



Perspektive Reinhardtsbrunn Masterplan

Stand: 13.06.2024

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan – Stand: 13.06.2024

01

Vorwort
ab Seite 03

02

Teil 1: Planung
ab Seite 06

03

Teil 2: Umsetzung/Realisierung
ab Seite 63

04

Teil 3: Prozess
ab Seite 74

05

Abkürzungen/Quellen
ab Seite 83

06

Anlagen
ab Seite 87

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



01 - Vorwort

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan – Stand: 13.06.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Thüringer Schloss Reinhardsbrunn mit seinen angrenzenden Parkanlagen ist ein bedeutendes Bau- und Kulturdenkmal von überregionaler Strahlkraft. Das Schloss wurde im frühen 17. Jahrhundert auf der Ruine des Hausklosters der Landgrafen von Thüringen errichtet, das aus dem 11. Jahrhundert stammt – es handelt sich also um einen für die Thüringer Landesgeschichte zentralen Ort.

Der Freistaat hat das Schloss in einem bundesweit einmaligen Prozess 2021 erfolgreich enteignet, mit staatlichen Mitteln nutzungsneutral gesichert und bereits umfassende Sanierungsarbeiten durchgeführt. Die Suche nach einer nachhaltigen und wirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsstrategie für diese historisch bedeutende Liegenschaft ist eine zentrale Aufgabe aller beteiligten Akteure.

In diesem Kontext fand im Juni 2023 eine Expertentagung in Friedrichroda statt, in deren Ergebnis im zweiten Halbjahr 2023 ein Nutzungsideenfindungsverfahren durchgeführt wurde. Auf Grundlage der Ergebnisse dieses Verfahrens wurde der Masterplan für Schloss und Park Reinhardsbrunn erarbeitet, der Wegweiser für die Zukunft von Reinhardsbrunn sein soll.

Tina Beer

Thüringer Staatssekretärin für Kultur

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan – Stand: 13.06.2024

Zum Masterplan sind nachfolgend wesentliche Angaben und Parameter zusammenfassend dargestellt:

- 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.

An aerial photograph of a large, multi-story stone castle with a central tower and a grey slate roof. The castle is surrounded by lush green lawns, trees, and a stone wall. A paved road curves around the castle, and a parking area with several vehicles is visible in the upper left. A blue semi-transparent banner is overlaid on the left side of the image.

02 – Teil 1 : Planung

Perspektive Reinhardtsbrunn

Masterplan, Teil 1 Planung

Masterplan / Teil 1: Planung

- Inhalt:
 1. Ausgangssituation/Rahmenbedingungen
 2. Nutzungskonzept
 3. Städtebauliches/Bebauungskonzept
 4. Erschließungskonzept
 5. Freianlagenkonzept

Grundlage für Teil 1 der Masterplanung sind neben den Ergebnissen der Fachtagung und des Verfahrens zur Nutzungsideenfindung weitere in den Planungsprozess zu integrierende Vorgaben und Ziele Dritter (so u.a. der Stadt, des Landkreises, des Freistaates, von Trägern öffentlicher Belange und weiterer Akteure). In diesem Zusammenhang wurden im ersten Halbjahr 2024 zahlreiche Abstimmungsberatungen auf verschiedenen Ebenen durchgeführt. Die Abstimmungen wurden bis Ende Mai 2024 finalisiert. Parallel erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der wesentlichen Träger öffentlicher Belange.

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

Standort, Lage und Anbindung

Schloss und Park Reinhardsbrunn liegen zentral im Freistaat Thüringen im Landkreis Gotha in der Stadt Friedrichroda. Die Stadt Friedrichroda befindet sich südwestlich von der Landeshauptstadt Erfurt. Sie liegt am Rennsteig, dem ältesten Höhenwanderweg Deutschlands und befindet sich im 700 km² großen UNESCO Global Geopark Thüringen Inselsberg - Drei Gleichen. Friedrichroda ist ein heilklimatischer Kurort mit dem Zusatz „Premium Class“, womit in Deutschland insgesamt nur 16 Kurorte ausgezeichnet sind. Der Park erstreckt sich auf einer Höhenlage von ca. 400 bis 420 m über NHN.

Die denkmalgeschützte Anlage aus Schloss und Park Reinhardsbrunn befindet sich im Norden von Friedrichroda. Im Südosten grenzt an den Herzoglichen Park der denkmalgeschützte Bahnhof Reinhardsbrunn an.

Südlich vom Park Reinhardsbrunn befindet sich weiterhin das SRH Klinikum Waltershausen-Friedrichroda und der Kurpark der Stadt.

Verkehrstechnisch ist Friedrichroda über die Autobahn A4, Abfahrt Gotha-Boxberg sowie die Bundesstraße B88 angebunden. Über die L1026 ist in Richtung Norden Schnepfenthal erreichbar. Die Anreise mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist aus Gotha mit der Thüringer Waldbahn (Linie 4) sowie aus Fröttstädt mit der DB Regio (RE 48) möglich.

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Ausgangssituation / Rahmenbedingungen



Abbildung 01: Übersichtskarte Deutschland

Lage in Deutschland

- zentral im Freistaat Thüringen im Landkreis Gotha in der Stadt Friedrichroda

Bahnanbindung

- über das ICE-Kreuz Erfurt
 - Berlin – Erfurt, Fahrzeit: 1:40 h
 - Frankfurt – Erfurt, Fahrzeit: 2:10 h
 - München – Erfurt, Fahrzeit: 2:15 h
- weiter mit DB Regio und Thüringerwaldbahn: 50 min

MIV-Anbindung

- über Autobahn A4, Abfahrt Gotha-Boxberg

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Ausgangssituation / Rahmenbedingungen

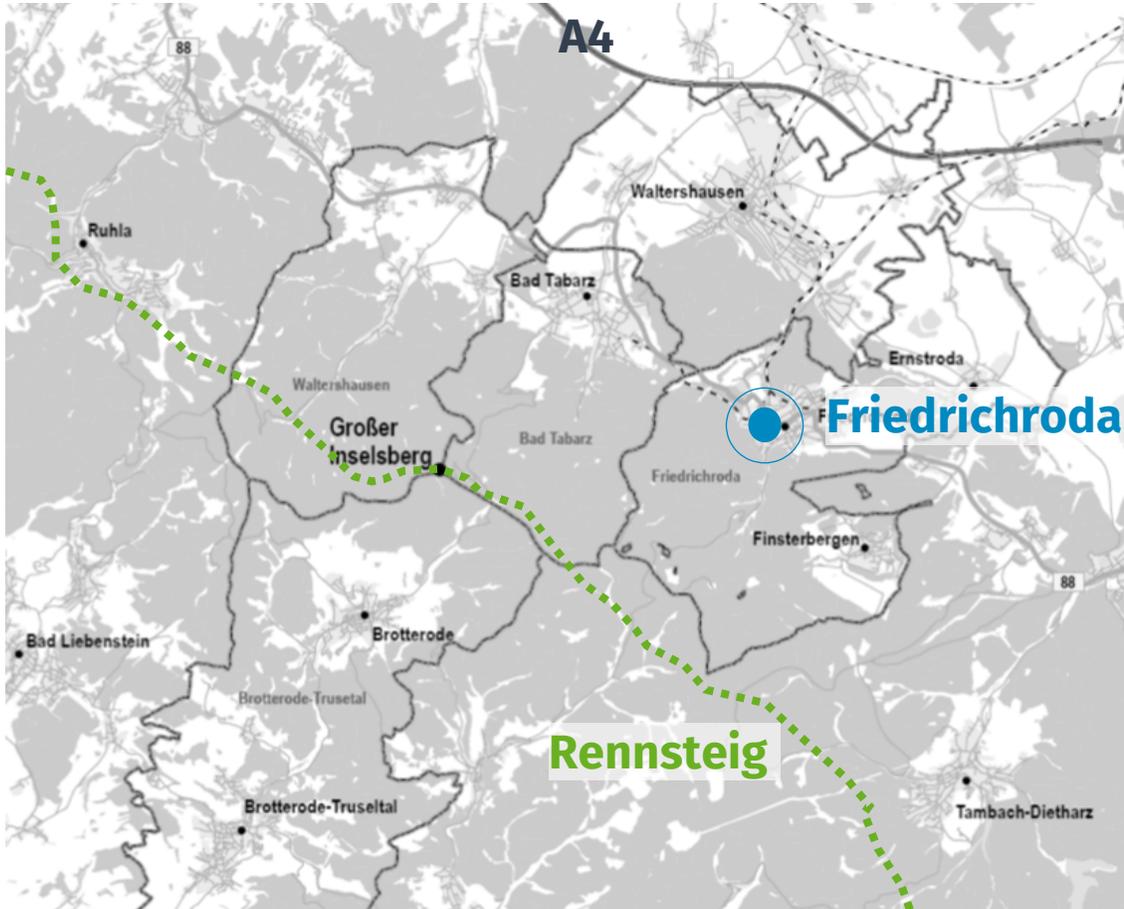


Abbildung 02: Übersichtskarte Inselsbergregion

Lage der Stadt Friedrichroda in der Region

- im Landkreis Gotha
- Lage am Rennsteig, dem ältesten Höhenwanderweg Deutschlands
- Lage im UNESCO Global Geopark Thüringen Inselsberg – Drei Gleichen
- heilklimatischer Kurort mit dem Zusatz „Premium Class“

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Ausgangssituation / Rahmenbedingungen

Übersichtsplan Stadt Friedrichroda

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

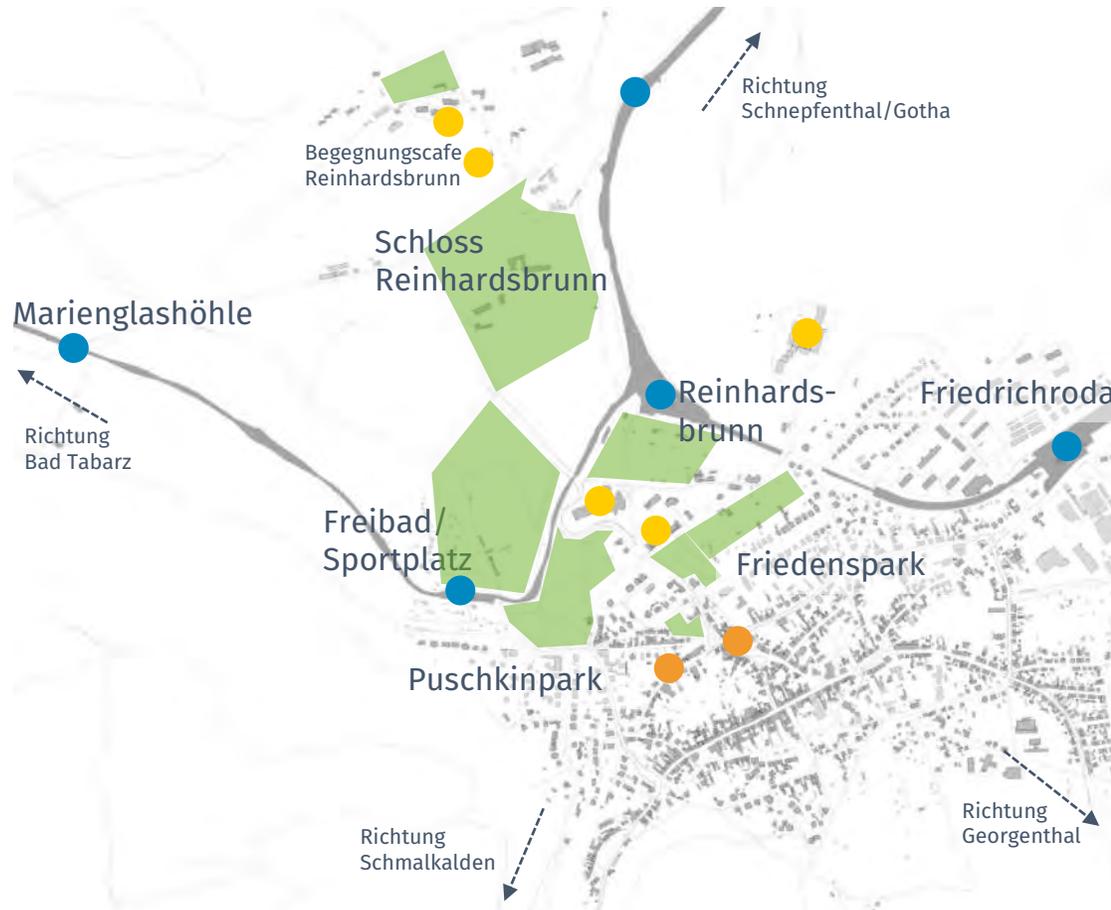


Abbildung 03: Übersichtsplan Stadt Friedrichroda

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Ausgangssituation / Rahmenbedingungen

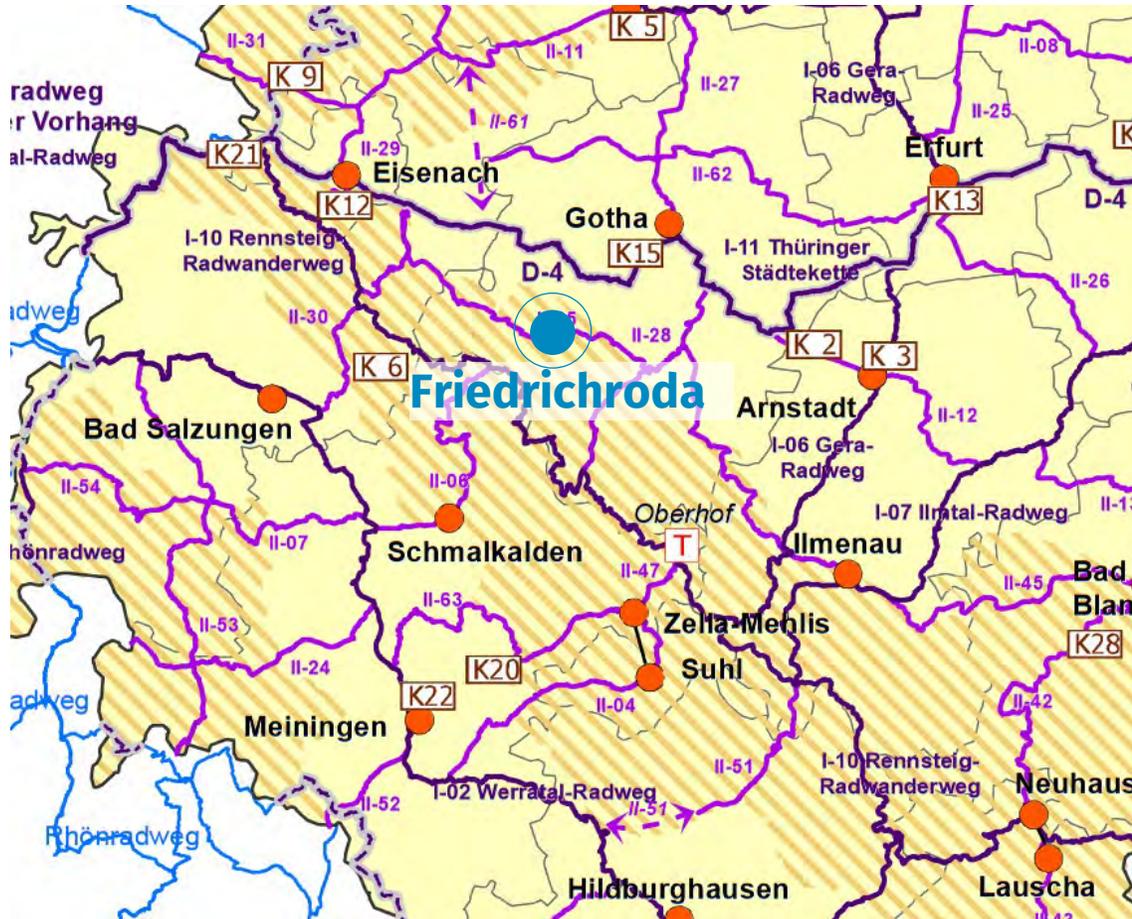


Abbildung 04: Karte Tourismus und Radwege

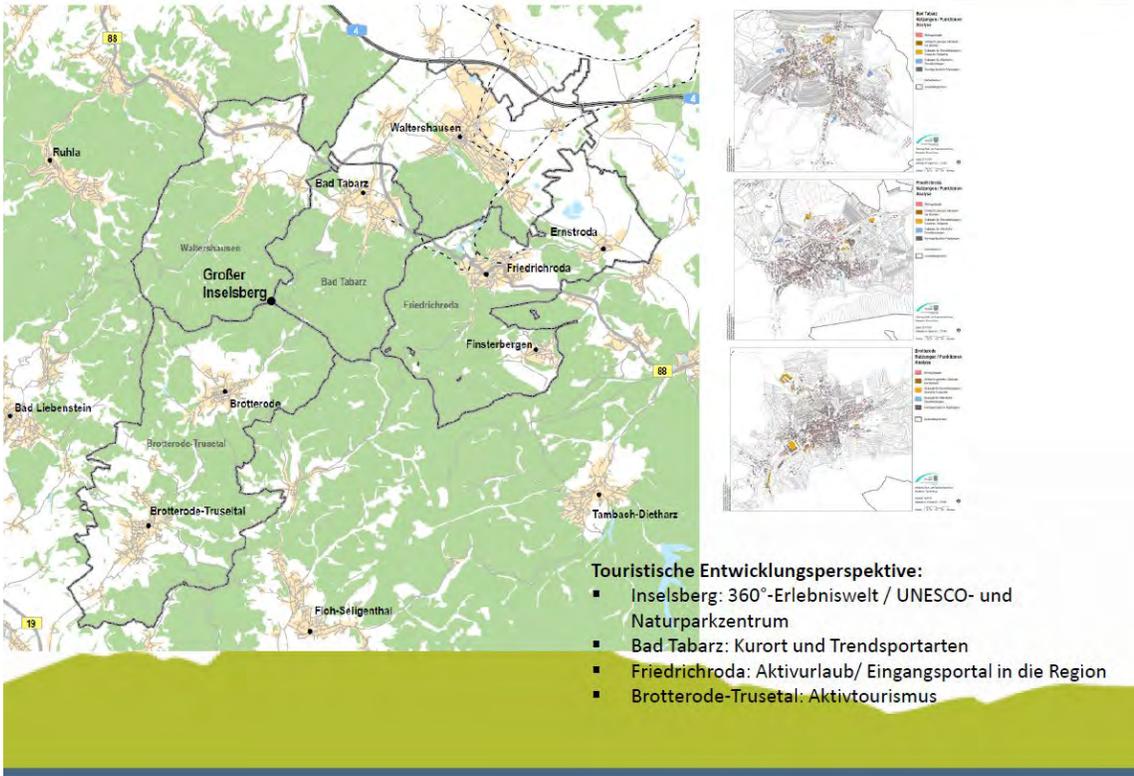
Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 Regionaler Raumordnungsplan Mittelthüringen

