



Perspektive Reinhardtsbrunn Masterplan / Teil 2

Stand: 17.03.2026 - Kurzfassung

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 2 – Stand: 17.03.2026 / Kurzfassung

01

Ausgangssituation

ab Seite 3

02

Planung

ab Seite 6

03

Maßnahmenkatalog

ab Seite 10

04

Umsetzung

ab Seite 13

05

Abkürzungen/Quellen

ab Seite 22

06

Anlagen

ab Seite 25

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



01 - Ausgangssituation

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 2 – Stand: 17.03.2026

Für die nachhaltige Entwicklung und Revitalisierung von Schloss und Park Reinhardsbrunn wurde bis Mitte 2024 ein Masterplan (Teil 1) erarbeitet. Die Masterplanung einschließlich aller Anlagen, der gesamte Prozess zur Erarbeitung der Masterplanung von Frühjahr 2023 bis Sommer 2024 sowie Angaben zu den beteiligten Akteuren sind auf der Projektwebsite dokumentiert und abrufbar.

Entsprechend der Empfehlungen der Masterplanung, Teil 1 erfolgte mit der Masterplanung, Teil 2 eine Vertiefung der vorliegenden Ergebnisse.

Die Erarbeitung des Masterplans, Teil 2 erfolgte vom 3. Quartal 2024 bis 4. Quartal 2025 und hatte das Ziel, auf Grundlage des Masterplans, Teil 1 und der darin definierten Nutzungsvarianten **einen Maßnahmenkatalog und eine Umsetzungsstrategie für die Entwicklung von Schloss und Park Reinhardsbrunn** zu definieren.

Grundlage für die Erarbeitung des Masterplans, Teil 2 war die **Nutzungsvariante A**, die ein multifunktionales Nutzungskonzept mit verschiedenen Nutzungsbasteinen vorsieht.

Zielstellung der Masterplanung, Teil 2 war es, damit die **Grundlage für eine strategische Grundsatzentscheidung zur weiteren Vorgehensweise bei der Entwicklung von Schloss und Park Reinhardsbrunn** im städtischen und regionalen Gesamtkontext zu schaffen und damit die **Voraussetzungen für Investments** entsprechend der definierten Nutzungsziele, des Maßnahmenkataloges und der Umsetzungsstrategie zu definieren.

Nachfolgend sind die Parameter zum Masterplan, Teil 2 dargestellt.

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 2 – Stand: 17.03.2026

Zum Masterplan, Teil 2 sind nachfolgend alle wesentlichen Angaben und Parameter zusammenfassend dargestellt:

- Auftraggeber: Thüringer Staatskanzlei (TSK)
- Auftragnehmer: LEG Thüringen (in Zusammenarbeit mit den verschiedensten Akteuren des Prozesses)
- Grundlagen:
 - Standortdokumentation 2023
 - Ergebnisse der Fachtagung
 - Ergebnisse des Verfahrens zur Nutzungsideenfindung
 - Masterplan, Teil 1 (Stand: 06/2024)
 - weitere im Planungsprozess erfasste Rahmenbedingungen
- Inhalte/Ziele:
 - Planung; Potentialanalyse
 - Maßnahmenkatalog
 - Umsetzung
- beteiligte Akteure: Akteure von lokaler, regionaler und Landesebene einschließlich Bürger, Vereine, TÖB etc.
- Partizipation: Beteiligung und Kommunikation des Projektentwicklungsprozesses in 2024/25 im Rahmen unterschiedlicher Formate; Dokumentation aller Aktivitäten und Projektentwicklungsschritte auf der Projektwebsite (<https://www.leg-thueringen.de/perspektive-schloss-reinhardsbrunn>)

Nach Abschluss des Masterplans, Teil 2 bis Ende 2025 wird die Fortführung des Gesamtprozesses zur Revitalisierung von Schloss und Park Reinhardsbrunn im Rahmen des Projektmanagements empfohlen.



02 – Planung

Perspektive Reinhardtsbrunn

Masterplan, Teil 2 – Stand: 17.03.2026

Zentrales Ziel der Masterplanung, Teil 2 war die Erarbeitung einer Potentialanalyse und eines detaillierten Maßnahmenkataloges und einer Umsetzungsstrategie für die weitere Standortentwicklung.

