



# Perspektive Reinhardtsbrunn

Masterplan / Aktueller Projektstand  
Stadtrat Friedrichroda: 16.01.2025, 18:30 Uhr



# Inhalt/Agenda

---

01

---

Ausgangssituation 2024

02

---

Aktueller Projektstand

03

---

Projektplanung 2025/  
Weitere  
Vorgehensweise

Projektwebsite: <https://www.leg-thueringen.de/perspektive-schloss-reinhardsbrunn/>





01 – Ausgangssituation 2024



# Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan – Stand: 13.06.2024

---

## Planungsprozess, Masterplan, Teil 1:

- Auftraggeber: Thüringer Staatskanzlei (TSK)
- Auftragnehmer: LEG Thüringen (in Zusammenarbeit mit verschiedensten Akteuren des Prozesses)
- Grundlagen:
  - Standortdokumentation 2023
  - Ergebnisse der Fachtagung
  - Ergebnisse des Verfahrens zur Nutzungsideenfindung sowie
  - weitere im Planungsprozess erfasste Rahmenbedingungen
- Inhalte/Ziele:
  - Teil 1: Planung
  - Teil 2: Umsetzung/Realisierung
  - Teil 3: Prozess
- beteiligte Akteure: Jury (als beratendes Gremium), Akteure von lokaler, regionaler und Landesebene einschließlich Bürger, Vereine, TÖB etc.
- Partizipation: Beteiligung und Kommunikation des Projektentwicklungsprozesses in 2023/24 im Rahmen unterschiedlicher Formate; Dokumentation aller Aktivitäten und Projektentwicklungsschritte auf der Projektwebsite (<https://www.leg-thueringen.de/perspektive-schloss-reinhardsbrunn>)

Die Erarbeitung des Masterplans erfolgte im 1. Halbjahr 2024 und hat das **Ziel**, auf Grundlage eines abgestimmten integrierten Gesamtkonzeptes eine adäquate und **wirtschaftlich tragfähige Nutzung, verbunden mit nachhaltigen Investitionen für Schloss und Park** Reinhardsbrunn zu generieren. Der Masterplan umfasst drei Teile, die nachfolgend dargestellt sind. Der Äußere Park ist nicht Gegenstand der Masterplanung, wird jedoch bei der Ausgangssituation und den Rahmenbedingungen dargestellt.

# Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Ausgangssituation / Rahmenbedingungen

---

## Ausgangssituation/Rahmenbedingungen

Die vollumfängliche Dokumentation der Ausgangssituation und der Rahmenbedingungen für Schloss und Park Reinhardsbrunn erfolgte in einem separaten Dokument, das auf der Projektwebsite abrufbar ist. Diese Dokumentation wurde 2023 durch die LEG Thüringen im Auftrag der TSK erarbeitet.

Zum besseren Verständnis des Masterplans und insbesondere des Teil 1, Planung werden im Folgenden auszugsweise Angaben zur Ausgangssituation und zu den Rahmenbedingungen vorgenommen. Darüber hinaus liegen dem Masterplan als Anlage folgende Dokumente anbei:

- Angaben zum kompletten Gebäudebestand (Anlage 01),
- Angaben zum Inneren Park (Anlage 02),
- Angaben zum Äußeren Park (Anlage 03),
- die denkmalpflegerische Zielstellungen für Schloss und Park Reinhardsbrunn (Anlage 04).

Die Zusammenfassung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB) liegt mit Stand: 12.06.2024 bei der LEG vor und wird im weiteren Planungsprozess Berücksichtigung finden.

Projektwebsite:

<https://www.leg-thueringen.de/perspektive-schloss-reinhardsbrunn/>

# Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Ausgangssituation / Rahmenbedingungen

## Übersichtsplan Stadt Friedrichroda

- Hotels, Klinik, Jugendgästehaus
- Rathaus, Tourist-Information
- Bahnhaltepunkte

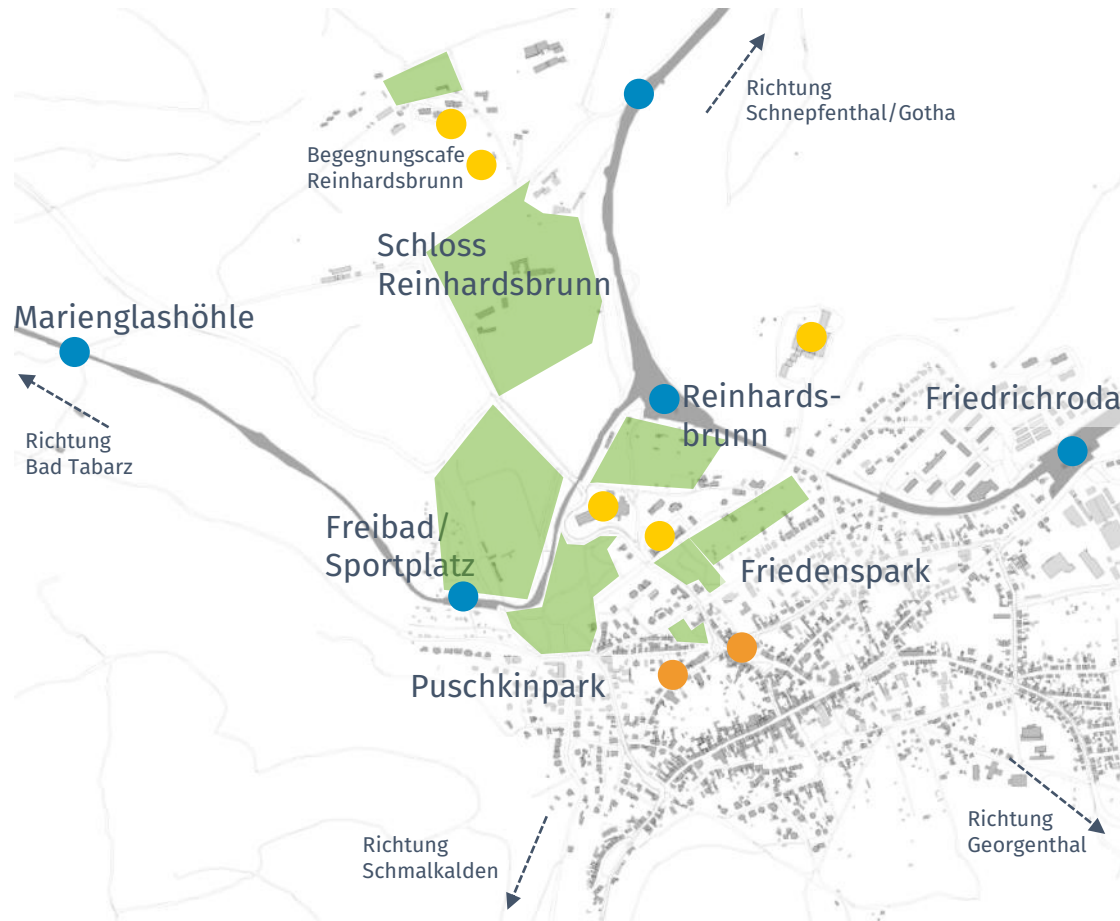


Abbildung 03: Übersichtsplan Stadt Friedrichroda

# Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Ausgangssituation / Rahmenbedingungen

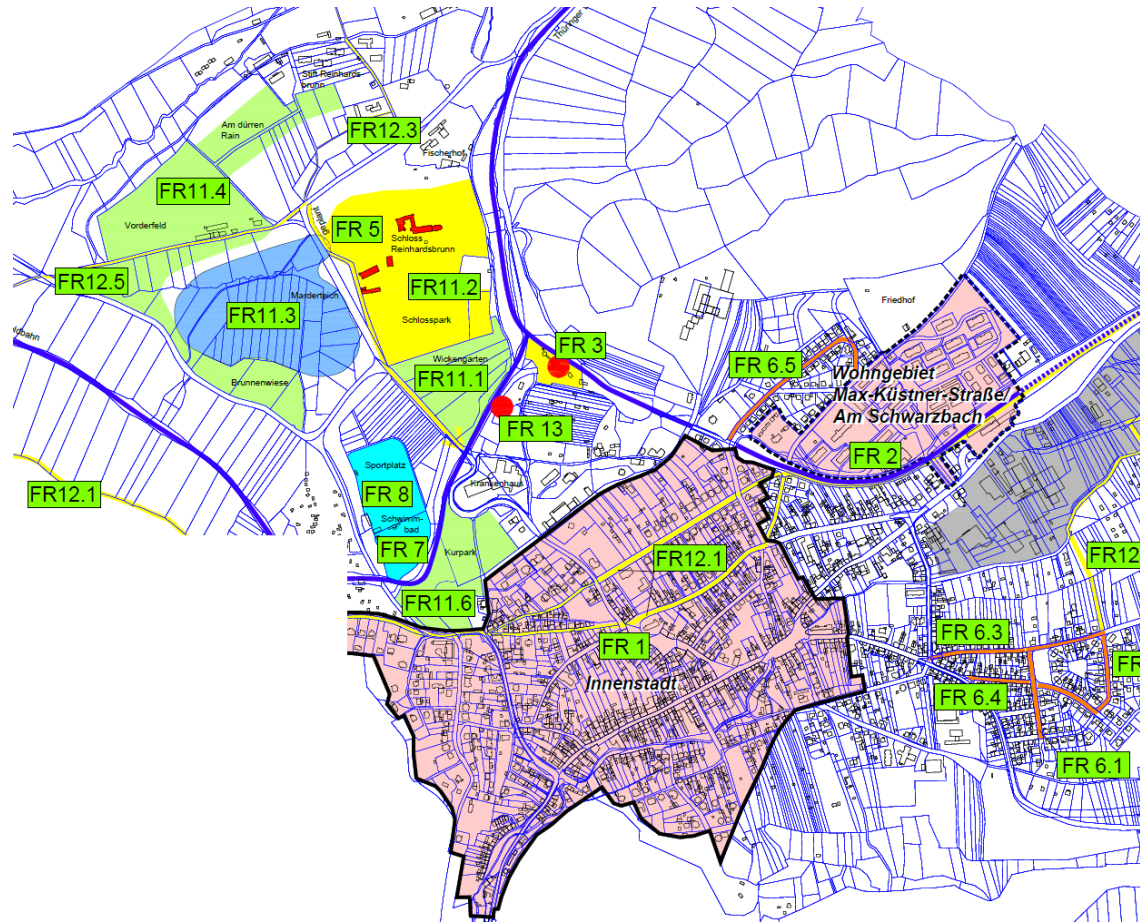


Abbildung 11: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK), Stadt Friedrichroda

