

## Inhaltsverzeichnis

G.	Bestandsaufnahme, ANALYSE und Bewertung.....	151
15.	Kurzcharakteristik des Gebietes (Lage / besondere städtebauliche Situation).....	151
16.	Konkretisierte Analyse und Bewertung .....	155
16.1	Demografische Entwicklung (gegliedert nach Teilbereichen/ Straßen) .....	155
16.2	Entwicklung des Wohnungsmarktes.....	163
16.3	Stadtbild und Freiräume .....	175
16.4	Zusammenfassende Analyse .....	193
H	Entwicklungsziele / Handlungsfelder .....	194
17.	Aus dem städtebaulichen Leitbild abgeleitete Handlungsfelder und Handlungsschwerpunkte 194	
18.	Entwicklungsziele / Entwicklungskonzeption.....	195
I	MASSNAHMEN.....	196
19.	Maßnahmenkatalog / Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	196
K	Karten.....	198

## G. BESTANDSAUFNAHME, ANALYSE UND BEWERTUNG

### 15. Kurzcharakteristik des Gebietes (Lage / besondere städtebauliche Situation)

Das Teilgebiet „Innenstadt“ ist mit dem Sanierungsgebiet identisch. Es umfasst den Stadtkern der Stadt Friedrichroda und weist eine Fläche von 71,25ha auf. Das ausgewiesene Sanierungsgebiet kann in zwei Bereiche gegliedert werden. Den eigentlichen Ortskern bildet die historische Bebauung mit der Evangelischen Kirche St. Blasius als Mittelpunkt. An diesen Kernbereich schließen sich im Norden, Westen und auch Süden die Villengebiete an. Diese wurden entlang der umlaufenden Hänge errichtet. Besonders stadtbildprägend ist die Villenbebauung der Alexandrinenstraße und des Herzogswegs / Büchig.



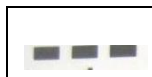
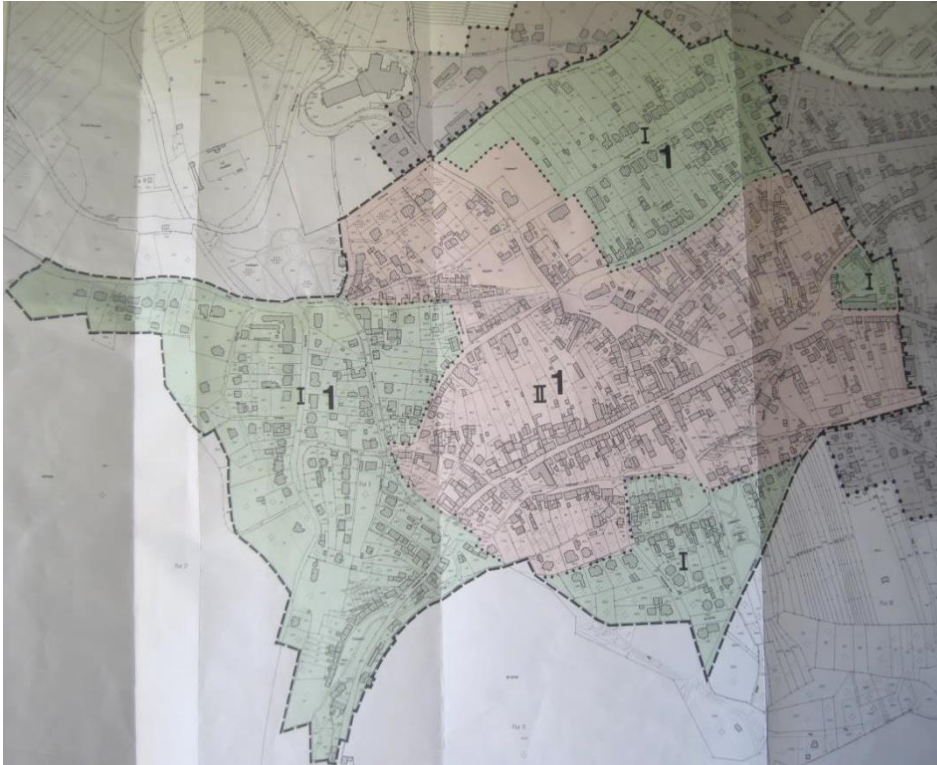
Villenbebauung in der Alexandrinenstraße

Im Westen und Südwesten grenzt das Untersuchungsgebiet an den Freiraum an und liegt somit an der Stadtgrenze.

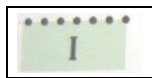


Teilgebiet „Innenstadt“

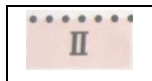
Für das jetzige Sanierungsgebiet erfolgten bereits 1992 die Durchführung vorbereitender Untersuchungen und die Erarbeitung eines Rahmenplanes. Am 02.05.1992 wurde das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Die Rechtsverbindlichkeit trat nach mehreren Änderungen am 23.04.1999 ein. Die Satzung hat die Durchführung der Sanierung im klassischen und im vereinfachten Verfahren zum Inhalt. Hieraus entstanden die Teilbereiche des Sanierungsgebietes: im vereinfachten Sanierungsverfahren befinden sich 39,12 ha und im klassischen Sanierungsverfahren liegen 32,13 ha.