Grundlage dafür waren die Ergebnisse des Nutzungsideenfindungsverfahrens und hierbei insbesondere der definierten Nutzungsvariante A. Auf dieser Grundlage wurde der Maßnahmenkatalog aufgebaut und abgestimmt. Die Nutzungsbausteine und die **Nutzungsvariante A** sind auf den beiden nachfolgenden Seiten dargestellt. Alle weiteren möglichen Nutzungsvarianten B bis E sind der Masterplanung, Teil 1 zu entnehmen.

Im Rahmen der **Masterplanung, Teil 2** erfolgten **keine konkreten nutzungs- bzw. objektbezogenen Konzepterarbeitungen, Vorplanungen nach HOAI o. ä.** Dementsprechend wurden bisher auch keine möglichen Investitionskosten für die einzelnen umzusetzenden Maßnahmen bzw. Teilprojekte im Rahmen von Kostenschätzungen oder Kostenberechnungen nach DIN ermittelt. Es erfolgten nur erste **Grobkostenschätzungen anhand von Flächenangaben und Kostenkennwerten.**

Eine vollständige Objektdokumentation (Geschossgrundrisse, Flächenangaben usw.) ist der Masterplanung, Teil 1 zu entnehmen.

Perspektive Reinhardtsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Nutzungskonzept

Nutzungsbausteine gemäß Nutzungsideenfindungsverfahren/Ansätze NUF für die Nutzungsarten

Beherbergung/Hotel

- 100 Zimmer: 2.200 m²
- Spa: ca. 500 m² (optional)

Bildung/Tagung/Internat

- Tagungs- und Seminarräume: 700 m² (ggf. im Kontext zum Beherbergungsbetrieb)
- Landesfortbildungseinrichtung: 1.800 m² (mit ÜN)
- Schule mit Internat: 7.500 m² (mit ÜN)

Gastronomie

- ca. 600 m² für 150 Plätze

Besucherinformation

- 150 m² entsprechend Ausstellungskonzept

Veranstaltung/Event

- Schlosskapelle: 180 m², zzgl. Sanitär etc.

Büro/Gewerbe/Wohnen

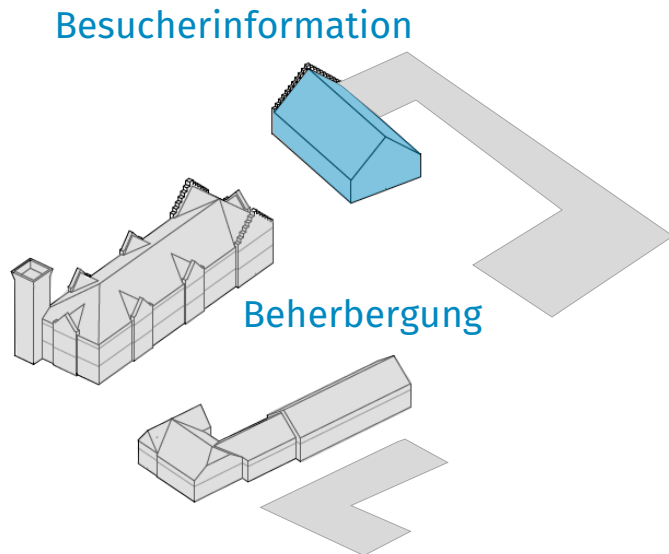
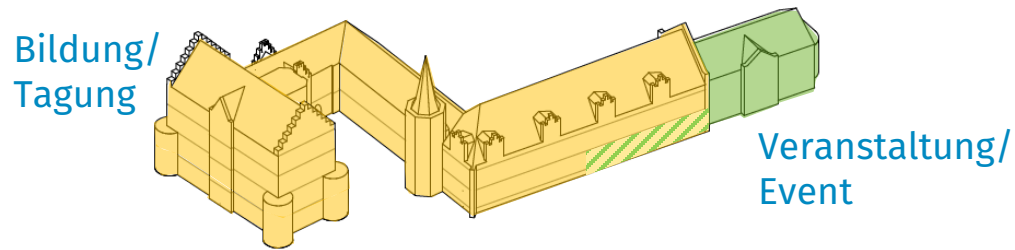
- weitere Nutzungsoptionen, ggf. gemeinwohlorientierte Nutzungsmischung