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept/Ziele:

**FR 3:** Sanierung Bahnhof Reinhardsbrunn und Entwicklung zum ÖPNV-Verknüpfungspunkt

**FR 5:** Erhaltung von Schloss Reinhardsbrunn als Kulturgut, Zielstellung: Umnutzung zu einem 5\*-Hotel, i.V.m. Land Thüringen

**FR 10:** Wiederbelebung Gondelteich

**FR 11:** Gestaltungs-/Pflegetmaßnahmen: Wickengarten, Innenpark - i.V.m. Land Thüringen, Brunnenwiese/Marderteich, Vorderfeld / Am Dürren Rain, Marienglashöhle, Kurpark 2. BA, Allee am Mittelweg bis Dachsberg

**FR 12:** Erweiterung Radwegenetz: Eisenach-Saalfeld/Waldrandroute, Schilfwasserradweg, kombinierter Rad-/Fußweg Klinik - Schloss Reinhardsbrunn, Mittelweg, Aufwertung Lutherweg



# Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Ausgangssituation / Rahmenbedingungen

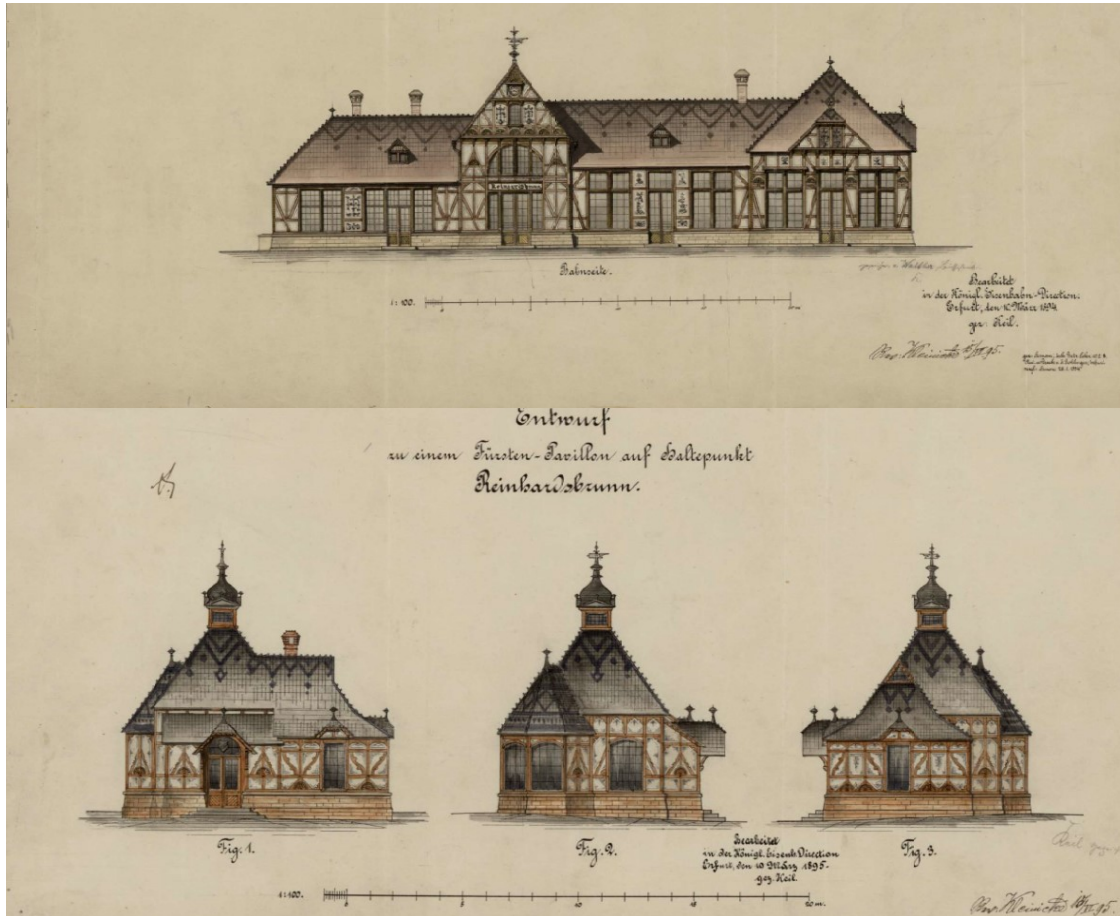


Abbildung 12: Entwurf Empfangsgebäude Bahnhof Reinhardsbrunn und Fürstenpavillon, 1895

**ISEK, Maßnahme FR 3:** Sanierung Bahnhof Reinhardsbrunn und Entwicklung zum ÖPNV-Verknüpfungspunkt

Die Stadt Friedrichroda hat das unmittelbar an die Parkanlage angrenzende Areal des ehemaligen Empfangsgebäudes mit dem Fürstenpavillon von der DB AG erworben. Die als Einzeldenkmale ausgewiesenen Gebäude befanden sich in einem desolaten baulichen Zustand. Mit Hilfe von Städtebaufördermitteln wurden ab 2017 Sicherungsarbeiten an den denkmalgeschützten Gebäuden ausgeführt. Damit wurden die Voraussetzungen für die Nachnutzung der Gebäude sowie der Gestaltung eines integrierten ÖPNV-Knotens für die Thüringerwaldbahn, die Regionalbahn und Buslinien geschaffen.

Neben der Realisierung eines zukunftsfähigen ÖPNV-Kontenpunktes, wie er im Integrierten Taktfahrplan Thüringen verankert ist, soll der Bahnhof Reinhardsbrunn als zentraler Ankunftspunkt für Gäste im Thüringer Wald, von Friedrichroda und zukünftig auch von Schloss Reinhardsbrunn gestaltet werden.



# Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Ausgangssituation / Rahmenbedingungen

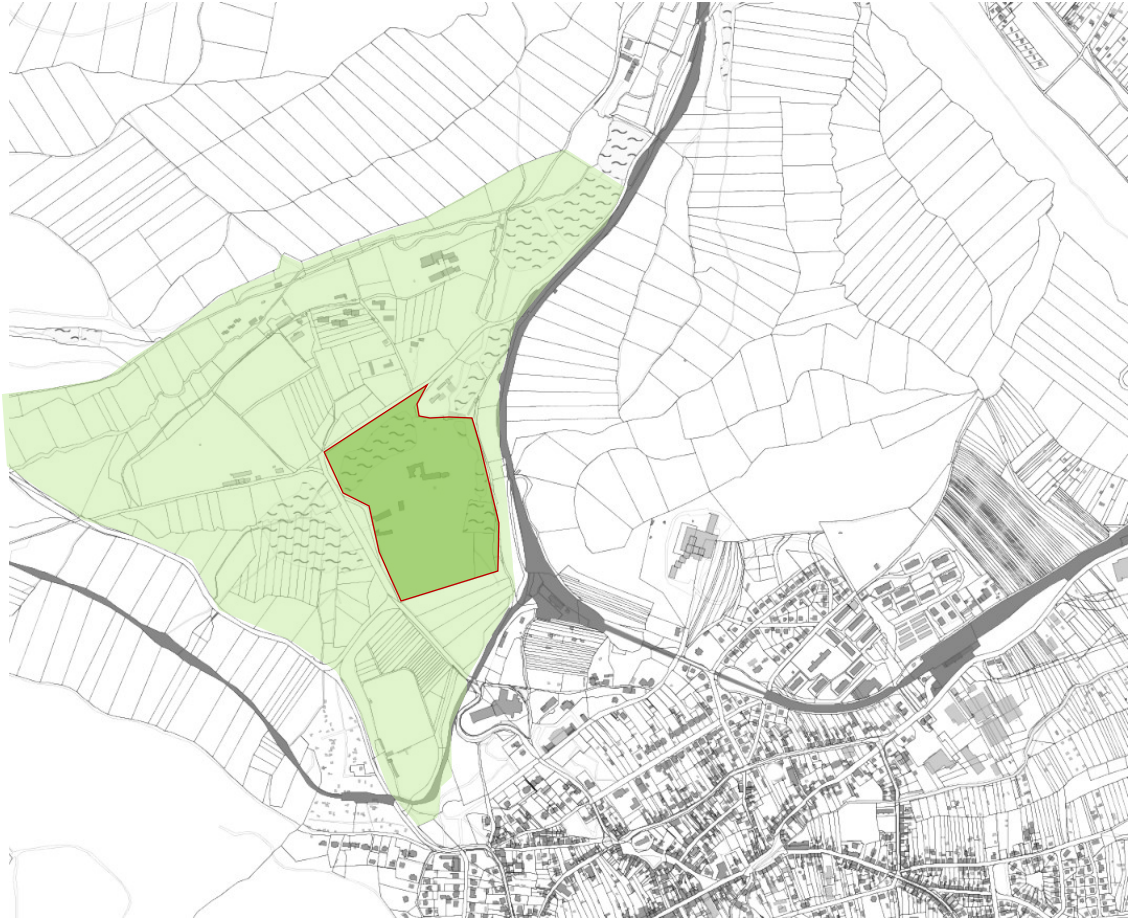


Abbildung 14: Übersicht Innerer und Äußerer Park Reinhardsbrunn

## Lageplan Park Reinhardsbrunn



Innerer Park



Äußerer Park

Im Äußeren Park liegen verschiedene Wander-  
routen. Das Pilgerzentrum des Vereins Kirche  
und Tourismus Reinhardsbrunn e.V. im  
Äußeren Park ist Station des Lutherweges, der  
Via Romea und des Benediktinerpfades. Hier  
beginnt auch der Weg der Toleranz nach Zella-  
Mehlis und der Versöhnungsweg nach  
Posen/Poznan. Der Verein betreibt seit 2011  
ein Ausstellungs- und Informationszentrum.  
Der Verein ist auch verantwortlich für die  
regelmäßigen Parkführungen im Inneren Park  
des Schlosses.



# Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Ausgangssituation / Rahmenbedingungen

## Schloss und Innerer Park / Übersichtsplan

### Schlossbereich

- 1 Hohes Haus
- 2 Verbindungsbau mit Ahnensaal
- 3 Hirschgalerie
- 4 Kirchgalerie
- 5 Schlosskapelle

### Wirtschaftsbereich

- 6 Marstall
- 7 Kavaliershaus
- 8 Stallgebäude
- 9 Pförtnerhaus
- 10 Einfriedung, Natursteinmauer

Detaillierte Angaben zu den Objekten sind in der Anlage 1 zusammenfassend dargestellt.

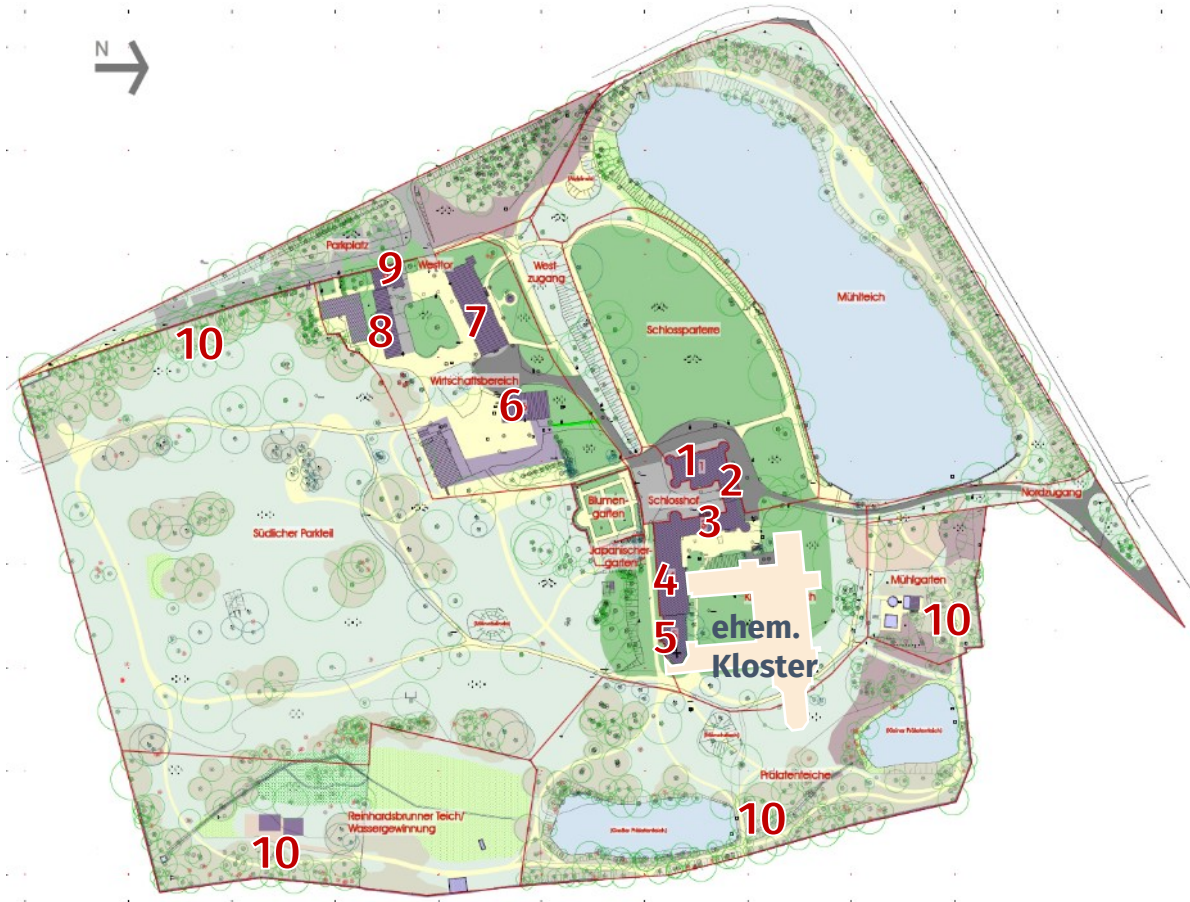


Abbildung 18: Übersichtsplan Schloss und Innerer Park



# Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Ausgangssituation / Rahmenbedingungen

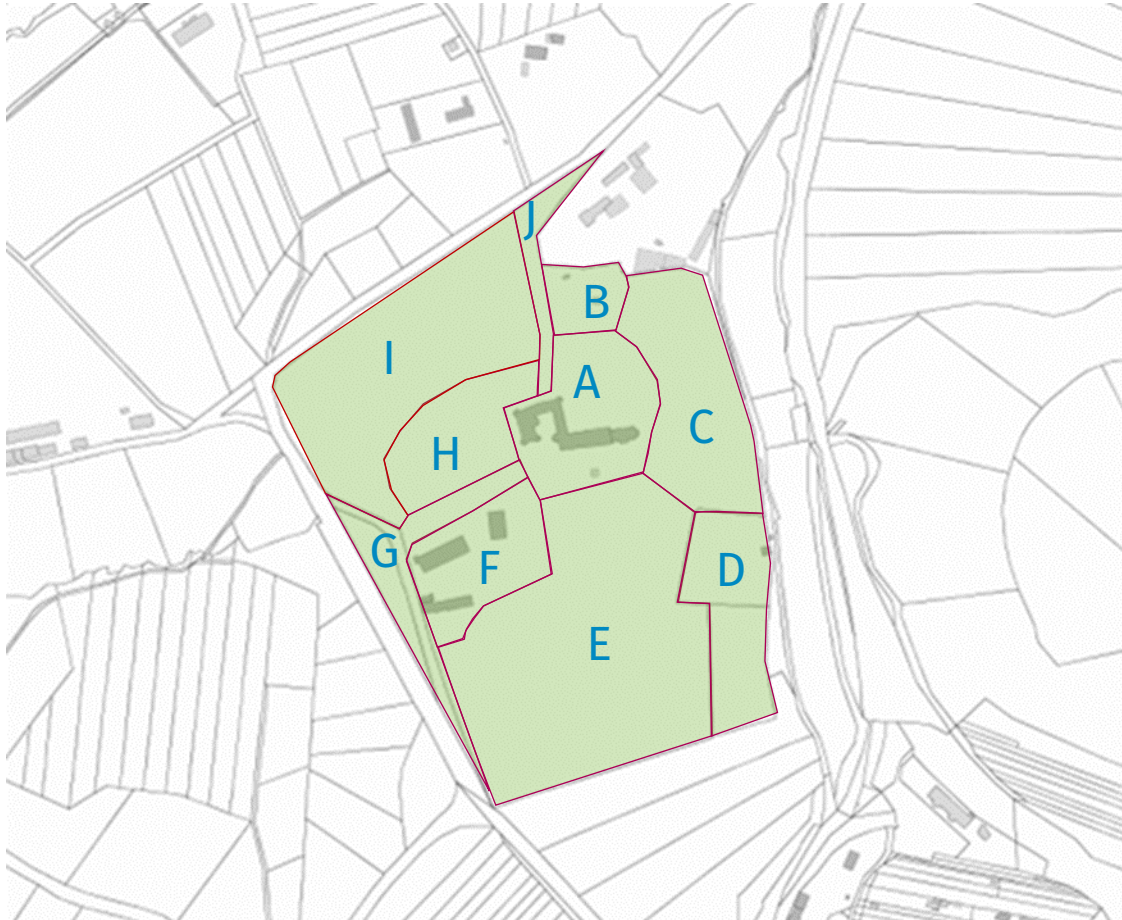


Abbildung 19: Gliederung Innerer Park

**Innerer Park:** (Gliederung in 10 Teilbereiche)

- A Schlossbereich
- B Mühlgarten
- C Prälatenteiche
- D Reinhardsbrunner Teich
- E Südlicher Parkteil
- F Wirtschaftsbereich
- G Parkplatz/Westzugang
- H Schlossparterre
- I Mühlteich
- J Nordzugang

Gesamtfläche: ca. 15 ha



# Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Ausgangssituation / Rahmenbedingungen