- Ausweisung Friedrichroda als Grundzentrum
- Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung, Natur-, Aktiv-, Kurtourismus im Thüringer Wald
- regional bedeutsamer Tourismusort mit der spezifischen Funktion „Kur“
- Einstufung der Friedrichrodaer Bahn und der Thüringerwaldbahn als regional bedeutsame Schienenverbindungen mit Verknüpfungspunkten Bahn-Bahn und Bahn-Bus
- regional bedeutsame Straßenverbindungen: Waltershausen – Friedrichroda, Friedrichroda – A4/Anschlussstelle Gotha-Boxberg

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Ausgangssituation / Rahmenbedingungen

2. Ausgangssituation Inselbergregion – Lageplan



Tourismusstrategie Thüringen 2025 Inselbergregion: Zielkatalog 2025

Friedrichroda: Ziele und Entwicklungsschwerpunkte

- Profilierung des Ortes für den Aktiv- und Gesundheitstourismus und als Eingangportal in die Inselbergregion
- Entwicklungsschwerpunkte:
 - Bahnhof Reinhardsbrunn (touristisches Eingangportal)
 - Schloss und Park Reinhardsbrunn
 - Kurpark

Abbildung 05: Inselbergregion, Lageplan

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Ausgangssituation / Rahmenbedingungen



Abbildung 06: Stadt Friedrichroda 1910

Geschichte der Stadt Friedrichroda

- 1085: Gründung Benediktinerkloster Reinhardsbrunn
- im frühen 17. Jh.: Errichtung Schloss Reinhardsbrunn
- 1876: Bahnlinie Fröttstädt – Reinhardsbrunn
- 1837: erster Kurgast Buchhändler Friedrich Perthes
- 1844: Niederlassung von Ferdinand Keil als Kurarzt, Gründung Verschönerungsverein
- 1903: Eröffnung des Schaubergwerkes Marienglashöhle
- 1929: Erweiterung der Thüringerwaldbahn
- ab 1945: Ausbau als Erholungsort

weitere Daten zur Stadtgeschichte: www.friedrichroda.info

Perspektive Reinhardtsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Ausgangssituation / Rahmenbedingungen

Demografie

Einwohnerzahl:	12/1994	5.770
	12/2004	5.412
	12/2014	7.551
	06/2023	7.129

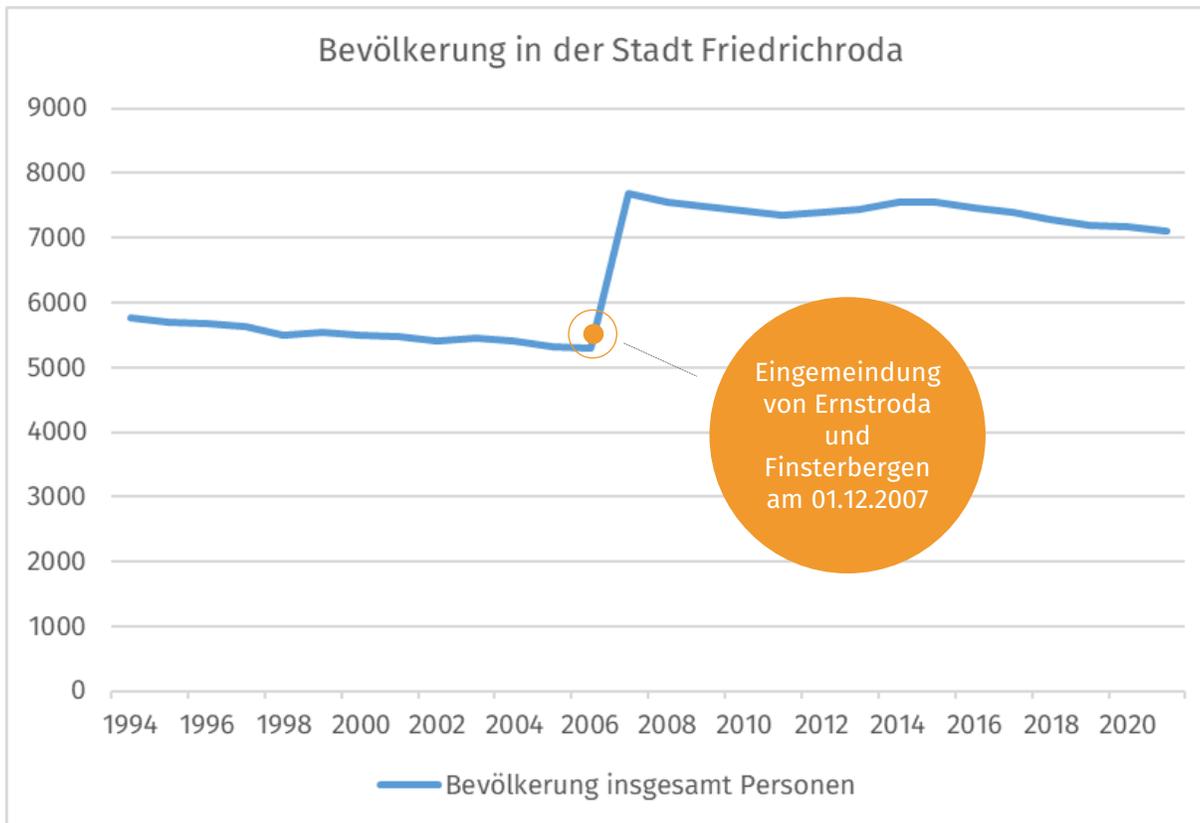
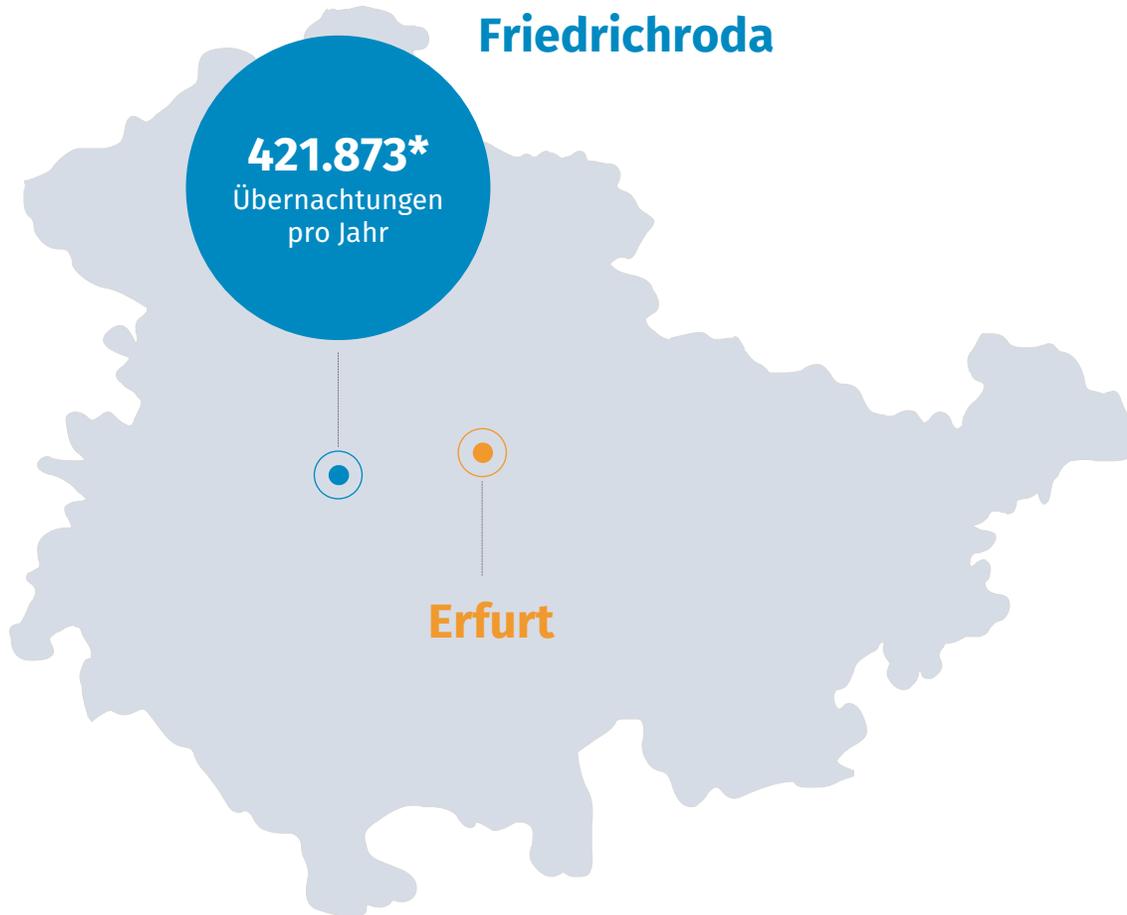


Abbildung 07: Einwohnerzahl Friedrichroda

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Ausgangssituation / Rahmenbedingungen



Wirtschaft

- steuerpflichtige Gewerbebetriebe: 123
- Hauptarbeitgeber: Tourismus, Krankenhaus, Schule, Thüringer Zuchtgenossenschaft Ernstroda
- Arbeitslosenquote 4,9 % (Landkreis Gotha)

Abbildung 08: Übernachtungszahlen Stadt Friedrichroda

*Quelle: TLS, Stand 2019 (ohne Camping)

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Ausgangssituation / Rahmenbedingungen

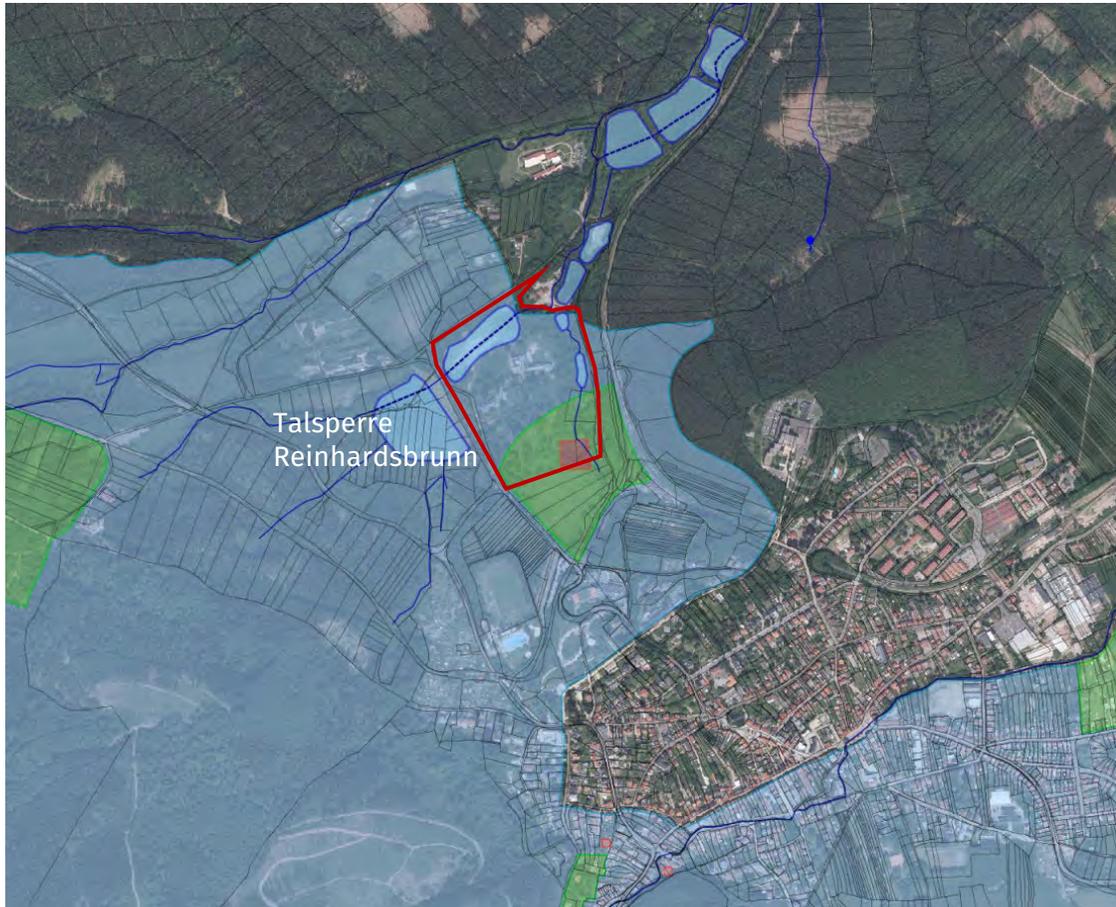


Abbildung 09: Naturräumliche Gegebenheiten: Wasserschutzzonen

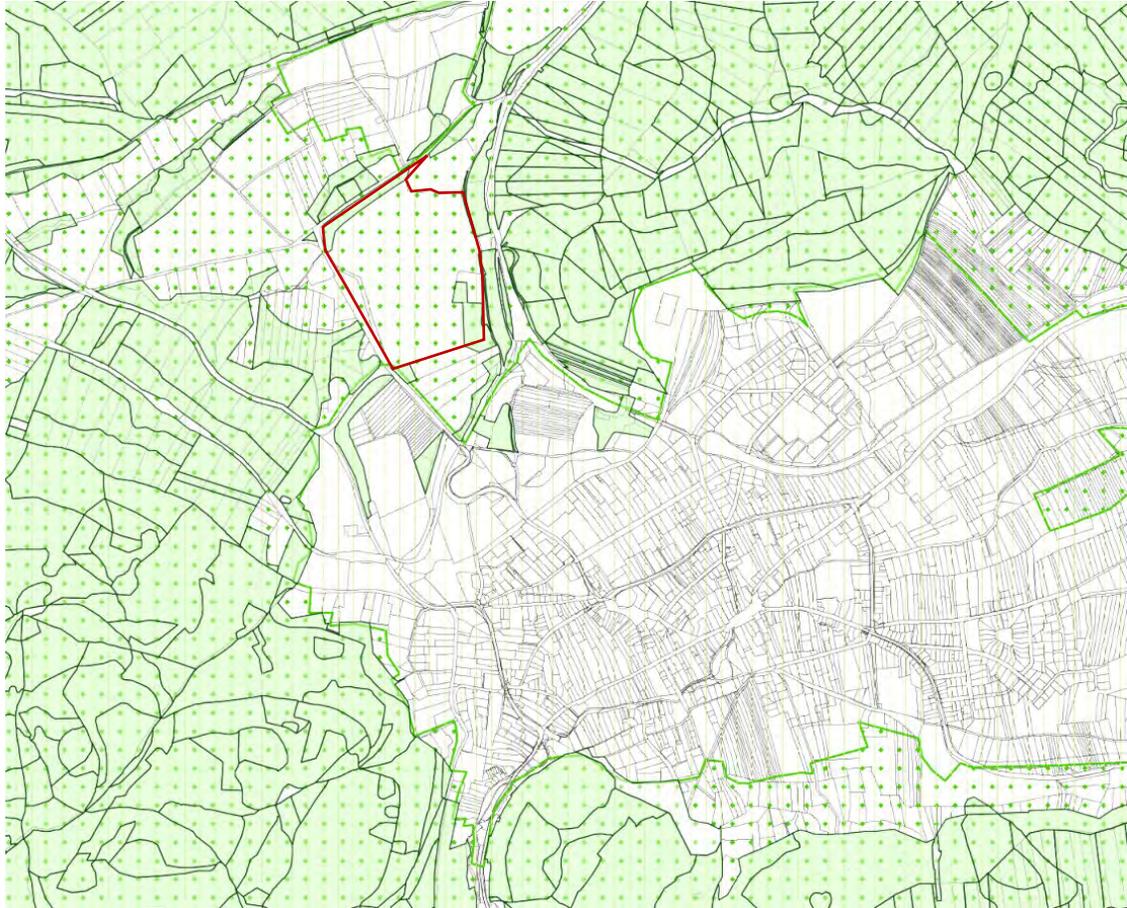
Naturräumliche Gegebenheiten

Wasserschutzzonen

-  WSG, Schutzzone I, festgesetzt
-  WSG, Schutzzone II, festgesetzt
-  WSG, Schutzzone III, festgesetzt
-  stehendes Gewässer (Die östlich an den Inneren Park angrenzenden Teiche werden zur Fischzucht genutzt.)
-  Innerer Park Reinhardsbrunn