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

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Nutzungskonzept

Variante A – Kombination Beherbergung/Bildung/Veranstaltung



Nutzungsbaustein	NUF in m ²
Bildung	2.042
Veranstaltung/Event	389
Besucherdinformation/ Ausstellung	367
Beherbergung/Hotel 100 Zimmer inkl. Gastronomie	3.194*
Summe	5.992

* inkl. Neubau 1.500 m² NUF im Inneren Park

03 – Maßnahmenkatalog



Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 2 – Stand: 17.03.2026

Unter Bezugnahme auf den Masterplan, Teil 1 wurde der nachfolgende Maßnahmenkatalog erarbeitet. Der Maßnahmenkatalog definiert insgesamt **21 mögliche Maßnahmen** (Maßnahmen 0 bis 20).

Auf der nachfolgenden Seite ist ein **Übersichtsplan mit allen Maßnahmen** dargestellt. Im weiteren erfolgen je Maßnahme **detaillierte Angaben zu Bezeichnung/Titel, Inhalt und Ziel, Umsetzung und Zeitplanung sowie Verantwortlichkeit. Die Maßnahmen sind in Teilprojekte gegliedert.**

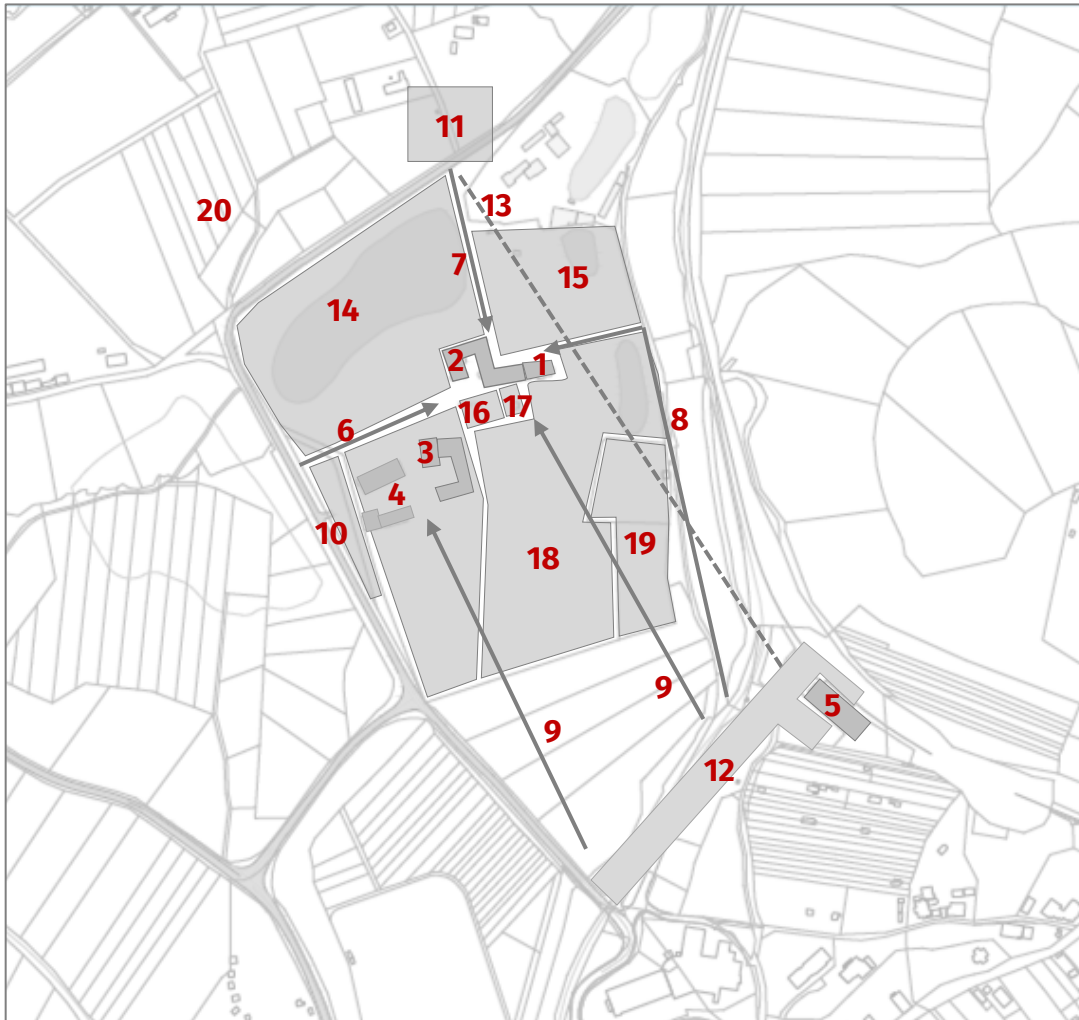
Der Maßnahmenkatalog wurde mit den Mitgliedern des Projektteams Reinhardsbrunn im Detail abgestimmt und finalisiert. Auf Grundlage der **strategischen Grundsatzentscheidungen können die nächsten investitionsvorbereitenden Projektschritte eingeleitet werden.**