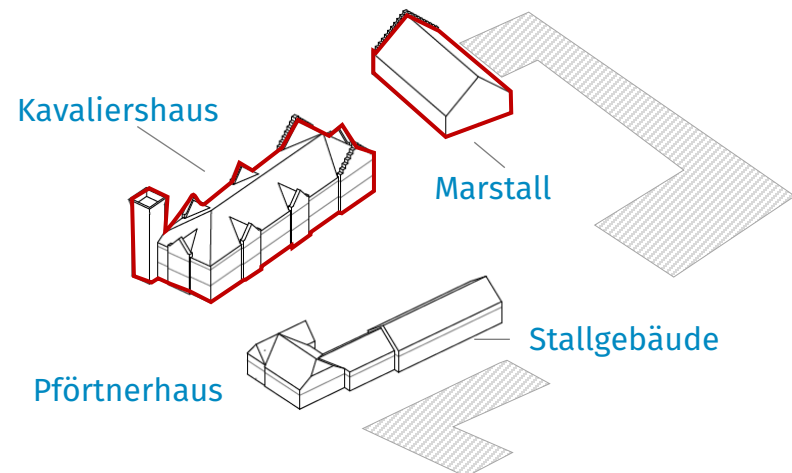
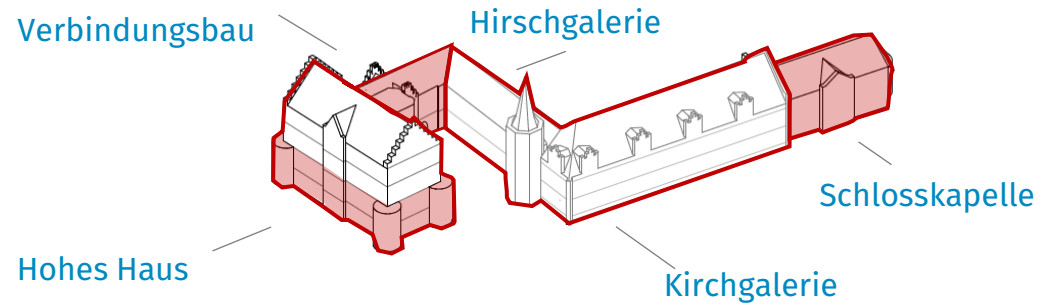


Abbildung 21: Denkmalpflegerische Zielstellung Gebäude

## Denkmalschutz Gebäude

Für die Gebäude und den Park von Schloss Reinhardsbrunn liegt eine denkmalpflegerische Zielstellung vor (Anlage 4). Der Denkmalwert der Gebäude 1 – 5 wird unterschiedlich eingestuft. Einen besonders hohen Denkmalwert haben im Hohen Haus Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, der Verbindungsbau und die Schlosskapelle. Zu dem Bereich Schlosskapelle zählen auch die Vorkapelle mit Herzogloge und Grablege.

Sowohl für das Pförtnerhaus als auch für das Stallgebäude sind Ersatzneubauten (in ähnlicher Kubatur, nach bauhistorischer Analyse der Bausubstanz) vorstellbar, ebenso eine ergänzende Neubebauung entsprechend der gartendenkmalpflegerischen Zielstellung.

Unter Berücksichtigung des Denkmalwertes werden im Nutzungskonzept mehrere Varianten für deren mögliche künftige Nutzung aufgezeigt.



# Perspektive Reinhardtsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Nutzungskonzept

## Nutzungsbausteine gemäß Nutzungsideenfindungsverfahren/Ansätze NUF für die Nutzungsarten

### Beherbergung/Hotel

- 100 Zimmer: 2.200 m<sup>2</sup>
- Spa: ca. 500 m<sup>2</sup> (optional)

### Bildung/Tagung/Internat

- Tagungs- und Seminarräume: 700 m<sup>2</sup> (ggf. im Kontext zum Beherbergungsbetrieb)
- Landesfortbildungseinrichtung: 1.800 m<sup>2</sup> (mit ÜN)
- Schule mit Internat: 7.500 m<sup>2</sup> (mit ÜN)

### Gastronomie

- ca. 600 m<sup>2</sup> für 150 Plätze

### Besucherdokumentation

- 150 m<sup>2</sup> entsprechend Ausstellungskonzept

### Veranstaltung/Event

- Schlosskapelle: 180 m<sup>2</sup>, zzgl. Sanitär etc.

### Büro/Gewerbe

- ergänzender Nutzungsbaustein

Hinweis: Bei der Definition der Flächenansätze wurde auf Erfahrungswerte bzw. Vergleichsobjekte zurückgegriffen.

# Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Nutzungskonzept

---

## Zusammenfassung

Die Ergebnisse des Nutzungskonzeptes für Schloss und Park Reinhardsbrunn können wie folgt zusammengefasst werden:

1. Die **Umsetzung** der im Rahmen der Fachtagung diskutierten Nutzungsoptionen und der im Rahmen des Nutzungsideenfindungsverfahrens definierten **Nutzungsideen** und der daraus abgeleiteten Nutzungsbausteine ist – vorbehaltlich zahlreicher nutzungsabhängig zu klärender Teilaspekte wie Baurecht, Denkmalschutz, wirtschaftliche Umsetzbarkeit/Kosten/Finanzierung, Eigentum, Betreuung usw. – im Gebäudebestand und bei bedarfsgerechter Erweiterung desselbigen **grundsätzlich möglich**. Für Variante E wären Flächen außerhalb des Inneren Parks für ergänzende Gebäude notwendig.
2. Ein **multifunktionales Nutzungskonzept** entspricht am besten den räumlichen Gegebenheiten in den Gebäuden des Schlosses und den formulierten Nutzungswünschen der bisher am Prozess beteiligten Akteure.
3. Der **Innere Park** kann in **wichtigen Teilen öffentlich zugänglich** bleiben bei Umsetzung eines multifunktionalen Nutzungskonzeptes.

Der Masterplan definiert verschiedene Nutzungsperspektiven für Schloss Reinhardsbrunn. Zum aktuellen Zeitpunkt gibt es keine Präferenz für eine mögliche Vorzugsvariante.

Das Nutzungskonzept kann jederzeit bedarfsgerecht fortgeschrieben werden.



# Perspektive Reinhardsbrunn

## Masterplan, Teil 1: Planung - Erschließungskonzept

---

### **Erschließung**

Die verkehrliche **Erschließung**, insbesondere für die unterschiedlichen Verkehrsträger und -arten, steht im Kontext zu einem größeren Betrachtungsraum. Die Entwicklungen sind dabei an die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans der Stadt für den Gesamtraum, insbesondere des Äußeren Parks gekoppelt.

Grundsätzlich besteht für alle Nutzungsvarianten eine verkehrliche Anbindung über die direkt im Norden und im Westen an Schloss Reinhardsbrunn angrenzende Landesstraße 1026. Über den als integrierten ÖPNV-Knoten auszubauenden Bahnhof Reinhardsbrunn wird in fußläufiger Entfernung die Anbindung sowohl an den Bus- als auch den Bahnverkehr gewährleistet. Die Realisierung eines integrierten ÖPNV-Knotens und einer fußläufigen Verbindung zu Schloss Reinhardsbrunn sind als kommunale Maßnahmen in den übergeordneten Planungen bereits definiert und stellen wesentliche Voraussetzungen für eine zukünftige Einbindung dar. Die Planungen hierzu müssen in enger Abstimmung mit der Entwicklung von Schloss Reinhardsbrunn erfolgen.