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Ausgangssituation / Rahmenbedingungen



Schutzgebiete

-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturpark
-  Waldfläche
-  Innerer Park Reinhardsbrunn

Abbildung 10: Naturräumliche Gegebenheiten: Schutzgebiete

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Ausgangssituation / Rahmenbedingungen

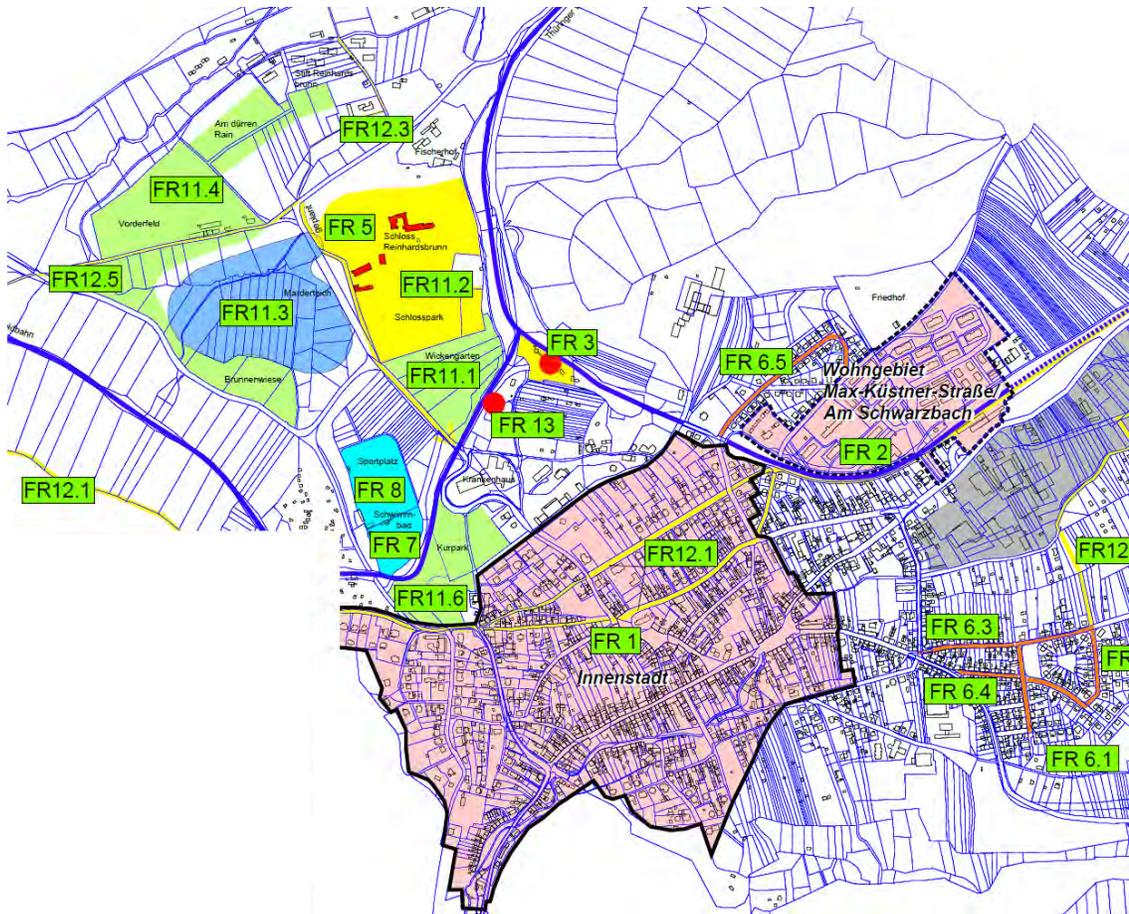


Abbildung 11: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK), Stadt Friedrichroda

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-/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 1: Planung - Ausgangssituation / Rahmenbedingungen

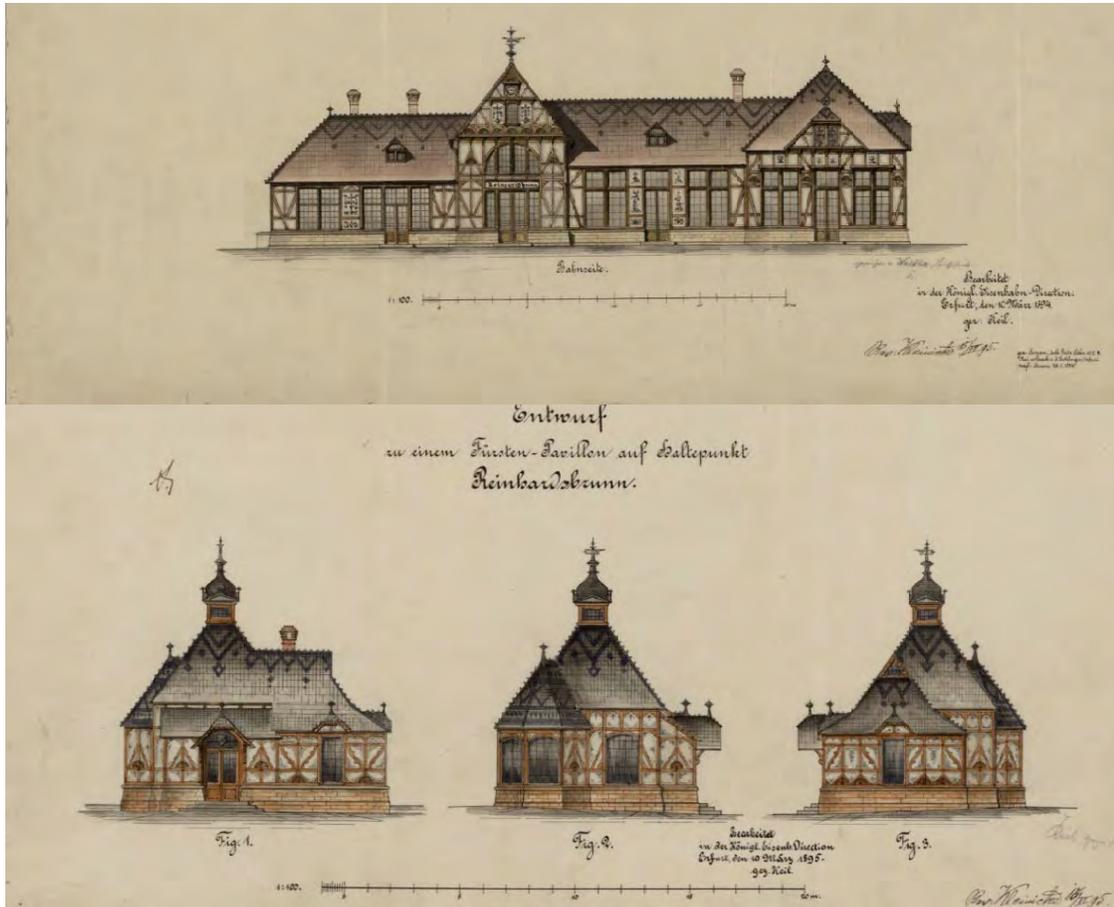


Abbildung 12: Entwurf Empfangsgebäude Bahnhof Reinhardsbrunn und Fürstenpavillon, 1895

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

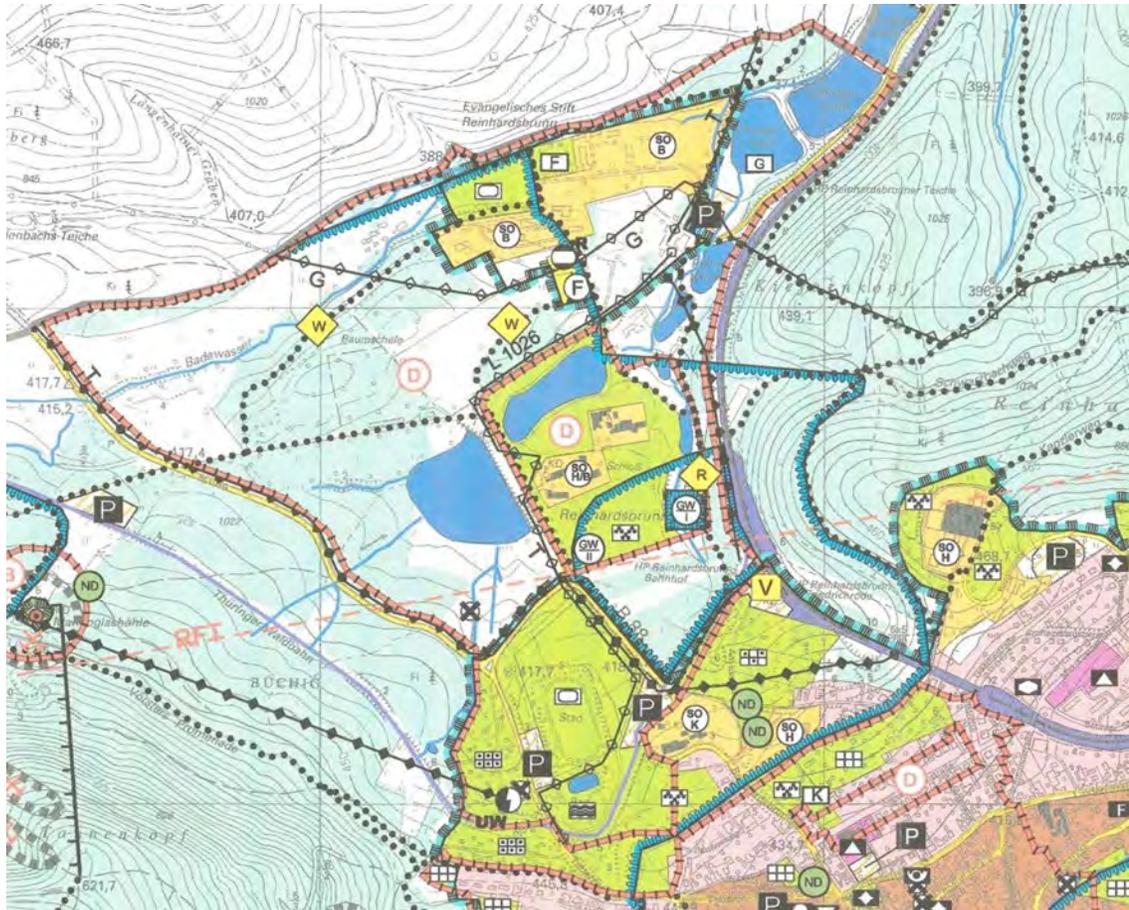


Abbildung 13: FNP Friedrichroda, Auszug

Flächennutzungsplan Friedrichroda (FNP)



Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Schloss Reinhardsbrunn, der Innere und der Äußere Park sind als Kulturdenkmale ausgewiesen.

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Ausgangssituation / Rahmenbedingungen

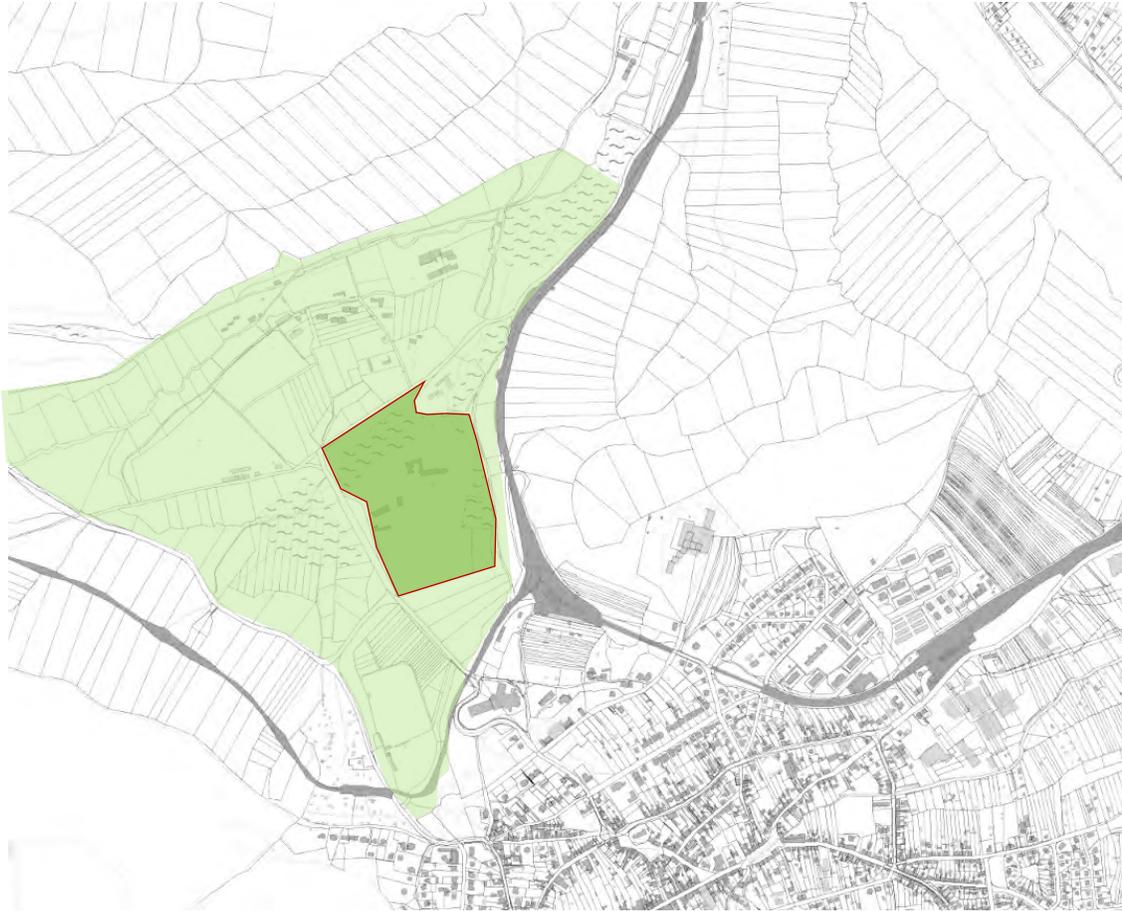


Abbildung 14: Übersicht Innerer und Äußerer Park Reinhardsbrunn

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

Historie Schloss und Park

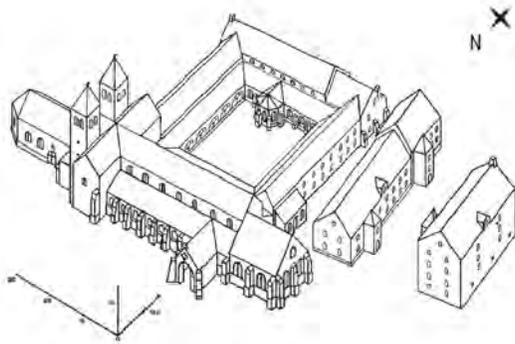


Abbildung 15: Rekonstruktionsversuch Klosteransicht um 1500, Darstellung Sigmar Löffler

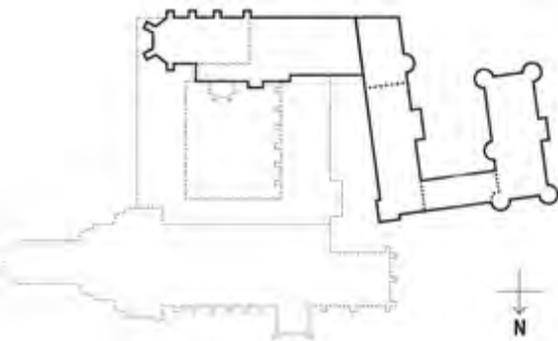


Abbildung 16: Grundriss Schlosskomplex um 1650, Darstellung Sigmar Löffler

1525

Auflösung des Klostergutes

1085

Gründung Benediktinerkloster Reinhardsbrunn durch Ludwig den Springer, dem späteren Landgrafen von Thüringen

1601

Bau des Amtshauses (heutige Hirschgalerie)

1610

Bau der Kirchgalerie

1611 - 1616

Bau des Hohen Hauses mit herzoglichen Wohnräumen, Dienstwohnungen und Amtsräumen für den Amtsrichter

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Ausgangssituation / Rahmenbedingungen

Schloss und Park Reinhardsbrunn haben eine fast 1000-jährige Geschichte. Von 1085 bis 1525 befand sich ein gleichnamiges Kloster an der Stelle des heutigen Schlosses Reinhardsbrunn.

