auf den Ergebnissen des Zukunftskonzeptes soll das Folge-Projekt „Leerstands-Offensive Innenstadt Usingen“ starten mit dem Ziel, mit innovativen Ansätzen und einem neuen Miteinander für gewerbliche und gemeinwohlorientierte Folgenutzungen mit Zukunft die Innenstadt nachhaltig als lebendiges Stadtzentrum zu erhalten. Das Projekt „Leerstands-Offensive Innenstadt Usingen“ soll im aktuellen Aufruf im Landesprogramm Zukunft Innenstadt 2026 für die Umsetzungsphase 2027 – 2029 als Bewerbung der Stadt Usingen zur Förderung eingereicht werden.

4. Kostenplanung und Auftragsvergabe

Nach ersten Gesprächen der Wirtschaftsförderung mit geeigneten Fachbüros fallen für die Erstellung eines „Zukunftskonzeptes Innenstadt Usingen“ Kosten für Beratungsleistungen inkl. Nebenkosten für Präsenzveranstaltungen und Beteiligungsverfahren in Höhe von 35.000,00 Euro (brutto) an, die im Ergebnishaushalt für das Jahr 2027 eingeplant werden.

Die Auftragsvergabe an ein qualifiziertes Fachbüro kann somit als Ausschreibung zur Vergabe von Beratungsleistungen im Rahmen einer Verhandlungsvergabe ohne Teilnahmewettbewerb erfolgen.

Vor dem Hintergrund des umfänglichen Leerstands an Ladenflächen in der Innenstadt und im Hinblick auf das geplante Folgeprojekt „Leerstands-Offensive Innenstadt Usingen“, dessen Umsetzung im Rahmen des Förderprogramms „Zukunft Innenstadt“ im Falle einer erfolgreichen Bewerbung bis Mitte 2029 erfolgen muss, soll der Auftragsvergabe für die Erstellung des „Zukunftskonzeptes Innenstadt Usingen“ nach Haushaltsgenehmigung als Magistratsbeschluss erfolgen, damit zügig mit der Projektumsetzung begonnen werden kann.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Die Haushaltsmittel für das Projekt „Zukunftskonzept Innenstadt Usingen“ in Höhe von 35.000,00 Euro werden im Ergebnishaushalt 2027 eingeplant.

Christian Neuenfeldt
Leitung Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister

Sebastian Knull
Amtsleitung Hauptamt

Ute Harmel
Sachbearbeitung