**Grenze des Sanierungsgebietes und der Gestaltungssatzung für Gebiet 1**



**Sanierungsgebiet I – Teilgebiet ohne Anwendung der §§ 152-156 BauGB (Vereinfachtes Verfahren)**



**Sanierungsgebiet II – Teilgebiet mit Anwendung der §§ 152-156 BauGB (Umfassendes Verfahren)**

*Unterteilung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“*

Die Marktstraße, der Friedrichsplatz, die Hauptstraße und die Kirchgasse bilden im Wesentlichen das Zentrum der Stadt. Hier konzentrieren sich die meisten Geschäfte und zahlreiche gastronomische Einrichtungen. Die beiden Plätze sind anspruchsvoll gestaltet und besitzen eine hohe Aufenthaltsqualität. Der Friedrichsplatz wird vom Bachlauf „Schilfwasser“ gequert, der hier in die Platzgestaltung einbezogen wurde.

Die Hauptstraße und die Kirchgasse sind als Fußgängerzone ausgebildet.

Ergänzt wird dieser Bereich durch die „Neue Mitte“, ein neu geordnetes und modern gestaltetes Innenstadtquartier.



*Marktstraße mit Trinkbrunnen*



*Friedrichsplatz mit Schilfwasser*



*Marktstraße (Fußgängerzone)*



*„Neue Mitte“, mit Sparkasse und Touristinformation*

Die Bundesstraße B 88 wurde aus diesem Zentrumsbereich herausgenommen, was wesentlich zur Verkehrsberuhigung des Stadtzentrums beitrug. Sie verläuft von Norden kommend zunächst auf der Reinhardsbrunner Straße bis zum neu gebauten Kreisel und dann weiter in östlicher Richtung auf der Lindenstraße.

Der Bachlauf „Schilfwasser“ quert den gesamten Innenstadtbereich. Parallel zum Straßenverlauf der Bachstraße begrenzt er die rückwärtigen Grundstücke der Hauptstraße und der Schmalkalder Straße. Hier werden die Grundstücke über kleine Brücken erschlossen.



*Rückwärtige Grundstücksbegrenzung durch das „Schilfwasser“ im Bereich der Bachstraße*

Teilweise wird das Schilfwasser von Grünbereichen gesäumt. Im Bereich des Kalten Marktes wurden diese in früheren Zeiten als Bleichwiesen genutzt. Hier ist eine kleingliedrige Bebauung anzutreffen. Die Wohnhäuser begrenzen den Straßenraum in geschlossener Bauweise.

Mehrere Grün- und Freiflächen bereichern die Innenstadt. Hierzu zählen der Friedenspark und der Schillerpark, aber auch die Grünanlage nördlich der Kleinen Tabarzer Straße und die neu gestalteten Freiflächen der „Neuen Mitte“.

**16. Konkretisierte Analyse und Bewertung**

**16.1 Demografische Entwicklung (gegliedert nach Teilbereichen/ Straßen)**

Anmerkung:

Grundlage der Daten sind jeweils die Grundstücke der gesamten Straßenzüge, die jedoch nicht immer vollständig im Untersuchungsraum verankert sind (siehe vorgenannte Abgrenzung).

**16.1.1 Bevölkerung**

Für das Teilgebiet „Innenstadt“ liegen nur Bevölkerungszahlen zu den Stichtagen 31.12.2000 und 31.12.2013 vor, die denen der Gesamtstadt zum selben Stichtag gegenübergestellt werden.

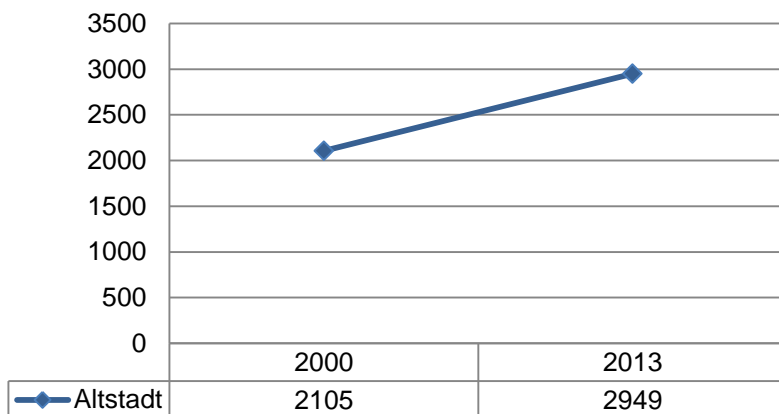
	<b>Einwohner 2000</b>	<b>Anteil in %</b>	<b>Einwohner 2013</b>	<b>Anteil in %</b>	<b>Differenz</b>	<b>Differenz in %</b>
<b>Friedrichroda</b>	7.959	100 %	7.433	100 %	- 526	- 6,61 %
<b>„Innenstadt“</b>	2.105	26,45 %	2.949	39,67 %	+ 844	+ 40,10 %

Quelle: Angaben der Stadtverwaltung

Im Teilgebiet „Innenstadt“ lebten im Jahr 2000 26,5 % der gesamten Einwohner Friedrichrodas (inklusive der heutigen Ortsteile). Bis zum Jahr 2013 war ein Anstieg auf 39,67 % der Gesamteinwohnerzahl zu verzeichnen.