Das Benediktinerkloster wurde durch Ludwig den Springer, dem späteren Landgraf von Thüringen, gegründet. Es befand sich nördlich der heutigen Kirchgalerie des Schlosses.

Anfang des 17. Jahrhunderts entstanden unter dem Herzogshaus Sachsen-Weimar zunächst das Amtshaus und später das Jagdschloss Reinhardsbrunn mit Schlosskapelle.

Seine heutige Gestalt erhielt der Schlosskomplex überwiegend durch Modernisierungs- und Umbauarbeiten im Stil der Neugotik unter Herzog Ernst I. In den Jahren von 1827 bis 1835.

Der in den 1770er/1780er Jahren angelegte englische Landschaftsgarten ist einer der ersten Landschaftsgärten seiner Art auf dem europäischen Kontinent. Die Anlage erfolgte unter Herzog Ernst II. v. Sachsen-Gotha-Altenburg unter Mitwirkung von John Haverfield.

18. Jh.

Anlage des englischen
Landschaftsgartens in den
1770er/1780er Jahren

1845

Fertigstellung der Kirchgalerie
Besuch der englischen
Königin Victoria

1857 - 1874

Neubau Schlosskapelle

1827 - 1835

Entstehung des heutigen Schlosskomplexes,
Anlage des Landschaftsparks unter Herzog Ernst I.

1855

Abriss der Kirche
aus dem 17. Jhd.

1905

Entstehung des
Japanischen Gartens

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1 Planung - Ausgangssituation / Rahmenbedingungen

1961 - 1963

Ausbau als Schloss-Hotel
durch die Interhotel-Gruppe

1980

Aufnahme in die
Denkmal-Liste der DDR

1947

Nutzung des Schlosses als Landes-
feuerweherschule und Ferienheim

ab 1966

umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Ahnensaal
und Schlosskapelle

1989

schrittweise Restaurierung
von Räumen und Fassaden

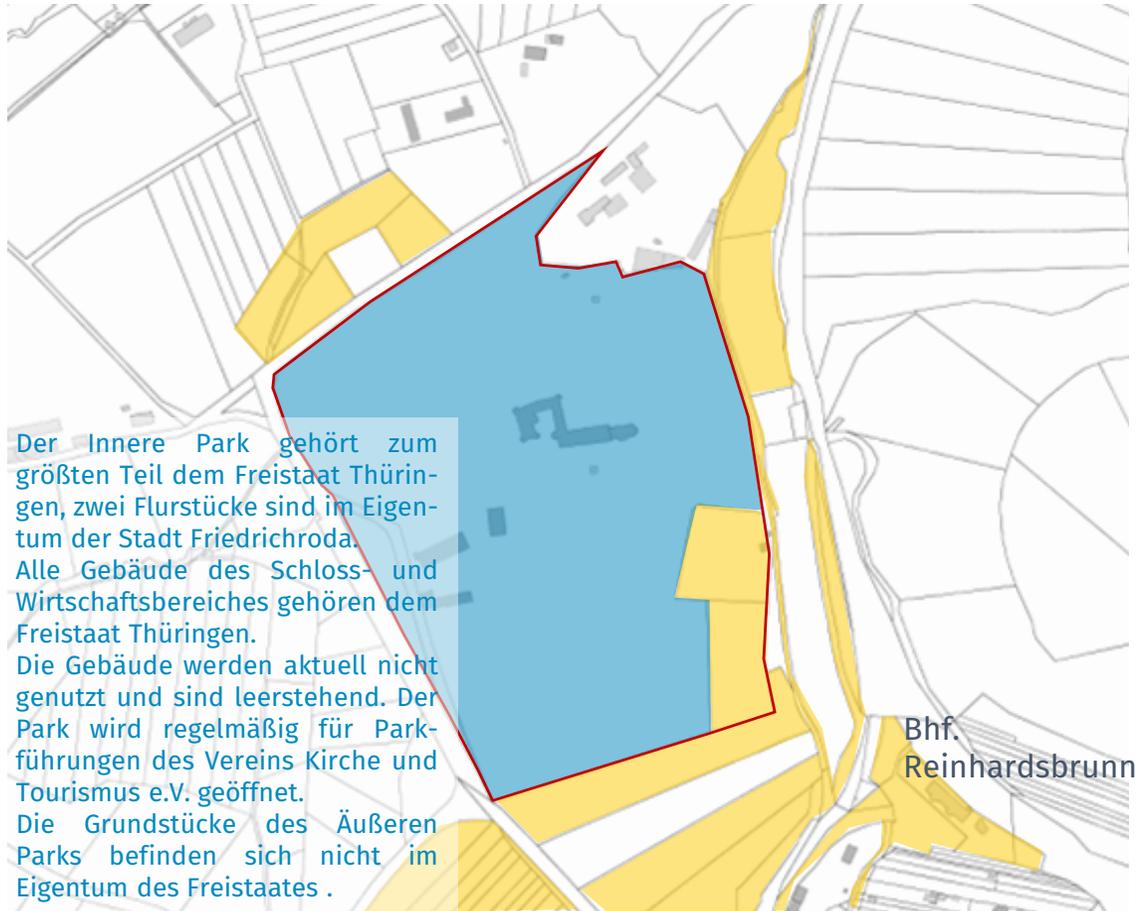
Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Ausgangssituation / Rahmenbedingungen



Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Ausgangssituation / Rahmenbedingungen



Eigentum/Kataster

-  Freistaat Thüringen
-  Stadt Friedrichroda

Flurstücke	Fläche ALK im m ²	Eigentümer
2288/125	5.799	Stadt Friedrichroda
2288/155	5.398	Stadt Friedrichroda
2288/156	133.038	Freistaat Thüringen
2289	2.410	Freistaat Thüringen
2290	2.990	Freistaat Thüringen
Gesamt:	149.635	
	ca. 15 ha	

Abbildung 17: Darstellung Eigentumsverhältnisse

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

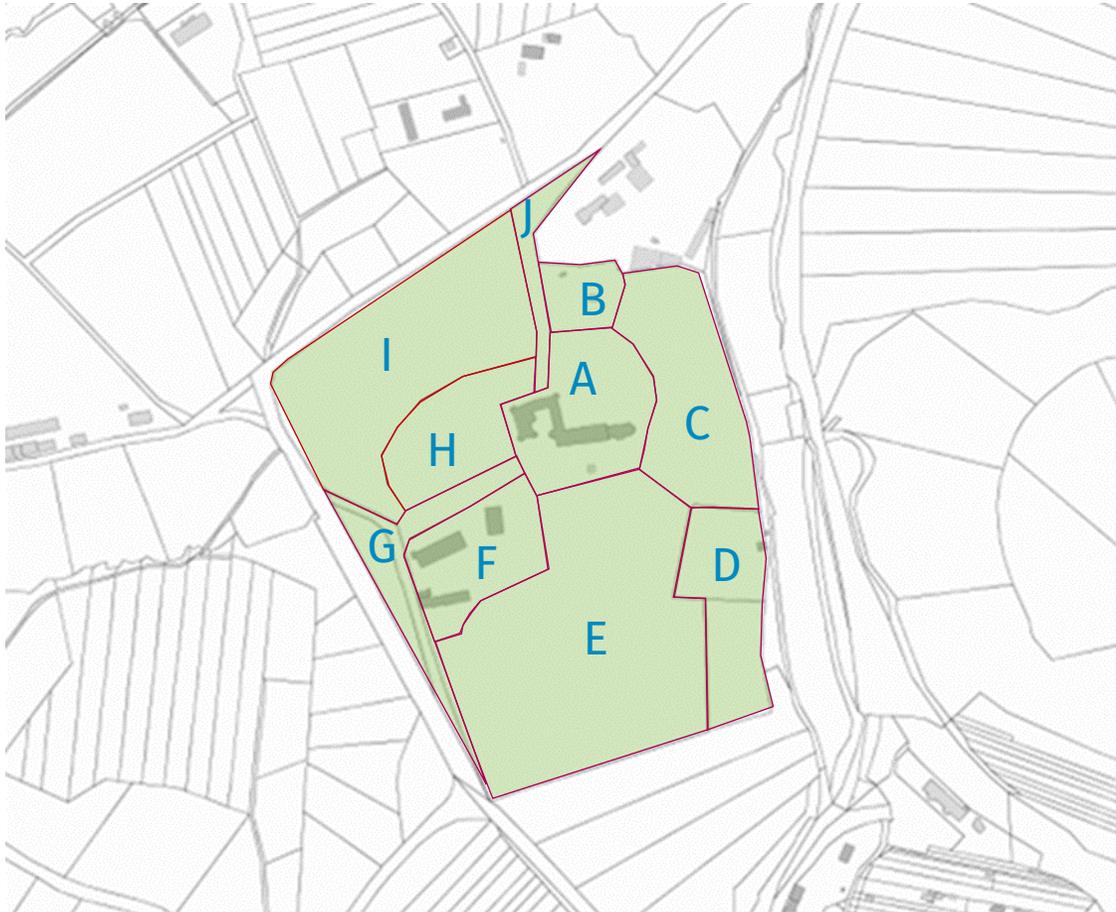


Abbildung 19: Gliederung Innerer Park

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 Reinhardtsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Ausgangssituation / Rahmenbedingungen

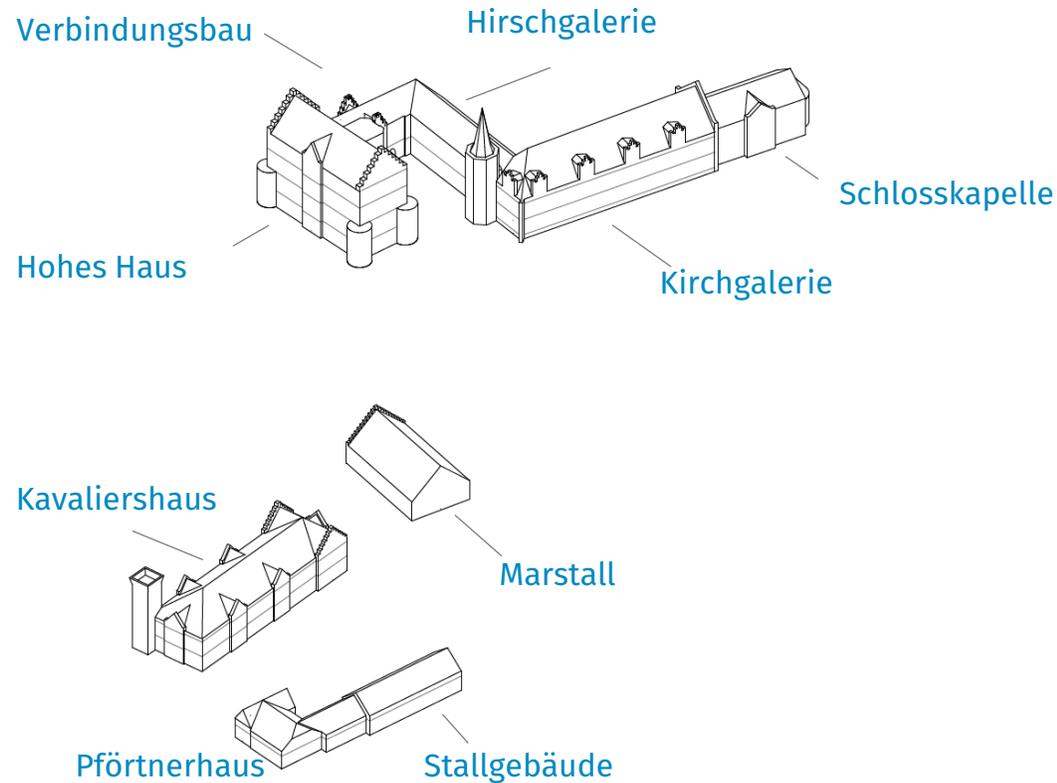


Abbildung 20: Gebäudebestand

Gebäudebestand

Nr.	Bezeichnung	NRF in m ²	NUF in m ²
1	Hohes Haus	1.100	872
2	Verbindungsbau	162	159
3	Hirschgalerie	1.074	480
4	Kirchgalerie	1.134	737
5	Schlosskapelle	183	183
6	Marstall	451	367
7	Kavaliershaus	1.403	1.062
8	Stallgebäude	460	446
9	Pförtnerhaus	200	186
	Summe	6.167	4.492

Perspektive Reinhardtsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Ausgangssituation / Rahmenbedingungen

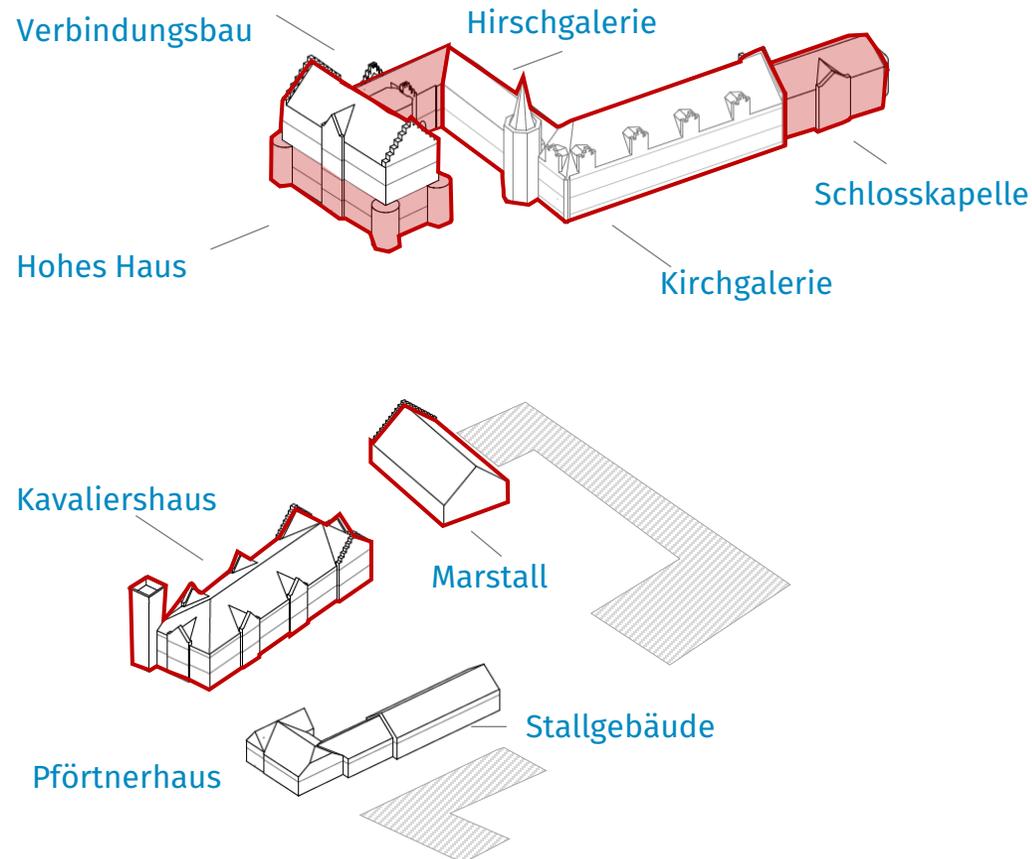


Abbildung 21: Denkmalpflegerische Zielstellung Gebäude

Denkmalschutz Gebäude

Für die Gebäude und den Park von Schloss Reinhardtsbrunn 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 - Ausgangssituation / Rahmenbedingungen

Denkmalschutz Innerer Park

Für den Inneren Park liegt eine denkmalschutzrechtliche Zielstellung im Entwurf vor, die aktuell finalisiert wird. Sie enthält umfassende Aussagen zu Lage und Größe des Parks, den natürlichen Grundlagen, zur Entstehung und Entwicklung des Schlossparks, zur historischen Situation, zum Bestand und zu den Blickbeziehungen und zu rechtlichen Grundlagen sowie eine Bewertung der Ausgangssituation und daraus abgeleitet eine gartendenkmalpflegerische Rahmenzielstellung mit der Definition allgemeiner bzw. übergeordneter Ziele und detaillierter Ziele für die Parklandschaft, das Gewässersystem und die Architektur von Schloss und Park Reinhardtsbrunn (Anlage 04). Das Hauptziel für den Park ist dementsprechend „... die Rückwandlung des Landschaftsparks in einen Zustand, der dem Reinhardtsbrunner Landschaftspark um 1830 ...“ entspricht.