Zielstellung ist es, einen **Investplan für die kommenden Jahre** bei Integration aller mit der Umsetzung der definierten Maßnahmen verbundenen Investitionen erarbeiten zu können, der Grundlage für alle am Umsetzungsprozess beteiligten Akteure sein soll. Für die in diesem Kontext noch erforderlichen öffentlichen Investitionen sind die **finanz- und haushaltstechnischen Voraussetzungen zu klären**. Grundsätzlich stehen die Maßnahmen unter dem **Haushaltsvorbehalt der Finanzierbarkeit**. Insbesondere auf der kommunalen Ebene werden für die definierten Maßnahmen personelle und finanzielle Ressourcen benötigt. Eine detaillierte **Zeitplanung ist im Kontext zur Bereitstellung der erforderlichen Finanzmittel** zu erarbeiten.

Der **Maßnahmenkatalog kann bei Bedarf in Abstimmung mit allen Akteuren fortgeschrieben** bzw. weiter präzisiert werden.

Perspektive Reinhardsbrunn

Maßnahmenkatalog – Gesamtübersicht



Maßnahmen

- 0 Übergeordnete Planung
- 1 Schlosskapelle/Veranstaltungszentrum
- 2 Schloss/Bildungs- und Tagungszentrum
- 3 Marstall/Besuchereinführungszentrum
- 4 Wirtschaftsbereich Schloss/Hotel
- 5 Bahnhof Reinhardsbrunn
- 6 Erschließung West
- 7 Erschließung Nord
- 8 Erschließung Ost
- 9 Erschließung Süd (zwei Achsen)
- 10 Parkierung West
- 11 Parkierung Nord
- 12 ÖPNV – Knotenpunkt / Bahnhof Reinhardsbrunn
- 13 Medientechnische Erschließung
- 14 Mühlteich/Schlossparterre
- 15 Prälateenteiche/Parkteil am Schloss
- 16 Blumengarten
- 17 Japanischer Garten
- 18 Südlicher Park
- 19 Südlicher Park/Stadt
- 20 Äußerer Park

An aerial photograph of a large, historic estate. In the center, a large, multi-story stone building with a dark roof and a prominent tower stands on a green lawn. To the left of the main building is a large, dark pond. The estate is surrounded by dense, lush green forests. In the foreground, a dirt road or path runs along the edge of a field. The overall scene is a mix of natural beauty and architectural grandeur.

04 - Umsetzung

Perspektive Reinhardsbrunn

Umsetzung

Umsetzung

Mit dem Masterplan, Teil 2 wurde in Abstimmung mit allen Akteuren ein detaillierter Maßnahmenkatalog mit insgesamt 21 Einzelmaßnahmen definiert. Deren integrierte Planung und Umsetzung ist Grundlage für die nachhaltige Revitalisierung von Schloss Reinhardsbrunn entsprechend dem multifunktionalen Nutzungskonzept.