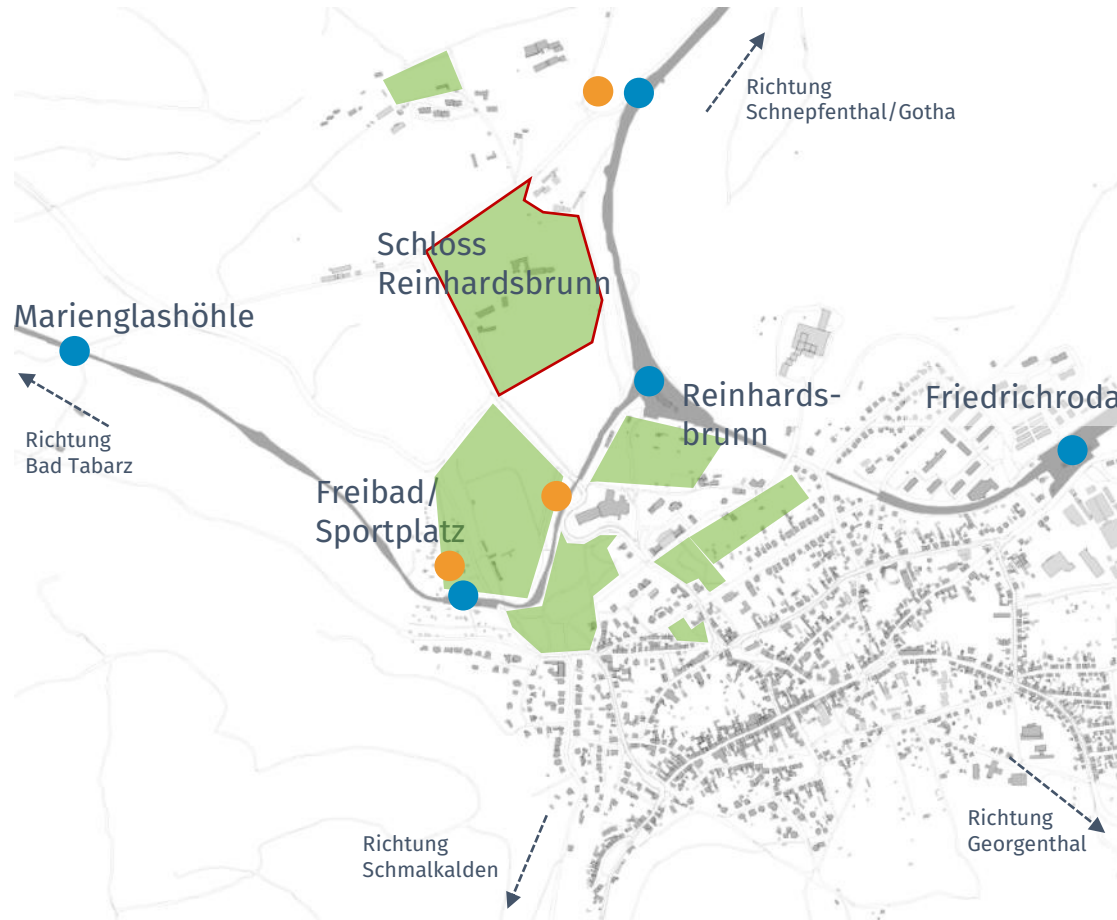
### **Ruhender Verkehr**

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs ist davon auszugehen, dass für alle Nutzungsvarianten die vorhandenen Stellplätze an der L 1026 nicht ausreichen, wobei der dem Westtor vorgelagerte Parkplatz nicht im Widerspruch zur gartenhistorischen Untersuchung steht. Entsprechend der gartendenkmalpflegerischen Zielstellungen ist jedoch zukünftig eine Parkierung im Inneren Park nicht mehr vorgesehen. Dementsprechend ist unter Einbeziehung der nördlich angrenzenden Nutzungen, wie der Fischzucht mit Restaurant, ehemaliges Ferienlager, Bahnhalt Reinhardsbrunner Teiche etc. eine Gesamtlösung zu erarbeiten, die im Kontext zu den städtebaulichen Entwicklungen am ÖPNV-Knoten steht.

# Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Erschließungskonzept

## Übersichtsplan



- Bahnhofpunkte
- öffentliche Parkierung

Abbildung 24: Übersichtsplan Stadt Friedrichroda



# Perspektive Reinhardsbrunn

## Masterplan, Teil 1: Planung - Erschließungskonzept

---

### **Technische Erschließung**

**ELT:** Über eine neu errichtete Trafostation im Inneren Park besteht die Möglichkeit des Anschlusses/Erweiterung der Versorgung der bestehenden Gebäude zzgl. potentieller Neubauflächen.

**Wasser/Abwasser:** Schloss Reinhardsbrunn verfügt an der Landesstraße über einen Trinkwasseranschluss. Innerhalb des Inneren Parks ist ein Versorgungsnetz entsprechend der Nutzungsvarianten aufzubauen. An die zentrale Abwasserentsorgung ist sowohl Schloss Reinhardsbrunn als auch die angrenzende Fischzuchtanlage nicht angeschlossen. Im Nordosten befindet sich im Inneren Park aus der Zeit der Hotelnutzung noch die ehemalige desolate Kläranlage. Entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept ist der Neubau einer Abwasserleitung mit Pumpwerk geplant. Ein Anschluss an die vorhandene Druckleitung in der L1026 ist aus technischen Gründen nicht umsetzbar.

Die mit der Trinkwasserschutzzone definierten Anforderungen können mit den Nachnutzungsvarianten eingehalten werden. Die wirtschaftliche Nutzung sowohl des Heilwassers als auch der Fischzucht kann in dem bestehenden Rahmen erfolgen. Mit den denkmalpflegerischen Zielstellungen wird die örtliche Erschließung der Heilwassernutzung für zukünftige Parkbesucher angeregt.

**Wärmeversorgung:** Aktuell besteht keine Wärmeversorgung für die Gebäude im Inneren Park. Mit der Planung der Erschließung des Inneren Parkes ist in Varianten eine nachhaltige Wärmeversorgung zu untersuchen. Für die Untersuchung eines möglichen Nahwärmenetzes können die unterirdischen Keller im Bereich des ehemaligen Klosters einbezogen werden.

**Telekom:** Es besteht kein Anschluss an das Glasfasernetz.

# Perspektive Reinhardsbrunn

## Masterplan, Teil 2: Empfehlungen zur Umsetzung/Realisierung

---

Aktuell ergeben sich unter Bezugnahme auf die Planung folgende Aufgaben bzw. Maßnahmen:

- Vorbereitende Maßnahmen
  - **Planung weiterer denkmalschutzrechtlich erforderlicher Sicherungsmaßnahmen** aufgrund vorliegender Bauschäden an einzelnen Objekten
  - Abstimmung **Erschließungskonzept** (Verkehr und technische Medien) für den Gesamtstandort, insbesondere im Kontext zur Fertigstellung der Sanierung der Schlosskapelle im Frühjahr 2025
  - **Finalisierung der denkmalpflegerischen Zielstellungen** für Schloss und Park Reinhardsbrunn
  - **Betreibungskonzept** für die Schlosskapelle einschl. Definition noch erforderlicher Investitionen
  - **Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung** für den Äußeren Park bzw. den Gesamtraum einschließlich Verkehrskonzept
  - **ggf. vertiefende Planungs- bzw. Wettbewerbsformate** für die Nutzung einzelner Objekte vom Schloss
  - im weiteren Verfahren: Erarbeitung **Bebauungsplan** (zur Herstellung von Baurecht)
  
- Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen:
  - **Sicherungsmaßnahmen** an einzelnen Objekten von Schloss Reinhardsbrunn
  - **Erschließungsmaßnahmen**, insbesondere **im Kontext** zur Fertigstellung der **Schlosskapelle**
  - **Ordnungsmaßnahmen** im Inneren Park (Rodungen etc.)

Der Zuständigkeitsbereich für vorgenannte Maßnahmen liegt vorrangig beim Freistaat Thüringen bzw. bei der Stadt Friedrichroda.



# Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 2: Empfehlungen zur Umsetzung/Realisierung

---

- Baumaßnahmen
  - **Fertigstellung der Sanierung Schlosskapelle im Jahr 2025**
  - **Baumaßnahmen in Teilbereichen** des Inneren Parks
- Sonstige Maßnahmen
  - **Projektmanagement** für den Gesamtprozess sowie Marktansprache
  - **Öffentlichkeitsarbeit/ Projektkommunikation**

Der Zuständigkeitsbereich für vorgenannte Maßnahmen liegt vorrangig beim Freistaat Thüringen.

Der überwiegende Teil genannter Maßnahmen betrifft den Projektzeitraum 2024/25 ff.

# Perspektive Reinhardsbunn

Masterplan, Teil 2: Empfehlungen zur Umsetzung/ Realisierung

---

## Umsetzungsstrategie

Mit der Masterplanung Im ersten Halbjahr 2024 wurde der im Frühjahr 2023 eingeleitete Prozess kontinuierlich fortgesetzt und eine weitere Konkretisierung der Ziele für die Entwicklung von Schloss und Park Reinhardsbunn unter Berücksichtigung der bisher vorliegenden Ergebnisse der Projektarbeit vorgenommen. Für den **weiteren Projektablauf wird folgende Umsetzungsstrategie vorgeschlagen:**

- 1. Fortführung der integrierten Standortentwicklung auf Grundlage des definierten Maßnahmenkataloges** (s. Seiten 66, 67) ab dem zweiten Halbjahr 2024 und somit **Schaffung der Rahmenbedingungen für erste Investments entsprechend Nutzungskonzept** sowie finale Definition von Bau- und Entwicklungsabschnitten
- Präsentation und Vermarktung der bisher erreichten Ergebnisse und Ziele der integrierten Standortentwicklung (Fachtagung, Nutzungsideenfindungsverfahren, Masterplanung) im nationalen und internationalen Rahmen zur **Akquisition von Investitionen** ab dem zweiten Halbjahr 2024 und 2025 nach einer zwischen den Projektakteuren abgestimmten Strategie und Vorgehensweise
- 3. Fortführung der bisherigen Projektarbeit im Rahmen des Projektteams** bei Etablierung einer übergeordneten Lenkungs- und Entscheidungsebene
- Herbeiführung von **Beschlusslagen zur Masterplanung als Planungsinstrument** und damit Herstellung der für nachhaltige Investitionen erforderlichen Verbindlichkeit hinsichtlich der Akzeptanz der definierten Projektziele
- Fortführung der transparenten **Projektkommunikation**



# Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 3: Prozess

---

## Weiterer Projektablauf

Nach aktuellem Stand wird folgender weiterer Projektablauf vorgeschlagen:

1. Präsentation der Masterplanung am 13.6.2024 mit anschließender öffentlicher Ausstellung im digitalen Format über die Projektwebsite und in Abstimmung mit allen Akteuren vor Ort.
2. **Fortführung der nutzungsneutralen Sicherungsarbeiten** im Inneren Park durch den Freistaat Thüringen und **Abschluss der Sanierungsmaßnahmen an der Schlosskapelle im Jahr 2025** und Eröffnung als Veranstaltungsraum.
3. **Vorbereitung nutzungskonkreter Investitionen** für die einzelnen Objekte von Schloss Reinhardsbrunn ab dem zweiten Halbjahr 2024 und ersten Halbjahr 2025 auf Grundlage vertiefender Planungs- bzw. ggf. Wettbewerbsformate und einer integrierten Marktansprache mit Definition der Nutzungsperspektiven für Schloss und Park Reinhardsbrunn.
4. **Fortschreibung und Finalisierung der Konzeptionen bzw. Planungen für den Äußeren Park und den gesamten Betrachtungsraum einschließlich Bahnhof Reinhardsbrunn und Anbindung an die Stadt Friedrichroda.**
5. Fortführung der transparenten **Projektkommunikation** und somit der Information aller am Prozess zu beteiligen Akteure einschließlich der breiten Öffentlichkeit.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Kontinuität beim weiteren Projektablauf wird die Fortführung des Arbeitsprozesses im Rahmen des bisherigen Projektteams und darüber hinaus auf Grund der Komplexität des gesamten Vorhabens die Etablierung einer breit besetzten Lenkungebene empfohlen. Der weitere Projektablauf steht unter dem Vorbehalt der weiteren haushalts- und finanztechnischen Abstimmungen.