Abbildung 22: Denkmalpflegerische Zielplan Parkanlage

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung – Ausgangssituation / Rahmenbedingungen



Abbildung 23: Übersicht Sicherungs- und Sanierungsarbeiten

Sicherungs- und Sanierungsarbeiten

-  Sanierungsarbeiten 1961 – 1963, 1966 ff.
-  Sanierungsarbeiten 1989
-  Notsicherungsarbeiten 2012, 2014, 2022 ff.
-  aktuelle Sicherungsarbeiten zzgl. grünordnerischer Pflegemaßnahmen im Inneren Park

Zu den ausgeführten nutzungsneutralen Sicherungsmaßnahmen an den Gebäuden und im Bereich des Inneren Parks liegen im Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr (TLBV) entsprechende Dokumentationen vor.

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Nutzungskonzept

Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept für Schloss und Park Reinhardsbrunn ist der wesentliche Baustein für die künftige Entwicklung des Standortes und damit zentraler Bestandteil des Masterplans. Schon im Rahmen der Fachtagung am 9. Juni 2023 in Friedrichroda wurde der Entwicklung und Definition eines nachhaltigen, integrierten, denkmalgerechten Nutzungskonzeptes für Schloss und Park Reinhardsbrunn ein besonderer Stellenwert eingeräumt und die Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes als zentrale Aufgabenstellung für den weiteren Prozess, insbesondere in 2023, definiert. Dabei sollte das Nutzungskonzept und der dafür erforderliche breite, integrierte Planungsprozess:

- der historischen Bedeutung von Reinhardsbrunn für die Geschichte des Freistaates Thüringen gerecht werden,
- der Einzigartigkeit des Gesamtensembles in seiner Vielschichtigkeit entsprechen,
- historische und räumliche Bezüge berücksichtigen und weiterentwickeln,
- nachhaltige und wirtschaftlich tragfähige Entwicklungsmöglichkeiten eröffnen und
- in einem offenen und transparenten Prozess mit den verschiedensten Akteuren in allen gesellschaftlichen Bereichen diskutiert und konzipiert werden.

Die Fachtagung definierte als Ziel, einen ersten Entwurf eines integrierten Nutzungskonzeptes Anfang 2024 zu finalisieren (die vollständige Dokumentation der Fachtagung ist auf der Projektwebsite abrufbar). Auf der nächsten Seite sind auszugsweise Ergebnisse der Diskussionen in den Arbeitsgruppen dargestellt.

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Nutzungskonzept

Im Rahmen der Fachtagung wurden ausgehend von den bisherigen Nutzungen von Schloss Reinhardsbrunn und ersten Ideen, die in den Jahren bis 2022 formuliert wurden, unterschiedliche Nutzungsideen und -optionen diskutiert. Dabei wurde auf die Historie des Ortes und bisherige, sehr unterschiedliche Nutzungen reflektiert (u.a. Kloster, Jagdschloss, Feuerweherschule, Ferieneinrichtung, Bildungseinrichtung, Hotel mit Gastronomie, Handel-Intershop). Zu den in den Arbeitsgruppen diskutierten Nutzungsoptionen zählten u.a. folgende:

- touristisches Zentrum (Schaufenster Thüringens) mit umfassendem Informations- und Ausstellungsbereich einschließlich einer kleinen musealen Präsentation
- Hotel/Übernachtungseinheiten/Thüringer Gästehaus
- Gastronomie
- Campus (Co-Working-Bereiche/Bildung/Fortbildung/Sommerakademie/Austausch/Begegnungs- und Veranstaltungszentrum – deutsch-englische Kommunikation/Internat)
- Gesundheitszentrum (im Kontext zum Profil der Stadt und Region), zum Beispiel Medical Spa oder Reha-Einrichtung
- altengerechtes Wohnen/Mehrgenerationenwohnen
- Nutzung der Kapelle als Veranstaltungs-, Begegnungs-, Kulturzentrum/Raum mit der Möglichkeit zu gelegentlicher sakraler Nutzung
- wirtschaftliche Nutzung durch Bio-/Agrarbetrieb (Fischzucht)

Im Ergebnis der Diskussion wurde herausgearbeitet, dass eine Mischnutzung der einzelnen Objekte und Teile von Schloss und Park Reinhardsbrunn am zielführendsten sein könnte.

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Nutzungskonzept

Die Fachtagung war ein bedeutender Meilenstein für die weitere Entwicklung von Reinhardsbrunn. Im Ergebnis der Tagung wurde für den weiteren Prozess die Empfehlung formuliert, einen „Wettbewerb“ als Grundlage für die Definition der künftigen Nutzung(en) von Schloss und Park Reinhardsbrunn im zweiten Halbjahr 2023 durchzuführen. Dieser Empfehlung folgend fand von August bis Oktober 2023 das Nutzungsideenfindungsverfahren statt. Damit wurde der breiten Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, sich mit ihren Ideen in den Prozess der nachhaltigen Entwicklung von Schloss und Park Reinhardsbrunn einzubringen. Das Verfahren und die Ergebnisse sind als Dokument zusammengefasst und auf der Projektwebsite abrufbar.

Durch die breit besetzte Jury des Verfahrens erfolgte eine umfassende Bewertung und Würdigung der eingereichten 55 Beiträge. Im Ergebnis wurde festgelegt, auf Grundlage der Ergebnisse der Fachtagung und des Nutzungsideenfindungsverfahrens einen Masterplan für die weitere Entwicklung von Schloss und Park Reinhardsbrunn zu erarbeiten.

Im Rahmen der Masterplanung erfolgte im ersten Schritt ausgehend von den vorgeschlagenen Nutzungsbausteinen eine überschlägige Definition von Flächenparametern als Grundlage für die Überprüfung der Realisierbarkeit der Nutzungsideen im vorhandenen Gebäudebestand von Schloss Reinhardsbrunn. Auf der nachfolgenden Seite sind die möglichen Nutzungsbausteine und Flächenanforderungen für deren Umsetzung dargestellt.

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

Besucherdokumentation

- 150 m² entsprechend Ausstellungskonzept

Veranstaltung/Event

- Schlosskapelle: 180 m², zzgl. Sanitär etc.

Büro/Gewerbe

- ergänzender Nutzungsbaustein

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

Perspektive Reinhardtsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Nutzungskonzept

Im weiteren Planungsprozess erfolgte ein Abgleich der möglichen Nutzungsbausteine einschließlich der damit verbundenen Flächenanforderungen mit der Bestandssituation der das Schloss umfassenden neun Gebäude.

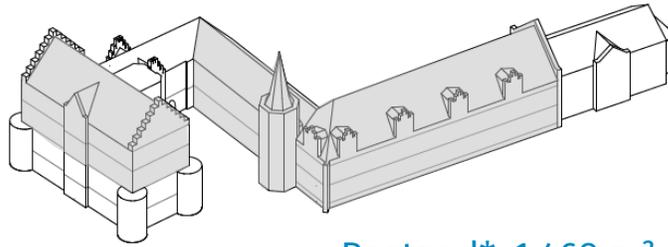
Auf den nachfolgenden Seiten sind der Gebäudebestand mit Angabe der potenziellen Nutzungsflächen (NUF), die im Nutzungsideenfindungsverfahren benannten möglichen Nutzungsbausteine und der dafür erforderliche, überschlägig ermittelte Flächenbedarf und fünf verschiedene Nutzungsvarianten (Varianten A-E) entsprechend vorgenannter Nutzungsbausteine dargestellt. Dabei sei darauf hingewiesen, dass das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss des Hohen Hauses und der Verbindungsbau aufgrund des hohen Denkmalwertes nur eingeschränkt für einen Teil der definierten Nutzungsarten entwickelt werden können. Die Schlosskapelle wird im ersten Halbjahr 2025 als Veranstaltungs- und Eventzentrum fertiggestellt. Unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Zielstellungen ist außerdem bei nachgewiesenem Bedarf eine denkmalgerechte Erweiterung des Gebäude-komplexes möglich.

Hinweis: Die Flächenangaben wurden aus den der LEG übermittelten Bestandsunterlagen abgeleitet. Zur Einschätzung der Nutzungspotenziale der einzelnen Gebäude wurde anhand von Referenzobjekten eine Zusammenstellung von wirtschaftlichen Bezugsgrößen, insbesondere der NUF, vorgenommen.

Perspektive Reinhardtsbrunn

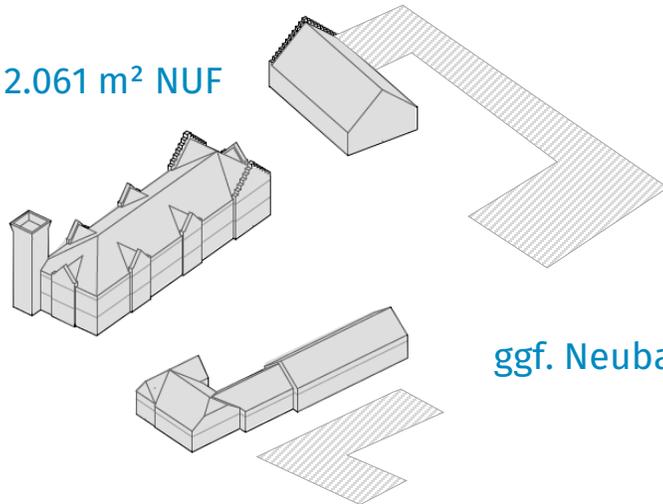
Masterplan, Teil 1: Planung - Nutzungskonzept

Flächen (NUF) in den Gebäuden und Flächenanforderungen für die Hauptnutzungsarten



Bestand*: 1.468 m² NUF

Bestand: 2.061 m² NUF



ggf. Neubau: 1.500 m² NUF

Flächenanforderungen für die Hauptnutzungsarten (NUF):

- Beherbergung/Hotel: 2.200 m²
- Spa-Bereich (Ergänzung zum Hotel): 500 m²
- Gastronomie: 600 m²
- Fortbildungseinrichtung: 1.800 m²
- Tagungs-/Seminarräume: 700 m²
- Schule mit Internat: 7.500 m² zzgl. Sportanlagen
- Besucherinformation: 150 m²
- Veranstaltungen/Events: 180 m²

Summe NUF Bestand komplett inkl. Neubau: 5.992 m²

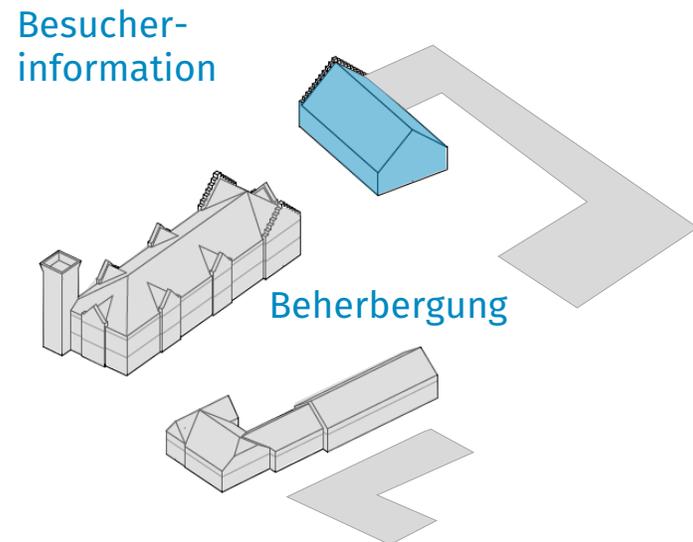
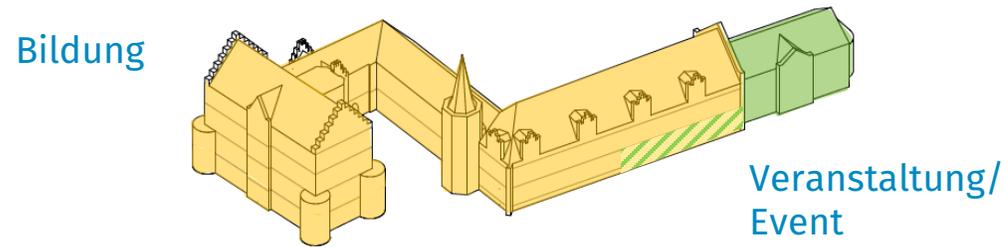
Summe NUF Bestand gewichtet inkl. Neubau: 5.029 m²

* ohne Schlosskapelle, Verbindungsbau, Hohes Haus, EG + OG

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Nutzungskonzept

Variante A – Kombination Beherbergung und Bildung



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

* inkl. Neubau 1.500 m² NUF im Inneren Park

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Nutzungskonzept

Variante A - Kurzbeschreibung

Variante A – Kombination Beherbergung und Bildung

Ausgangspunkt der Variante A ist die Zuordnung der Bestandsgebäude 1- 4, die über größere zusammenhängende Raumangebote verfügen, zum Nachnutzungsbaustein Bildung.

Die Schlosskapelle (5) wird für eine Eventnutzung vorgesehen, wobei die für die Eventnutzung erforderlichen Nebenflächen in einem Teilbereich der Kirchgalerie verortet werden und multifunktional auch der Bildungseinrichtung dienen.

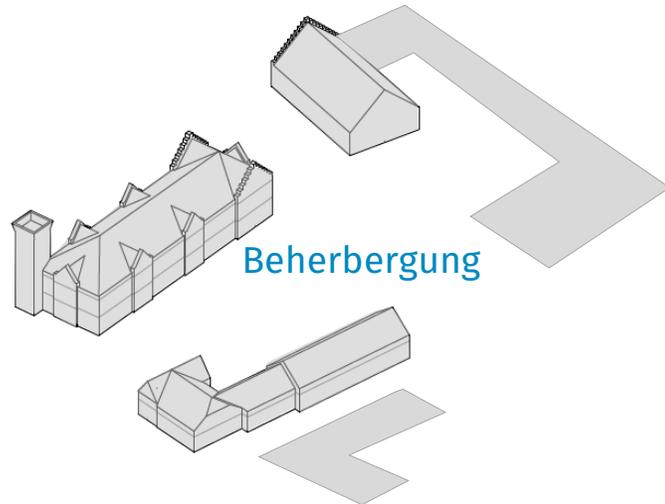
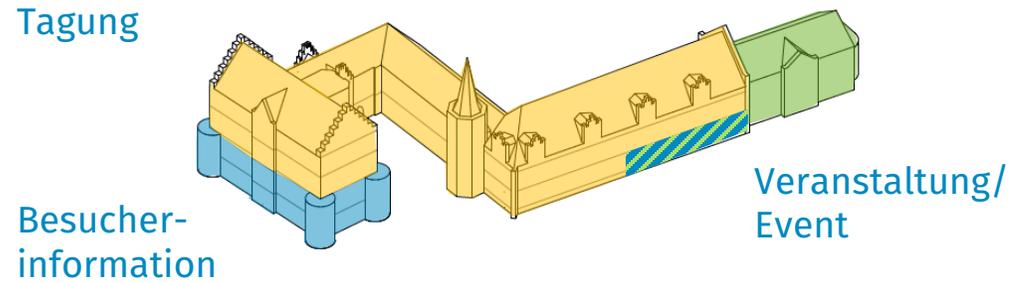
Eine Besucherinformation wird im Marstall (6) in zentraler Lage, von allen Zugängen im Park gut erreichbar, verortet. Mit der Zuordnung in das Kavaliershaus wäre auch eine Voraussetzung für eine separate Entwicklung und Betreuung gegeben.

Der ehemalige Wirtschaftsbereich von Schloss Reinhardsbrunn (7-9) zzgl. möglicher Neubauf Flächen wird einer Hotelnutzung mit Gastronomie zugeordnet. Eine getrennte Beschreibung der Nachnutzungsbausteine Beherbergung und Bildung ist kein Ausschluss für eine mögliche zukünftige gemeinsame Entwicklung und Betreuung dieser Nutzungsbausteine.