Der vorliegende **Maßnahmenkatalog spiegelt den aktuell erreichten Projektentwicklungsstand wider. Zentrale Aufgabe ist nun die Herbeiführung eines Grundsatzbeschlusses** für die weitere Standortrevitalisierung und die Entscheidung zur **Integration von Investments Dritter in den Prozess der Standortrevitalisierung**.

Im weiteren Prozess sind der **Maßnahmenkatalog fortzuschreiben, eine detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht zu erarbeiten, Finanzierungsmöglichkeiten für die definierten Maßnahmen** zu klären und der transparente Beteiligungsprozess fortzusetzen.

Die aktuelle Zeitachse für die weitere Projektentwicklung ist auf den Seiten 68 und 69 dargestellt.

Die Umsetzung der 21 Einzelmaßnahmen für Schloss und Park Reinhardsbrunn einschließlich seiner Integration in die Entwicklung des Gesamtraums ist ein mittel- bis langfristiger Prozess.

Perspektive Reinhardsbrunn

Umsetzung

Aktuell ergeben sich unter Bezugnahme auf den Maßnahmenkatalog folgende Aufgaben:

- **Vorbereitende Maßnahmen**
 - Planung weiterer denkmalschutzrechtlich erforderlicher Sicherungsmaßnahmen aufgrund vorliegender Bauschäden an einzelnen Objekten
 - Erarbeitung Erschließungskonzept (Verkehr und technische Medien) für den Gesamtstandort, insbesondere im Kontext zur Fertigstellung der Sanierung der Schlosskapelle
 - Finalisierung der denkmalpflegerischen Zielstellungen für Schloss und Park Reinhardsbrunn
 - Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung für den Äußeren Park bzw. den Gesamtraum
 - ggf. vertiefende Planungs- bzw. Wettbewerbsformate für die Nutzung einzelner Objekte vom Schloss
 - 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

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

Perspektive Reinhardtsbrunn

Umsetzung

- **Baumaßnahmen**

- Fortführung nutzungsneutraler Sicherungsmaßnahmen an den einzelnen Objekten
- Baumaßnahmen in Teilbereichen des Inneren Parks

- **Sonstige Maßnahmen**

- Projektmanagement für den Gesamtprozess sowie Akquisition von Investitionen Dritter bei entsprechendem Grundsatzbeschluss
- Öffentlichkeitsarbeit/ Projektkommunikation

Perspektive Reinhardsbrunn

Umsetzung

Kosten und Finanzierung

Die Umsetzung der im Teil 1 der Masterplanung definierten Nutzungsziele bedarf erheblicher finanzieller Ressourcen. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass zur Erreichung der komplexen Projektziele **verschiedene Finanzierungsbausteine** zusammengeführt werden müssen. Das betrifft sowohl Finanzierungsmittel der öffentlichen Hand einschl. Fördermittel als auch bezogen auf einzelne Nutzungsbausteine Mittel Dritter.

Zum aktuellen Zeitpunkt können vor dem Hintergrund, dass noch keine favorisierte Nutzungsvariante(n) für Schloss Reinhardsbrunn vorliegt, nur nachfolgende erste Grobkostenermittlungen für die Maßnahmen im Inneren Park vorgenommen werden:

Maßnahme / Titel	Kosten in Mio. € / brutto	Erläuterung
Schlosskapelle	10,0	Angaben TLBV/TMDI
Sanierung Gebäude	41,0	Grobkostenermittlung
Sanierung Bahnhof	3,5	Grobkostenermittlung
Oberirische Erschließung	2,0	Grobkostenermittlung
Summe:	56,5	

Für die medientechnische Erschließung des Gesamtstandortes und die Sanierungs- und Baumaßnahmen im Äußeren Park liegen noch keine Kosten vor.