## 02 – Aktueller Projektstand



# Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 3: Prozess

## Bisheriger Projektablauf/Empfehlungen zur weiteren Zeitplanung



# Perspektive Reinhardtsbrunn

Masterplan, Teil 3: Prozess

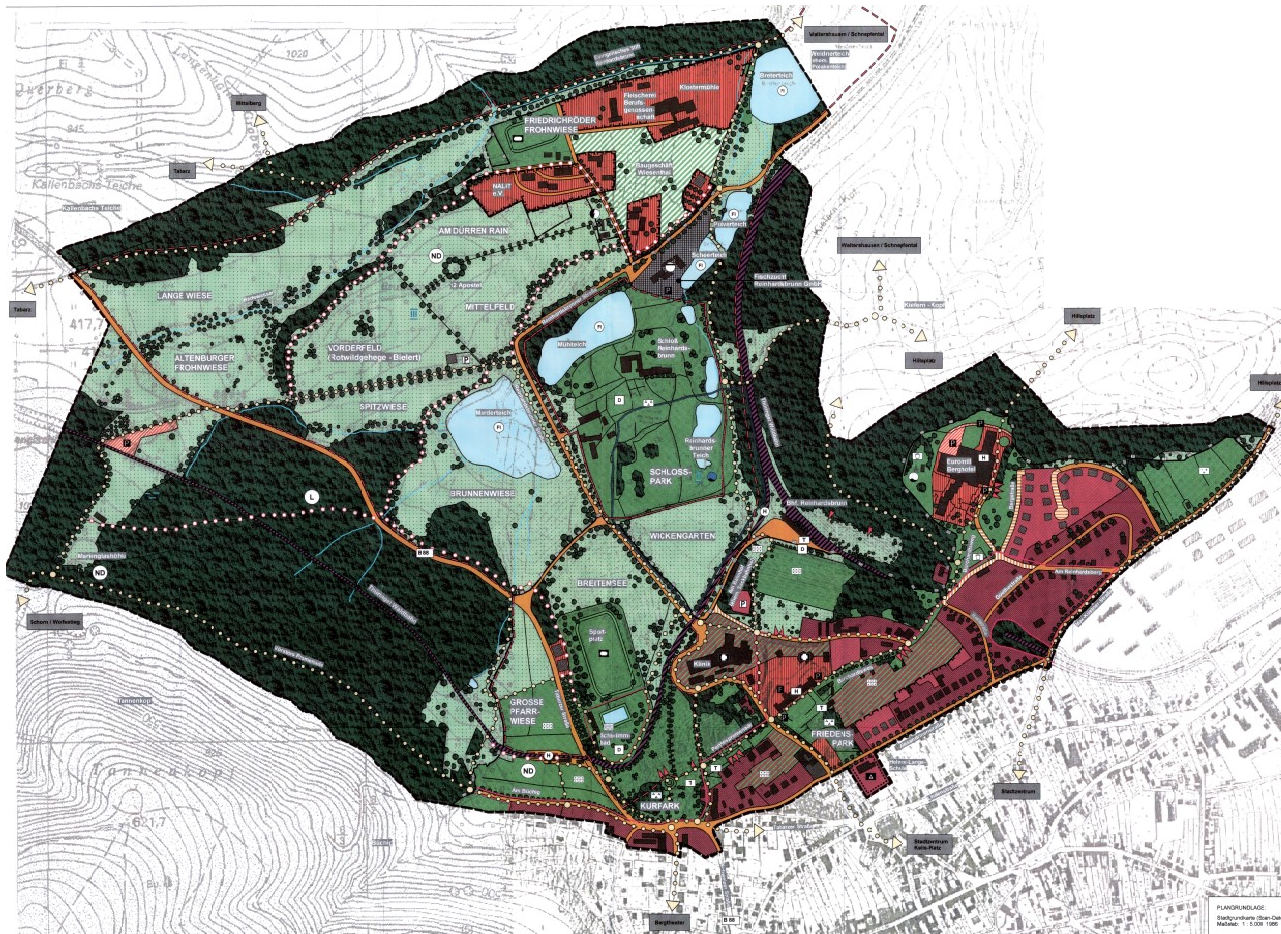
## Bisheriger Projektablauf/Empfehlungen zur weiteren Zeitplanung





# Perspektive Reinhardsbrunn

## Rahmenbedingungen Äußerer Park und Umgebung



### LEGENDE

#### BESTAND / PLANUNG

##### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GEBÄUDE
- WOHNBAUFLÄCHEN
- WOHNBAUFLÄCHEN STARK DURCHGRÜNT
- GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
- SONDERBAUFLÄCHEN
- GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

##### FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF / EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN
- SCHULE
- GESUNDEITLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- HOTEL
- SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

##### FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSWEGE

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- ÖFFENTLICHE STELLPLATZFLÄCHE
- BAHNANLAGE MIT HALTEPUNKT (DB - AG / THÜRINGER WALDBAHN)

- HAUPTWANDERWEGE

### FLÄCHEN FÜR VER-UND ENTSORGUNGSANLAGEN

- WASSER
- ELEKTRIZITÄT
- ABWASSER / KLÄRANLAGE
- TRINKBRUNNEN

### GRÜNFLÄCHEN

- GRÜNFLÄCHE
- PARKANLAGE
- DAUERKLEINGÄRTEN
- SPORTPLATZ
- SPIELPLATZ
- FREIBAD
- FRIEDHOF

### WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

- WASSERFLÄCHE / FISCHTEICH

### UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHER FESTSETZUNG

- BRUNNEN (SCHUTZZONE I)
- WASSERSCHUTZZONE II
- WASSERSCHUTZZONE III

### FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT / WIESE
- FLÄCHEN FÜR WALD

### FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- EINZELBAUM / BAUMGRUPPE
- STRAUCH / GEHÖLZ

### SCHUTZGEBIETSABGRENZUNGEN

- UMGRENZUNG SCHUTZGEBIET "THÜRINGER WALD" (Abgrenzung vom 14.03.2002)
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- NATURDENKMAL

### REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

- EINZELANLAGE, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGT
- UMGRENZUNG VON ERHALTBEREICHEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN GRENZE AUSSEN/PARK
- UMGRENZUNG VON ERHALTBEREICHEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN GRENZE INNEN/PARK
- SCHLOSS REINHARDSBRUNN (gesicherter Verlauf / ungesicherter Verlauf)
- GRENZE DES SANIERUNGSGEBIETES

### SONSTIGE PLANZEICHEN

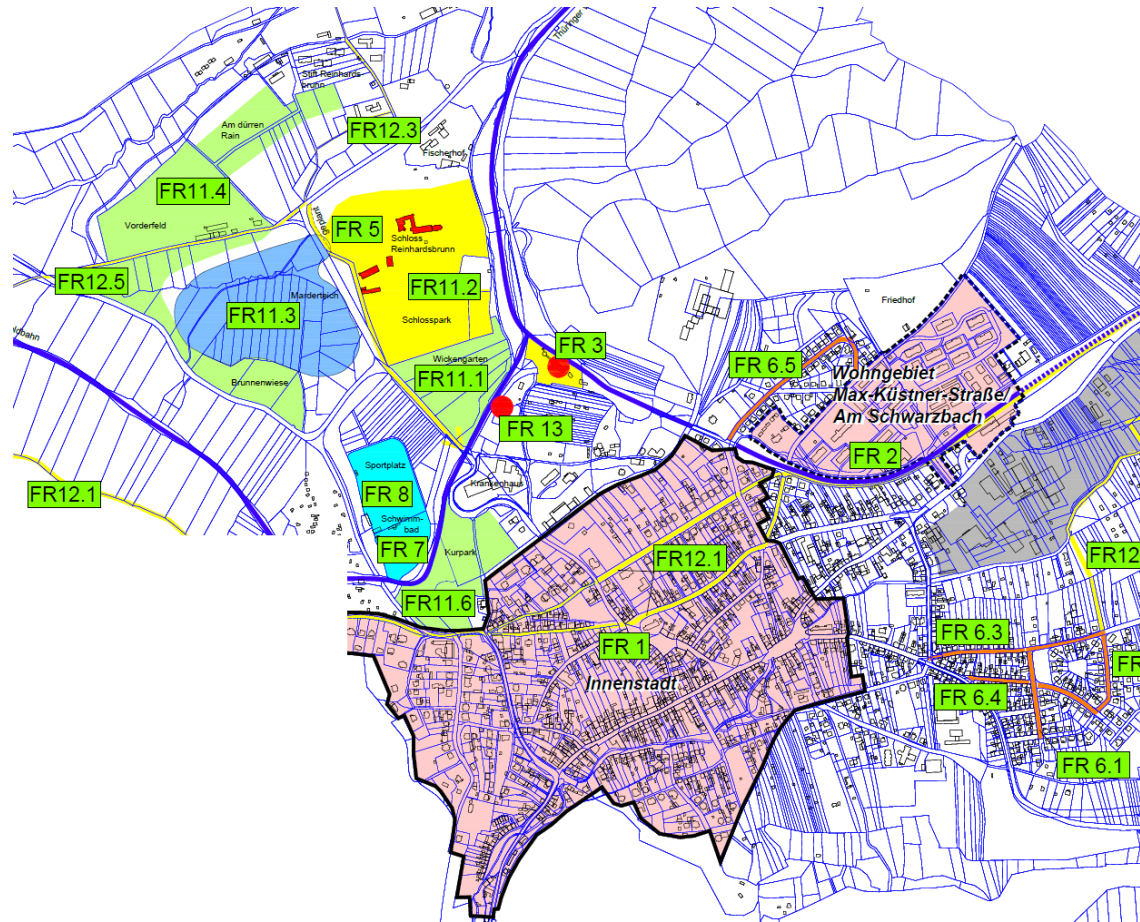
- ABGRENZUNG BEARBEITUNGSGEBIET
- GRENZE DES B-PLANES NR. 5 SPORT- UND FREIZEITGELÄNDE
- ABSOLUTE BAUGRENZE