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Nutzungskonzept

Variante B – erweiterte Kombination Beherbergung und Tagung



Nutzungsbaustein	NUF in m ²
 Tagung	1.627
 Veranstaltung/Event	389
 Besucherinformation	415
 Beherbergung/Hotel 100 Zimmer inkl. Gastronomie und Spa	3.561*
Summe	5.992

* inkl. Neubau 1.500 m² NUF im Inneren Park

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Nutzungskonzept

Variante B - Kurzbeschreibung

Variante B - erweiterte Kombination Beherbergung und Tagung

In der Variante B verringert sich im Vergleich zur Variante A das verfügbare Flächenangebot für den Baustein Bildung/Tagung im Bereich des Hohen Hauses zu Gunsten der Integration einer Besucherinformation. Die Gebäudeteile im Hohen Haus (1) mit besonders hohem Denkmalwert werden hierbei für eine repräsentative, eher museale Besucherinformation vorgesehen.

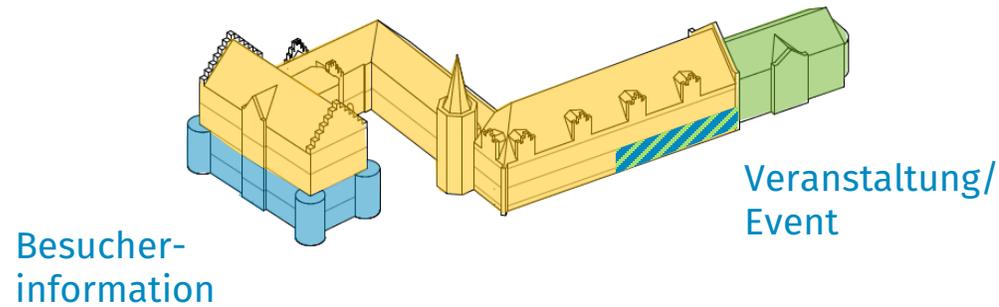
In der Variante B umfasst der Nutzungsbaustein Hotel/Beherbergung damit den vollständigen ehemaligen Wirtschaftsbereich, inklusive des Kavaliershauses (6-9) und zzgl. Neubauflächen. Es stehen für den Baustein Beherbergung ca. 3.600 m² NUF zur Verfügung, was einer Kapazität von ca. 100 Zimmern mit Gastronomie und einem kleinen Spa-Bereich entspricht. Auf Grund der im Ort vorhandenen Angebote im Ahorn Berghotel und H+Hotels wird für den Spa-Bereich eher von einem geringen Flächenbedarf von rund 500 m² ausgegangen.

Auch hier ist eine Kombination der Nutzungsbausteine Beherbergung und Tagung für eine zukünftige Betreibung realisierbar. Gleichzeitig erfolgt in der Variante eine klare Zuordnung von Zugangsbereichen zu einzelnen Nutzungsbausteinen.

Perspektive Reinhardtsbrunn

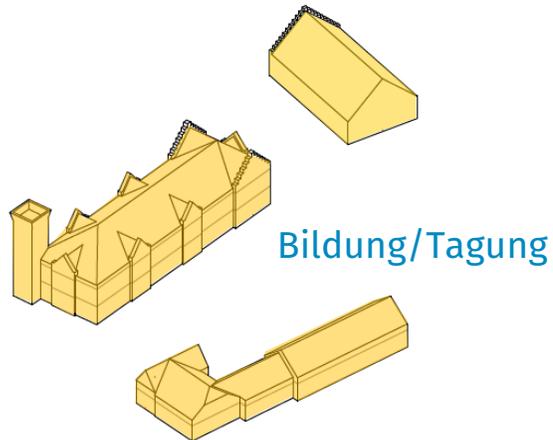
Masterplan, Teil 1: Planung - Nutzungskonzept

Variante C - Bildung/Tagung im Bestand



Besucher-
information

Veranstaltung/
Event



Bildung/Tagung

Nutzungsbaustein

-  Bildung/Tagung
-  Besucherinformation
-  Veranstaltung/Event

NUF in
m²

3.688

415

389

Summe

4.492

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Nutzungskonzept

Variante C – Kurzbeschreibung

Variante C – Bildung/Tagung im Bestand

Die zukünftige Hauptnutzung stellt in der Variante C eine Bildungseinrichtung mit ca. 3.700 m² Nutzungsfläche dar, die sich über die Gebäude 1-4 und 6-9 erstreckt. Im Rahmen dieses Flächenpools können sowohl die Flächenbedarfe von einer Landesfortbildungseinrichtung inklusive Übernachtungsmöglichkeiten mit rund 1.800 m² NUF als auch ein Tagungsbereich mit 700 m² Nutzungsfläche integriert werden.

Wie in der Variante B wird der Baustein Besucherinformation im Bereich des Hohen Hauses (1) in den Bereichen mit besonders hohem Denkmalwert dargestellt.

Der Eventbereich umfasst die Schlosskapelle (5) inklusive Nebenflächen in der Kirchgalerie (4).

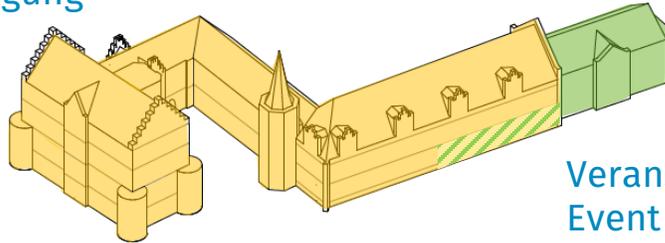
Die Nutzungsbausteine der Variante C sind vollständig im Gebäudebestand, ohne Ergänzungsbauten darstellbar.

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Nutzungskonzept

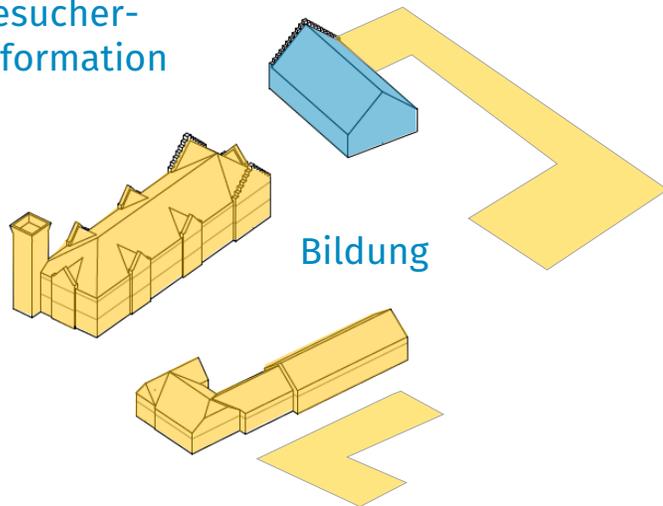
Variante D - Bildung/Tagung mit Neubau

Bildung/Tagung



Veranstaltung/
Event

Besucher-
information



Bildung

Nutzungsbaustein

NUF in
m²

	Bildung/Tagung	5.236*
	Veranstaltung/Event	389
	Besuchereinfor- mation/ Ausstellung	367

Summe 5.992

* inkl. Neubau 1.500 m² NUF im Inneren Park

Perspektive Reinhardtsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Nutzungskonzept

Variante D – Kurzbeschreibung

Variante D – Bildung/Tagung mit Neubau

Im Wesentlichen integriert die Variante D die gleichen Nutzungsbausteine wie die Variante C. Lediglich die Besucherinformation wird als eigenständige Nutzung vom Hohen Haus (1) in den Marstall (6) verlagert. Dabei wird die Möglichkeit einer separaten Zugängigkeit, aber auch einer unabhängigen Entwicklung und Betreibung dieses zentralen Nachnutzungsbausteines ermöglicht.

In Abhängigkeit eines konkreten Vorhabens besteht in der Variante D die Möglichkeit, den Nutzungsbaustein Bildung/Tagung um Neubaupläche zu ergänzen, so dass in Summe hierfür ca. 5.300 m³ zur Verfügung stehen würden.

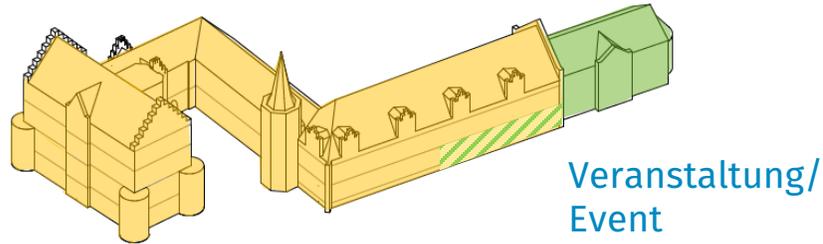
Der Eventbereich umfasst die Schlosskapelle (5) inklusive Nebenflächen in der Kirchgalerie (4).

Perspektive Reinhardsbrunn

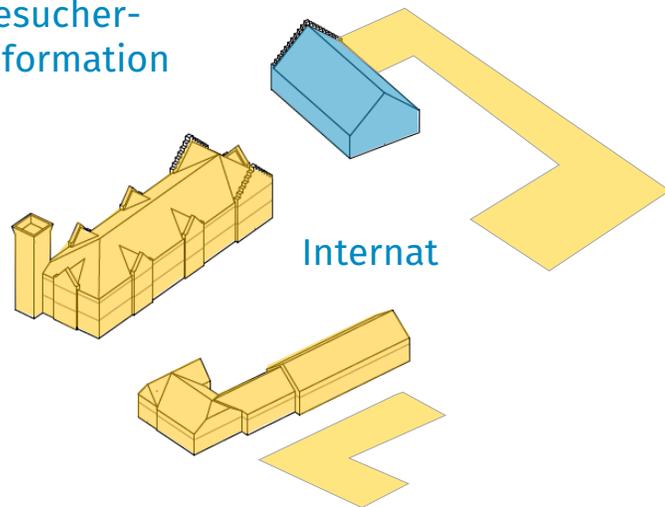
Masterplan, Teil 1: Planung - Nutzungskonzept

Variante E - Internat

Internat



Besucher-
information



Nutzungsbaustein

**NUF in
m²**

 Internat	5.236*
 Veranstaltung/Event	389
 Besucherinformation/ Ausstellung	367
Summe Innerer Park	5.992

zzgl. Neubau/Sanierung
Äußerer Park 2.800**

* inkl. Neubau 1.500 m² NUF im Inneren Park
** Neubau/Sanierung 2.800 m² NUF im Äußeren Park

Perspektive Reinhardtsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Nutzungskonzept

Variante E – Kurzbeschreibung

Variante E – Internat

Als eine besondere Form einer Bildungseinrichtung wird in der Variante E eine Internatsnutzung vorgesehen. Entsprechend den auf Seite 39 dargestellten Flächenanforderungen und den zur Verfügung stehenden Bestandsflächen (1-5, 7-9) ist diese Variante auch bei Realisierung der denkmalrechtlich möglichen Neubauf Flächen im Inneren Park nur unter Hinzuziehung von Flächen im Äußeren Park realisierbar.

Ca. 2.800 m² Nutzungsfläche wäre für eine Internatsnutzung außerhalb des Inneren Parkes erforderlich. Hinzu kommen ergänzende Flächen für Sportanlagen, so dass in Summe ein zusätzlicher Grundstücksbedarf von rund 8.000 m² anhand von Referenzobjekten ermittelt wurde.

Der Eventbereich umfasst die Schlosskapelle (5) inklusive Nebenflächen in der Kirchgalerie (4). Eine Besucherinformation wird in dem zentral gelegenen Marstall (6) dargestellt.

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Nutzungskonzept

Varianten A – E: Gesamtübersicht Flächen (NUF)

Variante A		Variante B		Variante C		Variante D		Variante E *	
Beherbergung/ Hotel inkl. Gastronomie	3.200	Beherbergung/ Hotel inkl. Gastronomie und Spa	3.600	Bildung/ Tagung	3.700	Bildung/ Tagung	5.200	Internat, Innerer Park	5.200
Bildung	2.000	Tagung	1.600	Besucher- information	420	Veranstaltung/ Event	390	Veranstaltung/ Event	390
Veranstaltung/ Event	390	Besucher- information	420	Veranstaltung/ Event	390	Besucher- information	370	Besucher- information	370
Besucher- information	370	Veranstaltung/ Event	390					Internat, Äußerer Park	2.800

* Variante E - Grundstücksbedarf Äußerer Park ca. 8.000 m² inkl. Sportplatz

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 – Städtebauliches Konzept

Ausgangssituation/ Zielstellung

Schloss Reinhardsbrunn ist ein herausragendes Beispiel für die Architektur des 19. Jahrhunderts. Der Standort wird geprägt durch ein einzigartiges Ensemble von insgesamt neun Gebäuden, umrahmt von einem im englischen Stil angelegten Landschaftspark. Eine umfassende Dokumentation zu den Gebäuden, zu ihrer Bedeutung im geschichtlichen Kontext, zu ihrer Architektur und Bauweise und zu besonders denkmalrechtlich relevanten Gebäudeteilen und Raumkonfigurationen ist den Anlagen zum Masterplan zu entnehmen.

Unter Bezugnahme auf das Ziel zur **Umsetzung eines integrierten, wirtschaftlich tragfähigen und denkmalgerechten Nutzungskonzeptes** für Schloss und Park Reinhardsbrunn sind der **Erhalt und die Sanierung des Gebäudebestandes als Gesamtensemble oberstes Ziel** der weiteren Entwicklung des Standortes. Dabei besteht die Möglichkeit, das Stallgebäude und das Pförtnerhaus jeweils durch einen Neubau in gleicher Kubatur zu ersetzen und das Gesamtensemble unter Berücksichtigung der Vorgaben des Denkmalschutzes durch Neubauten zu ergänzen, insofern dieses nutzungsseitig geboten ist. Die Potenzialflächen für diese Neubauten sind schematisch beim Nutzungskonzept dargestellt.

Der Innere Park und die Gebäude von Schloss Reinhardsbrunn sind Teil eines Gesamtraums, der durch den Äußeren Park definiert wird, aber auch städtebaulich Bezüge zur Stadt Friedrichroda, zum Bahnhof Friedrichroda, zum Kurpark sowie in alle weiteren Himmelsrichtungen hat. Daraus ergeben sich wichtige städtebauliche Räume und Achsen, deren Herausarbeitung im Rahmen der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans der Stadt für den Gesamtraum, insbesondere des Äußeren Parks, erfolgen sollte.

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung – Städtebauliches Konzept

Im Einzelnen umfasst Schloss Reinhardsbrunn folgende neun Gebäude (s. Lageplan, S. 29):

- Hohes Haus
- Verbindungsbau mit Ahnensaal
- Hirschgalerie
- Kirchgalerie
- Schlosskapelle
- Marstall
- Kavaliershaus
- Stallgebäude
- Pförtnerhaus

Detaillierte gebäudespezifische Angaben zu allen neun Objekten sind der Anlage 1 zu entnehmen (Lage, Grundfläche, Geschossigkeit, NGF, Baujahr, bisherige Nutzungen, Geschossgrundrisse, Ansichten, Fotos etc.).

Die Bestandsgrundrisse der Gebäude wurden für die Masterplanung durch das Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr (TLBV) zur Verfügung gestellt.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes erfolgen Aussagen in Teil 2 der Masterplanung.

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 Gesamttraum, 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.