Perspektive Reinhardsbrunn

Umsetzung

Umsetzungsstrategie

Mit der Masterplanung, Teil 2 wurde der im Frühjahr 2023 eingeleitete Prozess kontinuierlich fortgesetzt und eine weitere Konkretisierung der Ziele für die Entwicklung von Schloss und Park Reinhardsbrunn unter Berücksichtigung der bisher vorliegenden Ergebnisse der Projektarbeit vorgenommen. Für den weiteren Projektablauf wird folgende Umsetzungsstrategie vorgeschlagen:

1. **Grundsatzbeschluss zur weiteren Vorgehensweise bei der Standortentwicklung** und damit Definition der Rahmenbedingungen für die weitere Projektarbeit ab 2026 einschl. Vorbereitung weiterer Investments entsprechend Nutzungskonzept sowie Definition von Bau- und Entwicklungsabschnitten.
2. **Präsentation und Vermarktung** der mit der Masterplanung definierten Ergebnisse und Ziele (Fachtagung, Nutzungsideenfindungsverfahren, Masterplanung) im nationalen und internationalen Rahmen zur Akquisition von Investitionen ab 2026 nach einer zwischen den Projektakteuren abgestimmten Strategie und Vorgehensweise auf Grundlage von Exposé's.
3. **Fortführung der bisherigen Projektarbeit im Rahmen des Projektteams** bei Etablierung einer übergeordneten **Lenkungs- und Entscheidungsebene**.
4. Herbeiführung von Beschlusslagen zur Masterplanung als Planungsinstrument und damit Herstellung der für nachhaltige Investitionen erforderlichen Verbindlichkeit hinsichtlich der Akzeptanz der definierten Projektziele.
5. Fortführung der **transparenten Projektkommunikation**.

Perspektive Reinhardsbrunn

Umsetzung

Eigentum

Im Regierungsvertrag 2024 ist der Grundsatz definiert, dass Schloss Reinhardsbrunn im Eigentum des Freistaates Thüringen verbleiben soll. Im Rahmen der Umsetzung eines integrierten Nutzungskonzeptes, ggf. in Zusammenarbeit mit Dritten, sind künftig verschiedene Varianten zum Eigentum möglich:

- Variante A: Der Freistaat Thüringen veräußert Objekte bzw. Teilbereiche auf Grundlage integrierter Nutzungs- und Investitionskonzepte an Dritte (mit Rückfallklausel bei Nichtumsetzung der Investition) und bleibt im Eigentum aller weiteren, insbesondere noch final zu definierenden öffentlichen Bereiche.
- Variante B: Der Freistaat Thüringen verpachtet Objekte bzw. Teilbereiche (z.B. Erbbaurechte) auf Grundlage integrierter Nutzungs- und Investitionskonzepte an Dritte (mit Rückfallklausel bei Nichtumsetzung der Investition) oder überträgt die Liegenschaft in das Eigentum einer Landesgesellschaft und bleibt im Eigentum der noch zu definierenden öffentlichen Bereiche.
- Variante C: Der Freistaat Thüringen bringt Schloss und Park Reinhardsbrunn in eine staatliche Stiftung ein, der die Betreuung, Unterhaltung und Entwicklung entsprechend Masterplan obliegt.
- Variante D: Der Freistaat Thüringen bleibt im Gesamteigentum und entwickelt Schloss und Park Reinhardsbrunn für eine Nutzung im öffentlichen Interesse.

Bei der finalen Entscheidung für die Umsetzung der im Masterplan definierten Nutzungsarten sind insbesondere die Kosten für deren Realisierung und dauerhafte Betreuung, die zu erzielenden Einnahmen (z. B. aus Vermietung, Verpachtung, Veräußerung der Liegenschaft) sowie die zur Verfügung stehenden öffentlichen finanziellen Ressourcen zu berücksichtigen.