Städtebaulicher Rahmenplan Friedrichroda – Kureinrichtungen, März 2006



# Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Ausgangssituation / Rahmenbedingungen



Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK), Stadt Friedrichroda 2016

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept/Ziele:

FR 3: Sanierung Bahnhof Reinhardsbrunn und Entwicklung zum ÖPNV-Verknüpfungspunkt

FR 5: Erhaltung von Schloss Reinhardsbrunn als Kulturgut, Zielstellung: Umnutzung zu einem 5\*-Hotel, i.V.m. Land Thüringen

FR 10: Wiederbelebung Gondelteich

FR 11: Gestaltungs-/Pfleßmaßnahmen: Wickengarten, Innenpark - i.V.m. Land Thüringen, Brunnenwiese/Marderteich, Vorderfeld / Am Dürren Rain, Marienglashöhle, Kurpark 2. BA, Allee am Mittelweg bis Dachsberg

FR 12: Erweiterung Radwegenetz: Eisenach-Saalfeld/Waldrandroute, Schilfwasserradweg, kombinierter Rad-/Fußweg Klinik - Schloss Reinhardsbrunn, Mittelweg, Aufwertung Lutherweg

# Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 2: Fortschreibung in Vorbereitung der Umsetzung/Realisierung

## b) Erschließungskonzept e) städtebaulicher Rahmenplan g) Bebauungsplan

Betrachtungsraum städtebaulicher Rahmenplan äußerer Park inklusive verkehrliche Erschließung

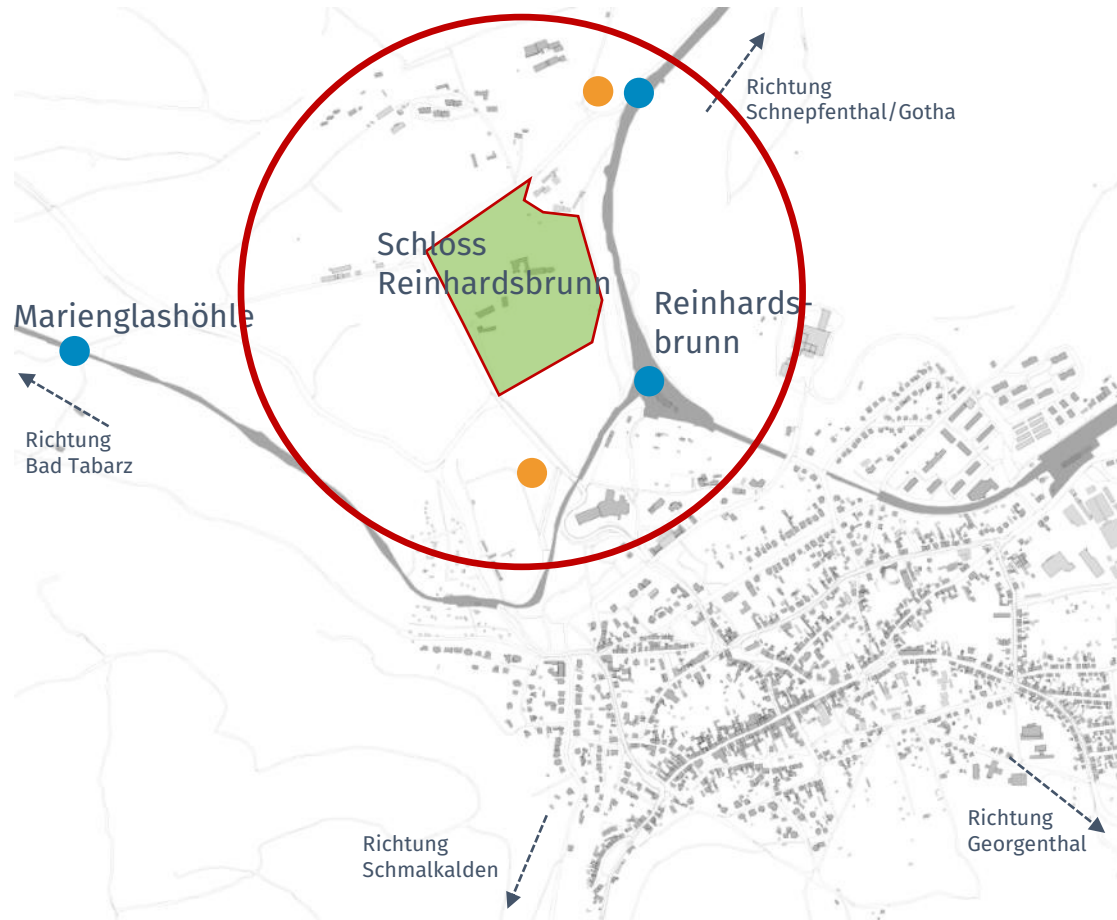


Abbildung 24: Übersichtsplan Stadt Friedrichroda



# Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 2: Fortschreibung in Vorbereitung der Umsetzung/Realisierung

|    | Vorbereitende Maßnahmen/<br>Aufgaben          | Akteure                        | Termine                         | Themen  |
|----|---|--------------------------------|---------------------------------|---|
| a) | Sicherungsmaßnahmen                           | TMIL, TLBV, TLDA, LEG          |                                 |   |
| b) | Erschließungskonzept                          | TMIL, TLBV, Stadt, LEG         |                                 |   |
| c) | Denkmalpflegerische Zielstellungen            | TLDA, TMIL, LEG                |                                 | Abschluss, Detaillierung,<br>Äußerer Park                 |
| d) | Nutzungs-/ Betreiberkonzept<br>Schlosskapelle | TFM, TMIL, TLBV, Stadt, LEG    | 15.10.24<br>Dez. 24<br>Mitte 25 | Förderantrag Ausstattung<br>Betreibervertrag<br>Eröffnung |
| e) | Städtebaulicher Rahmenplan                    | Stadt, TSK, TMIL, LEG          |                                 | Äußerer Park, ÖPNV-<br>Knoten, Bahnhof                    |
| f) | vertiefende Planungs-,<br>Wettbewerbsformate  | TMIL, TLBV, TLDA, Externe, LEG |                                 | Abgrenzung Planung inkl.<br>Investitionsrechnungen        |
| g) | Bebauungsplan                                 | Stadt, Landkreis, TMIL, LEG    |                                 |   |

# Perspektive Reinhardtsbrunn

Masterplan, Teil 2: Fortschreibung in Vorbereitung der Umsetzung/Realisierung

Stand: 17.12.2024

|    | Vorbereitende Maßnahmen                   | Projektschritte  | Verantwortlich    | Termine   |
|----|---|--|-------------------|-----------|
| 2) | Nutzungs-/Betreiberkonzept Schlosskapelle | Vertragsentwurf für die Nutzung und Unterhaltung von Park und Schlosskapelle | Stadt, TLBV       | Ende 2024 |
|    |   | Förderantrag Ausstattung Schlosskapelle                                      | Stadt, TSK        | erfolgt   |
|    |   | Klärung der weiteren Rahmenbedingungen für die Nutzung der Schlosskapelle    | Stadt, TLBV, TMIL | laufend   |

# Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 2: Fortschreibung in Vorbereitung der Umsetzung/Realisierung

Stand: 17.12.2024

|    | Vorbereitende Maßnahmen                                  | Projektschritte                                     | Verantwortlich | Termine |
|----|--|---|----------------|---------|
| 3) | Denkmalpflegerische Zielstellungen – <b>Innerer Park</b> | Finalisierung des denkmalpflegerischen Zielplans    | TLDA/Büro Dane | 2024    |
|    |  | Definition aller Maßnahmen für den Maßnahmenkatalog |                |         |
|    |  | Kostenermittlung/Definition Vorhabenträger          |                |         |



# Perspektive Reinhardtsbrunn

Masterplan, Teil 2: Fortschreibung in Vorbereitung der Umsetzung/Realisierung

Stand: 17.12.2024

|    | Vorbereitende Maßnahmen                                 | Projektschritte   | Verantwortlich        | Termine         |
|----|---|---|-----------------------|-----------------|
| 3) | Denkmalpflegerische Zielstellung<br><b>Äußerer Park</b> | Denkmalpflegerische Rahmenzielstellung Äußerer Park inklusive Südraum (Bahnhof Reinhardtsbrunn) auf Grundlage des Rahmenplans 2006/2009   | TLDA                  | 44./45. KW      |
|    |   | Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans auf Grundlage der denkmalpflegerischen Rahmenzielstellung und mit Beteiligungsformat (siehe Punkt e), Definition des Betrachtungsraumes                | Stadt, i.A. Landkreis | anschließend    |
|    |   | Abschluss Städtebaulicher Rahmenplan Äußerer Park als Bestandteil/ Abgrenzungsgrundlage für einen Aufstellungsbeschluss<br>Bebauungsplanverfahren inklusive potentieller Erweiterungsflächen (Pkt. g) | Stadt, i.A. Landkreis | I. Quartal 2025 |