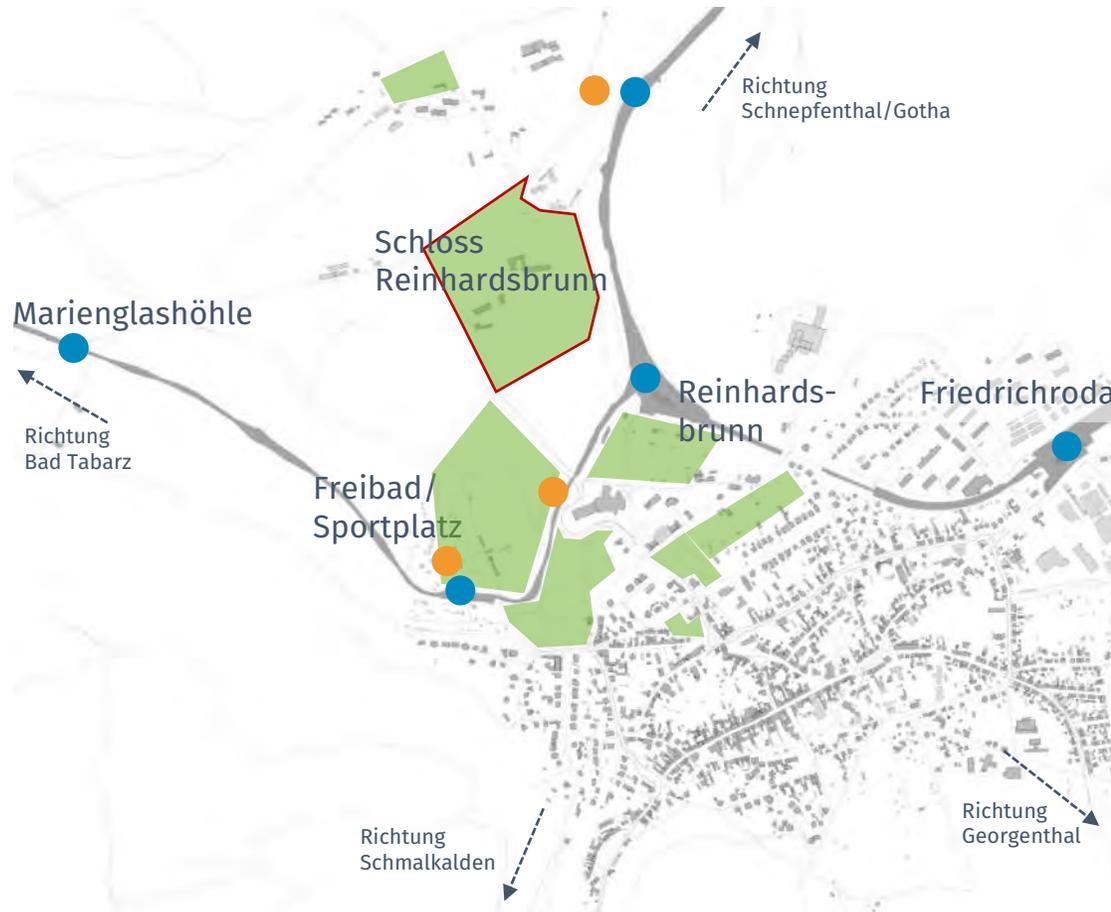
Ruhender Verkehr

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

Erschließung

Die Erschließung von Schloss und Park Reinhardsbrunn (Haupt- und Nebenerschließung) leitet sich im Wesentlichen auch aus den denkmalpflegerischen Zielstellungen ab und nimmt Bezug auf das Nutzungskonzept.

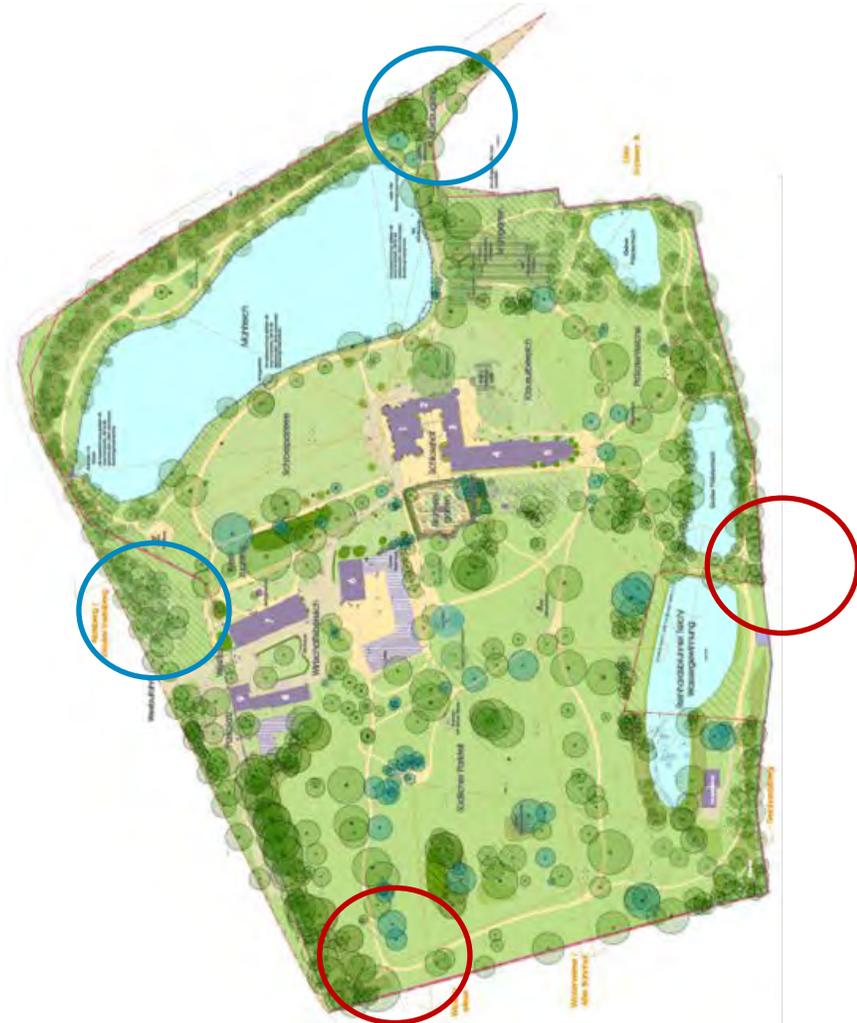
Im Rahmen der denkmalpflegerischen Zielstellung wurden u.a. die zukünftigen Zufahrts- und Zugangsmöglichkeiten beschrieben. Daraus ergibt sich, dass es zukünftig von Norden und von Westen jeweils eine Hauptzufahrts- und Zugangsmöglichkeit gibt. Von Osten und Süden werden jeweils eine Zugangsmöglichkeit bestehen, die gleichzeitig als Wirtschaftswege dienen. Entsprechend den Zielstellungen soll zukünftig sowohl der PKW-Verkehr als auch der Radverkehr innerhalb des Inneren Parkes auf ein Minimum beschränkt werden.

Die Wegebeziehungen innerhalb der Parkanlage des Inneren Parkes sind entsprechend der gartendenkmalpflegerischen Zielstellung im Park klar in ihrer Lage, Materialität und Breite etc. definiert. Dabei werden drei Kategorien unterschieden: Haupt- und Durchgangswege mit einer Breite von 3,00 bis 3,50 m, Verbindungswege mit einer von Breite 2,00 bis 2,30 m und untergeordneten Nebenwege mit einer Breite 1,50 bis 1,80 m.

Perspektive Reinhardtsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Erschließungskonzept

Erschließung



- Zufahrts- und Zugangsmöglichkeit
- Zugangsmöglichkeit (bzw. auch Zufahrt zur Andienung Wassergewinnung im Osten)

Abbildung 25: Zufahrten/ Zugänge

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 Reinhardtsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung - Erschließungskonzept

Erschließung



- Quellen
- Trinkwasserschutzgebiet I
- Trinkwasserschutzgebiet II
- - geplante Abwasserleitung mit Pumpwerk (ab 2028)
- Standort Trafo

Abbildung 26: Lageplan Wasser-/Abwasser

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung – Freianlagenkonzept

Ausgangssituation/ Zielstellung

Schloss Reinhardsbrunn und sein Park, gegliedert in zwei Teile - den Inneren und den Äußeren Park, sind ein einzigartiges Zeugnis europäischer Geschichte. Dabei umfasst der Innere Park ca. 15 ha, der Äußere Park nochmals ca. 100 ha.

Für den gesamten Inneren Park liegt eine denkmalpflegerische Zielstellung im Entwurf vor. Diese beinhaltet eine umfassende Analyse mit Angaben zu Lage und Größe, zu den natürlichen Grundlagen, zur Entstehung und Entwicklung des Schlossparks Reinhardsbrunn, zur historischen Situation, zum Bestand und zu den signifikanten Blickbeziehungen, zu den rechtlichen Grundlagen bezogen auf derzeitige und zukünftige Nutzungen und Funktionen, eine Bewertung der Ausgangssituation und Rahmenbedingungen sowie eine gartendenkmalpflegerische Rahmenzielstellung mit der Definition der allgemeinen Zielstellungen für die Entwicklung des gesamten Inneren Parkes und der Definition detaillierter Zielstellungen für die Parklandschaft, das Gewässersystem und die Architektur. Dabei werden sehr detaillierte Ziele für die für den Park bedeutenden Blickbeziehungen, das gesamte Erschließungskonzept, Wege und Platzflächen, Kleinarchitekturen und Denkmale, Einfriedungen und Beleuchtung, Teiche, Quellen und Brunnen sowie die Architektur insgesamt formuliert. Der denkmalpflegerischen Zielstellung für die Entwicklung des gesamten Parks sind konkrete Maßnahmenvorschläge zu entnehmen.

Die Zielstellung befindet sich aktuell in der finalen Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege (TLDA). Die Zielstellung ist als Anlage 4 dem Masterplan beigelegt.

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 1: Planung – Freianlagenkonzept

Die gartendenkmalpflegerische Rahmenzielstellung formuliert als allgemeine **Zielstellung für den Inneren Park** „... die Rückwandlung des Landschaftsparks in einen Zustand, der dem **Reinhardsbrunner Landschaftspark um 1830**, zu Beginn der Entwicklung, entspricht. Diese Rückwandlung soll durch Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen erreicht werden. Dabei sind die neuen Nutzungsformen des Schlosses und des Parks zu berücksichtigen und einzubeziehen. Die den Gesamteindruck des Schlossparks bestimmenden Einheiten und Gartenräume sind entsprechend ihrem Aufbau und ihrer Funktion zu unterhalten. Die Verantwortung liegt hier im Erhalt der Originalsubstanz. ... Um dem Besucher eine angenehme Atmosphäre zu gewährleisten, soll der Verkehr mit Autos und der Durchgangsverkehr mit Fahrrädern aus dem Park völlig entfernt werden. Auf diesem Weg kann der Erholungswert und die Qualität des Parks gesteigert werden. Ausnahmen hiervon bildet der mögliche, auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzierender Verkehr zur Ver- und Entsorgung, der von der zukünftigen Nutzung abhängt. Dementsprechend sind die Parkplätze nicht innerhalb des Schlossparks vorzuhalten ...“ (Zitat: Auszug gartendenkmalpflegerischen Zielstellung).

Für die einzelnen Bereiche des Inneren Parks liegen mit der gartendenkmalpflegerischen Zielstellung sehr detaillierte Vorschläge zur Umsetzung des Leitbildes für die Parkentwicklung einschließlich detailliert definierter Maßnahmen vor.



03 – Empfehlungen zur Umsetzung/Realisierung

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 2: Empfehlungen zur Umsetzung/Realisierung

Umsetzung/Realisierungsvorschlag

Im Teil 2 der Masterplanung wird ausgehend von der Planung das weitere Szenario für die Entwicklung von Schloss und Park Reinhardsbrunn dargestellt und somit für die Umsetzung und Realisierung der definierten Teilkonzepte, insbesondere des Nutzungskonzeptes. Dementsprechend erfolgen die Definition eines Maßnahmenkataloges sowie einer Umsetzungsstrategie insgesamt.

Vor dem Hintergrund des aktuell erreichten Projektentwicklungsstandes werden vorgenannte Punkte bzw. Inhalte nur in Ansätzen dargestellt. Es ist Aufgabe, im weiteren Prozess den Maßnahmenkatalog, die Kosten- und Finanzierungsübersicht und die Umsetzungsstrategie auch im Hinblick auf die Finanzierungsmöglichkeiten jeweils fortzuschreiben bzw. zu konkretisieren. Damit wird die für den Erfolg der integrierten Standortentwicklung notwendige Kontinuität für alle am Prozess beteiligten Akteure sichergestellt.

Die aktuelle Zeitachse für die Projektentwicklung ist Kapitel 3 der Masterplanung zu entnehmen.

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

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 2: Empfehlungen zur Umsetzung/Realisierung

Maßnahmenkatalog

Im Teil 1 der Masterplanung wurden mit dem Nutzungskonzept die Optionen für die künftige Nutzung der Gebäude von Schloss Reinhardsbrunn und des Inneren Parkes in Varianten definiert. Insofern künftig unterschiedliche Nutzungsbausteine für die nachhaltige Nachnutzung und Revitalisierung der einzelnen Objekte/Gebäude von Schloss Reinhardsbrunn zum Tragen kommen und der Innere Park (zu mindestens in wichtigen Teilen) dauerhaft öffentlich zugänglich sein soll, ist für das Gelingen einer integrierten Standortentwicklung Transparenz und Zusammenarbeit bei Planung und Realisierung für alle Projektbeteiligten geboten.

Mit der Definition und ständigen Fortschreibung eines Maßnahmenkataloges entsprechend Baugesetzbuch (BauGB) durch das Projektmanagement wird vorgenannte Transparenz und damit Verlässlichkeit für alle am Planungs- und Bauprozess beteiligten Akteure geschaffen. Der Maßnahmenkatalog gliedert sich dabei in

- vorbereitende Maßnahmen,
- Ordnungs – und Erschließungsmaßnahmen,
- Baumaßnahmen und
- sonstige Maßnahmen.

Auf Grundlage des Maßnahmenkataloges werden eine Kosten- und Finanzierungsübersicht und eine Zeitplanung für die Umsetzung des Gesamtprojektes, damit aber auch für alle Teilprojekte erarbeitet.

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
 - Betreuungskonzept 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 Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 2: Empfehlungen zur Umsetzung/Realisierung

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 und ggf. 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, keine belastbaren quantitativen Aussagen zu den Gesamtkosten für die nachhaltige und denkmalgerechte Sanierung der einzelnen Gebäude von Schloss Reinhardsbrunn und den Park vorgenommen werden. Eine Grobkostenermittlung unter Bezugnahme auf die vorliegenden Flächenbilanzen der einzelnen Gebäude bei Heranziehen von Vergleichswerten wurde zum aktuellen Zeitpunkt als nicht zielführend eingeschätzt und dementsprechend nicht durchgeführt.

Ab dem zweiten Halbjahr 2024 wird nach vorheriger Priorisierung von Nutzungsbausteinen die Erarbeitung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen bzw. Investitionsrechnungen empfohlen. Damit kann ein besseres Verständnis für die Notwendigkeit der Bereitstellung von Fördermitteln seitens der öffentlichen Hand (und die haushaltstechnische Planung) geschaffen werden, da grundsätzlich von Unrentierlichkeiten bei der Projektentwicklung für die meisten Nutzungsbausteine auszugehen ist.

Perspektive Reinhardsbrunn

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 Reinhardsbrunn 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
2. 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
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

Masterplan, Teil 2: Empfehlungen zur Umsetzung/ Realisierung

Bau- und Entwicklungsabschnitte

Die mittelfristige Umsetzung der Ziele der Masterplanung und hierbei die Realisierung unterschiedlicher, sich in ein Gesamtkonzept integrierender Nutzungsbausteine durch verschiedene Maßnahmenträger setzt die Definition von Bau- und Entwicklungsabschnitten voraus. Zum einen sind neben den standortübergreifenden Planungen nutzungsbezogene Planungsprozesse für einzelne Objekte (u.a. mit detaillierten Bestandsanalysen, ggf. Wettbewerbsformaten, Entwurfs- und Genehmigungsplanungen etc.) erforderlich, zum anderen ist von einer zeitlich versetzten Realisierung der Bauvorhaben auszugehen.