Perspektive Reinhardsbrunn

Prozess

Bisheriger Projektablauf/Empfehlungen zur weiteren Zeitplanung



Perspektive Reinhardtsbrunn

Prozess

Bisheriger Projektlauf/Empfehlungen zur weiteren Zeitplanung





05 – Abkürzungen/Quellen

Perspektive Reinhardsbrunn

Abkürzungen

Abkürzungsverzeichnis

Abt.	Abteilung	PKW	Personenkraftwagen
ALK	Altlastenkataster	SRE	Stadt- und Regionalentwicklung
einschl.	einschließlich	SRH	Stiftung Rehabilitation Heidelberg
etc.	et cetera	TFM	Thüringer Finanzministerium
e.V.	eingetragener Verein	TLBV	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr
ff.	fortfolgend	TLDA	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie
FNP	Flächennutzungsplan	TMDI	Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur
FR	Friedrichroda	TMWLLR	Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Landwirtschaft und ländlichen Raum
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure	TSK	Thüringer Staatskanzlei
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	TMBWK	Thüringer Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur
i.V.m.	in Verbindung mit	WSG	Wasserschutzgebiet
LEG	Landesentwicklungsgesellschaft	z.B.	zum Beispiel
max.	maximal		
NHN	Normalhöhennull		
NRF	Nettoraumfläche		
NUF	Nutzungsfläche		
o.ä.	oder ähnliches		
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr		

Perspektive Reinhardsbrunn

Quellenangaben

- Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelthüringen
- KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH, Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept Friedrichroda, Sept. 2016, 200 Seiten
- Stadt Friedrichroda, 17 Jahre Stadtsanierung, Friedrichroda 1991 – 2008, 2008, 129 Seiten
- Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr, Bestandsunterlagen
- ARGE Schloss Reinhardsbrunn Architekturbüro Alexander Pfohl BDA, Weimar und Architektur + Denkmalpflege Dr. Anja Löffler, Sanierungs- und Sicherungsplanung, Gera
- DANE Landschaftsarchitekten - Stadtplaner – Ingenieure, Zielplanung Biotope, Weimar
- Geodateninfrastruktur Thüringen, offene Geodaten Thüringen
- Der Osten – Entdecke, wo du lebst - Schloss Reinhardsbrunn - Thüringens verlorenes Paradies, Film von Dirk Schneider | MDR FERNSEHEN, Ausstrahlung 09.04.22
- Reinhardsbrunn: <https://de.wikipedia.org/wiki/Reinhardsbrunn> (Stand: 30.05.2023)
- Chronistischer Überblick: <http://www.schloss-reinhardsbrunn.de/> (Stand: 30.05.2023)
- ISEK Friedrichroda - Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept, September 2016
- Stadt Friedrichroda, Blattwerk Erfurt: Fördervoranfrage auf Grundlage der Richtlinie des Freistaates Thüringen für die Gewährung von Zuwendungen aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Anmeldung zum II. BA Umgestaltung Kurpark Friedrichroda und Reaktivierung Außenpark Reinhardsbrunn, Stand: 16.06.2009.
- Aktenvermerk des TLDA, Bindungsplan und zur denkmalpflegerischen Zielstellung zum Schlossgebäude auf Grundlage des Kenntnisstandes 25.05.23

A low-angle photograph of a Gothic building facade, showing multiple stories of windows and intricate stonework. The building is constructed from light-colored stone blocks. The windows are tall and narrow, with some featuring Gothic tracery. A central entrance is visible at the bottom, with a red door and a decorative archway. A blue rectangular overlay is positioned on the left side of the image, containing the text "06 - Anlagen" in white. The sky is overcast and grey.

06 – Anlagen

Perspektive Reinhardsbrunn

Anlagen

Im Rahmen der Masterplanung, Teil 1 und 2 liegen folgende Unterlagen als Anlagen auf der Projektwebsite vor:

Anlage 1: Objektdokumentation

Anlage 2: Innerer Park

Anlage 3: Äußerer Park

Anlage 4: Denkmalpflegerische Zielstellungen Innerer Park und Gebäude

Impressum

Auftraggeber:

Freistaat Thüringen –
Thüringer Staatskanzlei
Regierungsstraße 73
99084 Erfurt

Ansprechpartner:

Stand: 17.03.2026

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

Auftragnehmer:

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

Ansprechpartner:

Cathrin Kamilli, Andreas Jaeger
E: cathrin.kamilli@leg-thueringen.de
andreas.jaeger@leg-thueringen.de