# Perspektive Reinhardtsbrunn

Masterplan, Teil 2: Fortschreibung in Vorbereitung der Umsetzung/Realisierung

Stand: 17.12.2024

|    | Vorbereitende Maßnahmen                             | Projektschritte   | Verantwortlich | Termine |
|----|---|---|----------------|---------|
| 3) | Denkmalpflegerische Zielstellungen – <b>Gebäude</b> | Finalisierung der Zielstellungen                                      | TLDA           |         |
|    |   | Definition noch erforderlicher, nutzungsneutraler Sicherungsmaßnahmen |                |         |

# Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 2: Fortschreibung in Vorbereitung der Umsetzung/Realisierung

Stand: 17.12.2024

|    | Vorbereitende Maßnahmen    | Projektschritte   | Verantwortlich | Termine                  |
|----|----------------------------|---|----------------|--------------------------|
| 4) | Städtebaulicher Rahmenplan | Themenschwerpunkte: verkehrliche und medientechnische Erschließung, Entwicklung Bahnhof Reinhardsbrunn, Parkentwicklung, bauliche Erweiterungsflächen und funktionale Verknüpfungen | Stadt          | kurzfristig erforderlich |







# Perspektive Reinhardtsbrunn

Masterplan, Teil 2: Empfehlungen zur Umsetzung/ Realisierung

## Schaffung von Baurecht



-  Bebauungsplanung (B-Plan)
-  Quellen
-  Trinkwasserschutzgebiet I
-  Trinkwasserschutzgebiet II

Die Schaffung von Baurecht (für Gebäude, Erschließung usw.) entsprechend BauGB kann über einen Bebauungsplan oder nach § 34 BauGB erfolgen. Neben den denkmalpflegerischen Belangen spielt dabei die Nutzungsvariante (Umsetzung im Inneren bzw. Äußeren Park) eine entscheidende Rolle. Der B-Plan leitet sich aus dem rechtskräftigen FNP ab.

Auf dem Plan ist die Abgrenzung für einen möglichen Geltungsbereich eines B-Planes dargestellt. Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Friedrichroda.

Abbildung 28 Übersicht Baurecht



An aerial photograph of a large, historic stone castle complex. The castle features multiple wings with gabled roofs and a prominent tower. It is situated in a lush, green landscape with a winding river or stream flowing through it. The surrounding area is densely wooded with various types of trees, and there are several smaller buildings and structures scattered around the main castle complex.

## 03 – Projektplanung 2025/ weitere Vorgehensweise



# Perspektive Reinhardtsbrunn

Masterplan, Teil 2: Fortschreibung in Vorbereitung der Umsetzung/Realisierung

**Maßnahmen Stand: 23.09.2024**

|    | Vorbereitende Maßnahmen/<br>Aufgaben               | Akteure                                | Termine  | Themen  |
|----|--|--|--|---|
| a) | Sicherungsmaßnahmen +<br>Maßnahmen im Inneren Park | TMIL, TLBV, TLDA, LEG                  | 26.09.24 , 9 Uhr<br>beim TLBV                          | Erfassung aller Maßnahmen<br>bis Ende 2025  |
| b) | Erschließungskonzept                               | TMIL, TLBV, Stadt, LEG                 | 23.10.24   | ober- u. unterirdische<br>Erschließung + ÖPNV/MIV                                       |
| c) | Denkmalpflegerische<br>Zielstellungen              | TLDA, TMIL, TLBV, Stadt,<br>LEG        | 23.10./29.10.24  | Finalisierung Innerer Park;<br>Zielstellungen Äußerer Park                              |
| d) | Nutzungs-/Betreiberkonzept<br>Schlosskapelle       | TFM, TMIL, TLBV, Stadt, LEG            | 26.09, 11 Uhr<br>15.10.2024<br>Dez. 2024<br>Mitte 2025 | aktueller Sachstand (TLBV)<br>Förderantrag Ausstattung<br>Betreibervertrag<br>Eröffnung |
| e) | Städtebaulicher Rahmenplan                         | Stadt, TMIL, LEG                       | 01.08. (Beratung<br>bei Stadt)                         | Gesamtraum: Äußerer Park,<br>ÖPNV-Knoten, Bahnhof                                       |
| f) | vertiefende Planungs-,<br>Wettbewerbsformate       | TSK, TMIL, TLBV, TLDA,<br>Externe, LEG | Termin in<br>Vorbereitung                              | Definition Planungsformate<br>inkl. Investitionsrechnungen                              |

# Perspektive Reinhardtsbrunn

Masterplan, Teil 2: Fortschreibung in Vorbereitung der Umsetzung/Realisierung

Stand: 23.10.2024

|    | Vorbereitende Maßnahmen                         | Projektschritte   | Verantwortlich | Termine    |
|----|---|---|----------------|------------|
| a) | Sicherungsmaßnahmen + Maßnahmen im Inneren Park | Fertigstellung/Weiterbau Einfriedung  | TMIL/TLBV      | Mitte 2025 |
|    |   | Rückbau Kläranlage/Deponie im NO-Bereich erforderlich (Konzept, Planung, Umsetzung erforderlich)  | Land           | 2026/2027  |
|    |   | Rodungsmaßnahmen auf der Park-Ostseite  | Land           |            |
|    |   | Mühlteich (Hochwasserschutz und Neugestaltung: Ing.bauwerke, Freianlagen; aktueller Stand: LPH 3) | Land           | 2026/2027  |
|    |   | Rosengarten/Japanischer Garten (denkmalgerechte Neugestaltung/Sanierung)                          | Land           |            |
|    |   | Möbliierungskonzept Innerer Park  | Land/Stadt     | 2026/2027  |
|    |   | Parkwege Innerer Park   | Land           | 2025       |
|    |   | provisorischer Parkplatz Westseite  | Land           | 2025       |



# Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 2: Fortschreibung in Vorbereitung der Umsetzung/Realisierung

Stand: 23.10.2024

|    | Vorbereitende Maßnahmen | Projektschritte   | Verantwortlich                   | Termine                  |
|----|-------------------------|---|----------------------------------|--------------------------|
| b) | Erschließungskonzept    | <p>Erschließungskonzept (Abgrenzung analog Rahmenplan) mit folgenden Themen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Erschließung MIV inklusive integriertes Parkierungskonzept (Klinik, ÖPNV, P+R, Schlosskapelle, Besucherzentrum, Fischerei, Verein)</li><li>- Differenzierte fußläufige Wegebeziehungen</li><li>- Erschließung Radverkehr</li><li>- Anforderungen an ÖPNV-Knoten Bahnhof Reinhardsbrunn</li></ul> | Stadt in Abstimmung mit Akteuren | kurzfristig erforderlich |

# Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 2: Fortschreibung in Vorbereitung der Umsetzung/Realisierung

Stand: 23.10.2024

|    | Vorbereitende Maßnahmen | Projektschritte   | Verantwortlich      | Termine                  |
|----|-------------------------|---|---------------------|--------------------------|
| b) | Erschließungskonzept    | - Machbarkeitsstudie Wärmeversorgung Schloss Reinhardsbrunn                   | Stadt               | kurzfristig erforderlich |
|    |                         | - Klärung Inhalt und zeitlicher Ablauf Abwasseranschluss                      | Stadt, Zweckverband | kurzfristig erforderlich |
|    |                         | - Voraussetzung und Rahmenbedingungen zur perspektivischen Nutzung Heilwasser | Stadt, UWB          |                          |
|    |                         | - Breitbandversorgung   | Stadt, Anbieter     |                          |
|    |                         | - abschließende Klärung Wasserecht Marderteich                                | TMIL                |                          |

# Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 2: Fortschreibung in Vorbereitung der Umsetzung/Realisierung

**Maßnahmen Stand: 23.09.2024**

|    | Vorbereitende Maßnahmen/<br>Aufgaben  | Akteure                           | Termine          | Hinweise  |
|----|---|-----------------------------------|------------------|---|
| g) | Bebauungsplan   | Stadt, Landkreis, TMIL, LEG       | im Kontext zu e) | Vorbereitung Aufstellungsbeschluss Ende 2024                |
| h) | Kosten- und Finanzierungsübersicht  | TMIL, TLBV, LEG                   | 12/2024          | im Kontext zur Fortschreibung Masterplan                    |
| i) | Exposés/Marketingstrategie  | LEG                               | 1. HJ 2025       | im Zusamm. mit Eröffnung Schlosskapelle u. Vermarktung      |
| j) | Kommunikationsstrategie   | TSK, TMIL, LEG                    | zeitnah          | Prüfung Messeauftritte/Meilensteinplan                      |
| k) | touristische Profilierung i.B. :<br>- Heilwasser<br>- Themenjahr England 2029 | TMIL, TLBV, TLDA, Stadt, TSK, LEG | in Vorbereitung  | Masterarbeit bei TSK in Erarbeitung;<br>2026 Expertentagung |



# Impressum

## **Auftraggeber:**

Freistaat Thüringen –  
Thüringer Staatskanzlei  
Regierungsstraße 73  
99084 Erfurt

Präsentation Stadtrat  
Friedrichroda: 16.01.2025

## **Auftragnehmer:**

LEG Thüringen mbH  
Abt. Stadt- und Regionalentwicklung  
Mainzerhofstr. 12  
99084 Erfurt