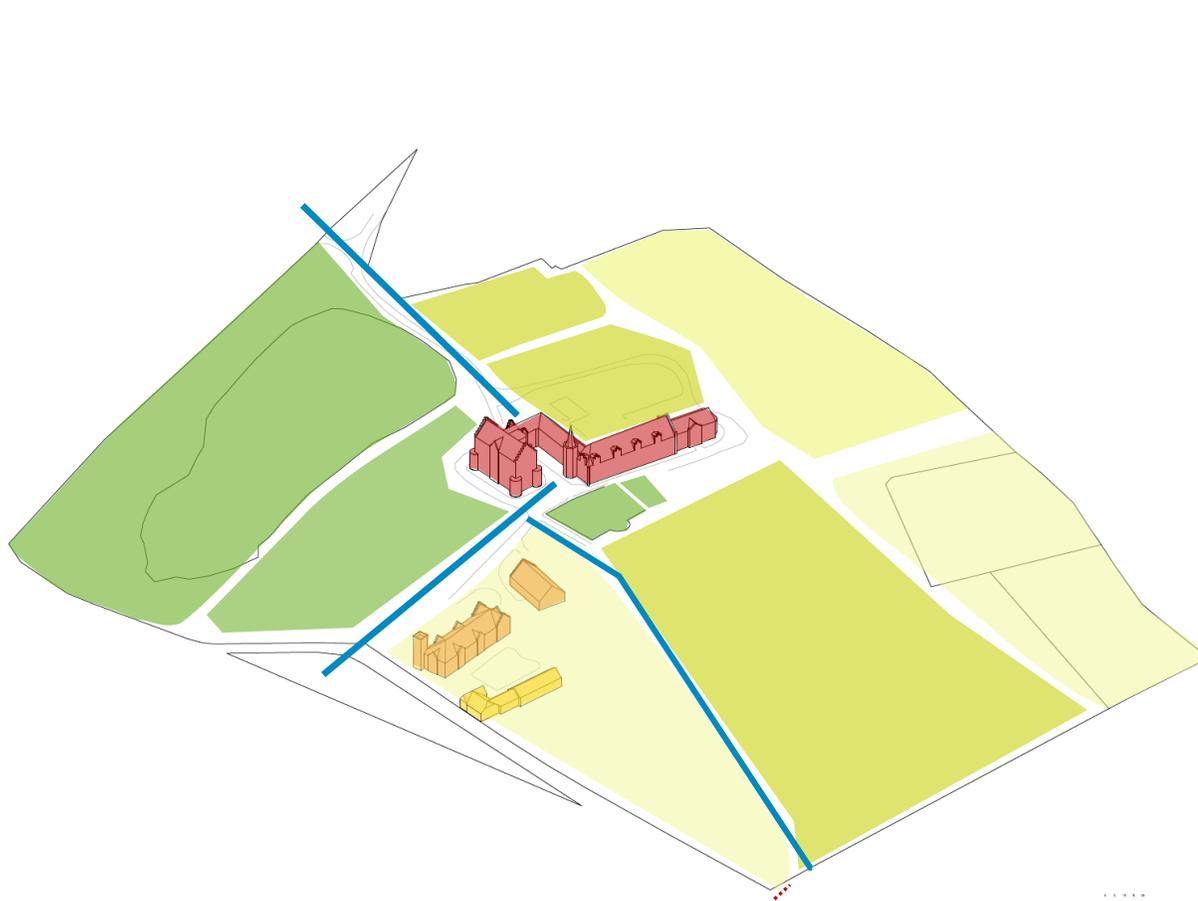
Dementsprechend wird auf der nachfolgenden Seite ein Vorschlag für mögliche Bau- und Entwicklungsabschnitte formuliert. Insbesondere im weiteren Prozess der Standortentwicklung im zweiten Halbjahr 2024 ist es Aufgabe, gemeinsam unter Berücksichtigung der vorhandenen Ressourcen die nächsten Bau- und Entwicklungsabschnitte zu definieren.

Grundsätzlich kann aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen für den Bau- und besonders den Immobiliensektor davon ausgegangen werden, dass nachhaltige Investitionen durch Dritte aktuell nicht zielführend akquiriert werden können und ein besseres Marktumfeld abzuwarten ist. Zunächst sollte das Hauptaugenmerk bei der Standortentwicklung auf den noch seitens der öffentlichen Hand durchzuführenden, notwendigen Maßnahmen gelegt werden. Die Schaffung von Baurecht durch einen Bebauungsplan in der Planungshoheit der Kommune ist eine wichtige Aufgabe im Vorgriff auf konkrete Investitionen in Schloss und Park Reinhardsbrunn.

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 2: Empfehlungen zur Umsetzung/ Realisierung

Bau- und Entwicklungsabschnitte



- Priorität 1 (Gebäude)
- Priorität 2
- Priorität 3
- Priorität 1 (Park)
- Priorität 2
- Priorität 3

Der Übersichtsplan zeigt schematisch Prioritäten und damit mögliche Entwicklungsabschnitte für den weiteren Prozess der Standortentwicklung.

Abbildung 27 mögliche Entwicklungsabschnitte

Perspektive Reinhardsbrunn

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

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 2: Empfehlungen zur Umsetzung/ Realisierung

Eigentum

Mit der Umsetzung der Ziele der Masterplanung wird eine Neuordnung der aktuell bestehenden Eigentumsverhältnisse verbunden sein. Dabei gibt es unterschiedliche Möglichkeiten für die künftige Gestaltung der Eigentumsverhältnisse im Kontext zu den gesetzlichen Regelungen, insbesondere der Thüringer LHO, bei Umsetzung der einzelnen Nutzungsbausteine. Die möglichen Varianten sind nachfolgend aufgeführt:

- Variante A: Der Freistaat Thüringen veräußert Objekte bzw. Teilbereiche auf Grundlage vorliegender, integrierter Nutzungs- und Investitionskonzepte an Dritte (mit Rückfallklausel bei Nichtumsetzung der Investition) und bleibt im Eigentum der noch zu definierenden öffentlichen Bereiche.
- Variante B: Der Freistaat Thüringen verpachtet Objekte bzw. Teilbereiche (z.B. Erbbaurechte) auf Grundlage vorliegender, 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 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.

An aerial photograph of a large, historic estate. The central focus is a large, multi-story stone building with a dark roof and a prominent tower, likely a castle or manor house. To the left of the main building is a large, dark pond. The estate is surrounded by lush green lawns and numerous trees, including tall evergreens and deciduous trees. In the background, there are rolling hills covered in dense forests. A blue semi-transparent banner is overlaid on the left side of the image, containing the text "04 - Prozess".

04 - Prozess

Perspektive Reinhardtsbrunn

Masterplan, Teil 3: Prozess

Prozess

Im Teil 3 der Masterplanung wird der aktuelle Entwicklungsprozess beschrieben. Das beinhaltet die Aufgabenstellung an den Prozess als auch Angaben zu den am Prozess beteiligten Akteuren, zur Projektorganisation und damit insbesondere zur Zusammenarbeit der verschiedenen Projektakteure, zum zeitlichen Ablauf des Gesamtprozesses und einen Ausblick für die weitere Projektentwicklung.

Die Definition der Prozessstruktur und die damit verbundene Definition der in den Prozess einzubindenden Akteure einschließlich Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Definition der Arbeitsprozesse erfolgt dabei unter Bezugnahme auf die Teile 1 und 2 der Masterplanung.

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 3: Prozess

Aufgabenstellung / Projektablauf / Akteure

Die nachhaltige Entwicklung von Schloss und Park Reinhardsbrunn war und ist nach der bundesweit einmaligen denkmalschutzrechtlichen Enteignung eine komplexe Aufgabenstellung. Das betrifft sowohl die Definition nachhaltiger, umsetzbarer Projektziele für den gesamten Standort bei Einbeziehung der unterschiedlichsten Akteure aus allen Bereichen der Gesellschaft, die Vorbereitung der Umsetzung dieser Ziele bei optimaler Nutzung aller zur Verfügung stehenden Ressourcen im Rahmen effizienter (Arbeits)Strukturen, als auch die Sicherstellung der erforderlichen Kontinuität im und für den Gesamtprozess durch eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen allen am Projekt Beteiligten einschließlich der breiten Öffentlichkeit.

Nach den wenig positiven Erfahrungen und Ergebnissen beim Erhalt und der Entwicklung des Standortes, insbesondere in den Jahren bis 2020 war und ist es nun die Erwartung, ein integriertes und damit nachhaltiges Gesamtkonzept für Schloss und Park Reinhardsbrunn zu entwickeln und dieses konsequent und erfolgreich in die Umsetzung zu führen.

Mit dieser Zielstellung wurde Anfang 2023 ein interdisziplinär besetztes Projektteam gegründet, dem unter Leitung der von der Thüringer Staatskanzlei (TSK) beauftragten LEG Thüringen die Aufgabe übertragen wurde, eine Gesamtstrategie für die Entwicklung von Schloss und Park Reinhardsbrunn und damit auch für den dafür erforderlichen Prozess zu entwickeln. Erste Abstimmungen und eine Definition der möglichen Aufgaben erfolgten schon im Jahr 2022.

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 3: Prozess

Nach Gründung und Konstituierung des Projektteams im Frühjahr 2023 wurde vor dem Hintergrund der Erwartungen der allgemeinen Öffentlichkeit beschlossen, am 9. Juni 2023 in Friedrichroda eine Fachtagung durchzuführen, zu der Vertreter aus den unterschiedlichsten Bereichen der Gesellschaft eingeladen wurden. Die Fachtagung hatte insbesondere das Ziel, in einem transparenten und partizipativen Format die weitere Vorgehensweise bei der Entwicklung von Schloss und Park Reinhardsbrunn zu diskutieren und zu definieren.

Im Ergebnis wurde im zweiten Halbjahr 2023, im Zeitraum von August bis Oktober, ein für alle Akteure offenes Nutzungsideenfindungsverfahren durchgeführt, an dem sich die breite Öffentlichkeit und somit jeder einzelne Bürger durch die Einreichung eines Beitrages beteiligen konnte. Das Verfahren wurde in Anlehnung an klassische Wettbewerbe konzeptioniert und umgesetzt. Durch eine breit besetzte Jury erfolgte eine Bewertung und Würdigung der eingereichten Beiträge.

Im Anschluss wurde zum Jahreswechsel 2023/24 vereinbart, auf Grundlage der Ergebnisse der Fachtagung und des vorgenannten Verfahrens einen Masterplan zu erarbeiten. Der Masterplan wurde im ersten Halbjahr 2024 in zahlreichen Abstimmungsberatungen diskutiert und weiterentwickelt und wird am 13.6.2024 der Öffentlichkeit erstmalig präsentiert und vorgestellt.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Masterplanung ist es vorgesehen, im zweiten Halbjahr 2024 die nächsten Projektentwicklungsschritte einzuleiten. Ziel ist es, ab 2025 die Voraussetzungen für erste Investments in Schloss und Park Reinhardsbrunn zu schaffen. Vorbehaltlich dessen werden die nutzungsneutralen Sicherungsarbeiten und die Sanierung der Schlosskapelle fortgesetzt bzw. abgeschlossen.

Perspektive Reinhardsbrunn

Masterplan, Teil 3: Prozess

Eine wesentliche Voraussetzung für die Kontinuität bei der Umsetzung der bisherigen Projektentwicklungsschritte waren stabile Arbeitsstrukturen und die Projektorganisation. Dem Projektteam gehören Vertreter der Thüringer Staatskanzlei (TSK), des Thüringer Finanzministerium (TFM), des Thüringer Wirtschaftsministeriums (TMWWDG), des Thüringer Infrastrukturministeriums (TMIL), des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege (TLDA), des Thüringer Landesamtes für Bau und Verkehr (TLBV) und der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) Thüringen an. Darüber hinaus wurden in den Arbeitsprozess verschiedenste weitere Akteure von der örtlichen, der regionalen und der Landesebene bedarfsgerecht einbezogen.

Der Jury für das Nutzungsideenfindungsverfahren gehören neben Vertretern vorgenannter Institutionen Vertreter der Stadt und des Landkreises sowie Akteure aus der Privatwirtschaft an. Die Jury hat mittlerweile eine beratende Funktion für den Gesamtprozess der Standortentwicklung.

Ein weiterer wichtiger Baustein für die vertrauensvolle Zusammenarbeit aller Akteure und den breiten Konsens bei der Definition von Zielen, Vorgehensweisen und strategischen Überlegungen war und ist die transparente Projektkommunikation nach innen und außen. Über alle Aktivitäten bei der Entwicklung von Schloss und Park Reinhardsbrunn wird umfassend informiert. Alle wichtigen Informationen und Dokumente sind auf der Projekt-Website für die allgemeine Öffentlichkeit zugänglich.

Den nachfolgenden Seiten sind die Zeitschiene für den bisherigen und zukünftigen Prozess, eine Übersicht zu den Projektakteuren und ein Ausblick für den weiteren Projektablauf zu entnehmen.

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

Masterplan, Teil 3: Prozess

Akteure

Für den Gesamtprozess zur Entwicklung von Schloss und Park Reinhardsbrunn wurde Anfang 2023 ein ressortübergreifendes Projektteam gebildet. Diesem Projektteam gehören Vertreter folgender Institutionen an:

- TSK (Thüringer Staatskanzlei)
- TMIL (Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft)
- TMWWDG (Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und digitale Gesellschaft)
- TFM (Thüringer Finanzministerium)
- TLDA (Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)
- TLBV (Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr)
- LEG (Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen)

Darüber hinaus wurden bedarfsgerecht Akteure von der Orts-, der regionalen und der Landesebene in den Arbeitsprozess einbezogen.

Die Mitglieder der Jury des Nutzungsideenfindungsverfahrens sind in der Dokumentation des Verfahrens im Einzelnen aufgeführt. Die Jury begleitet aktuell den gesamten Entwicklungsprozess mit einer empfehlenden bzw. kuratorischen Funktion.

Das Projektteam tagt aktuell alle 4-6 Wochen, die Mitglieder der Jury kommen zur Zeit in einem Abstand von 2-3 Monaten zusammen, um die nächsten Projektschritte gemeinsam zu diskutieren und abzustimmen.

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.



05 – Abkürzungen/Quellen

Perspektive Reinhardtsbrunn

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	TMBLV	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
FR	Friedrichroda	TMIL	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure	TSK	Thüringer Staatskanzlei
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	TMWWDG	Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitale Gesellschaft
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, Hrsg. TMLBV
- 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, Fassadenpläne, Banner
- ARGE Schloss Reinhardsbrunn Architekturbüro Alexander Pfohl BDA, Weimar und Architektur + Denkmalpflege Dr. Anja Löffler, Sanierungs- und Sicherungsplanung, Gera
- DANE Landschaftsarchitekten - Stadtplaner – Ingenieure, Zielplanung Biotop, 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

Perspektive Reinhardsbrunn

Abbildungsnachweis

Abb. 01: LEG Thüringen

Abb. 02: Geodateninfrastruktur Thüringen

Abb. 03: Geodateninfrastruktur Thüringen, LEG Thüringen

Abb. 04: Karte Tourismus und Radwege, Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, Hrsg. TMBLV

Abb. 05: LEG Thüringen mit Karte von Geodateninfrastruktur Thüringen

Abb. 06: historischer Plan von Justus Perthes, Gotha aus: Stadt Friedrichroda, 17 Jahre Stadtsanierung, Friedrichroda 1991 – 2008, 2008, 129 Seiten

Abb. 07: LEG Thüringen mit Daten vom Thüringer Landesamt für Statistik

Abb. 08: LEG Thüringen mit Daten vom Thüringer Landesamt für Statistik

Abb. 09: Geodateninfrastruktur Thüringen, LEG Thüringen

Abb. 10: Geodateninfrastruktur Thüringen, LEG Thüringen

Abb. 11: ISEK Friedrichroda - Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Planstand 2016

Abb. 12: Stadt Friedrichroda, Denkmalpflegerische Gesamtsanierung Bahnhof Reinhardsbrunn, Büro Wiegand, Waltershausen

Abb. 13: FNP Auszug, Stadt Friedrichroda

Abb. 14: Geodateninfrastruktur Thüringen, LEG Thüringen, Daten von RUCON engineering

Abb. 15: Sigmar Löffler 2003

Abb. 15: Sigmar Löffler 2003

Abb. 17: Geodateninfrastruktur Thüringen, LEG Thüringen

Abb. 18: DANE Landschaftsarchitekten - Stadtplaner – Ingenieure, Zielplanung Biotope, Weimar, Eingriffs-/Ausgleichsplanung, 02/2023

Abb. 20: Geodateninfrastruktur Thüringen, LEG Thüringen

Abb. 21: Geodateninfrastruktur Thüringen, LEG Thüringen

Abb. 22: DANE Landschaftsarchitekten - Stadtplaner – Ingenieure, gartendenkmalpflegerischer Zielplan, 01/2024, LEG Thüringen

Abb. 23: Geodateninfrastruktur Thüringen, LEG Thüringen

Abb. 24: Geodateninfrastruktur Thüringen, LEG Thüringen

Abb. 25: DANE Landschaftsarchitekten - Stadtplaner – Ingenieure, gartendenkmalpflegerischer Zielplan, 01/2024, LEG Thüringen

Abb. 26: DANE Landschaftsarchitekten - Stadtplaner – Ingenieure, gartendenkmalpflegerischer Zielplan, 01/2024, LEG Thüringen

Abb. 26: DANE Landschaftsarchitekten - Stadtplaner – Ingenieure, gartendenkmalpflegerischer Zielplan, 01/2024, LEG Thüringen

Abb. 27: LEG Thüringen

Abb. 28: DANE Landschaftsarchitekten - Stadtplaner – Ingenieure, gartendenkmalpflegerischer Zielplan, 01/2024, LEG Thüringen

Abbildungen auf den Abschnittsseiten und Nutzungskonzept: LEG Thüringen



06 – Anlagen

Perspektive Reinhardsbrunn

Anlagen

Anlage 1: Objektdokumentation

Anlage 2: Innerer Park

Anlage 3: Äußerer Park

Anlage 4: Denkmalpflegerische Zielstellungen Innerer Park und Gebäude

Auf der Projektwebsite sind darüber hinaus weitere Unterlagen abrufbar, so u.a. :

- Dokument zur Fachtagung am 09.06.2023
- Dokument mit den Ergebnissen des Nutzungsideenfindungsverfahrens

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

Impressum

Auftraggeber:

Freistaat Thüringen –
Thüringer Staatskanzlei
Regierungsstraße 73
99084 Erfurt

Ansprechpartnerin:
Dr. Claudia Fenske
E: claudia.fenske@tsk.thueringen.de

Stand: 13.06.2024

<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