Während die Einwohnerzahl in Friedrichroda in dem Vergleichszeitraum eher sank, stieg sie im Teilgebiet „Innenstadt“ um ca. 40% an. Sie entwickelte sich also genauso wie der Entwicklungstrend in der Gesamtstadt in den Jahren 2011 bis 2014. Jedoch ist in den Randlagen des Stadtgebietes teilweise eine Stagnation der Einwohnerzahl bzw. auch ein Rückgang zu verspüren. Der starke Zuwachs in der Innenstadt ist auf eine Vielzahl von durchgeführten Wohnungs- und Villensanierungen zurückzuführen.

Einwohnerzahlen „Innenstadt“:



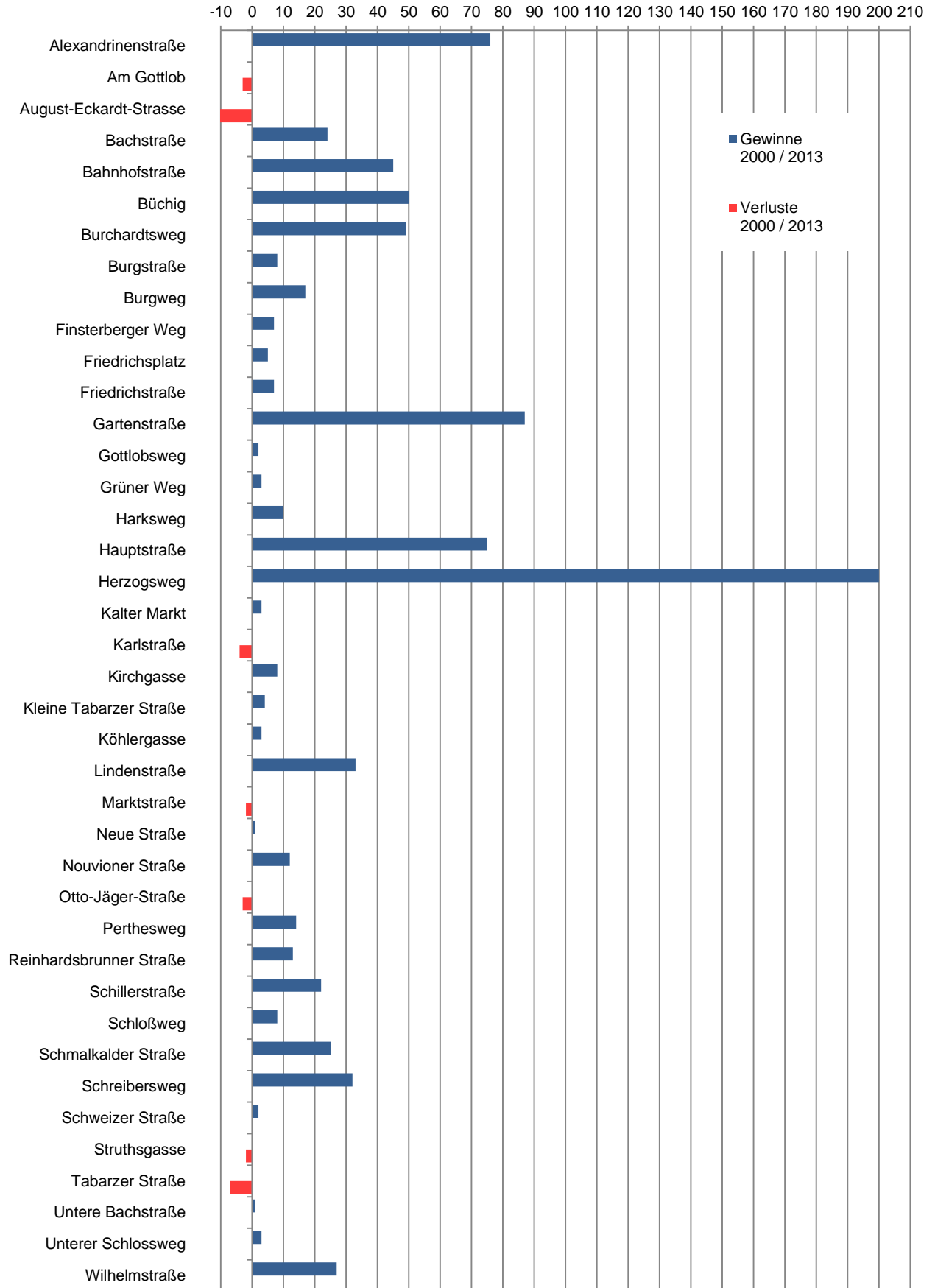
Quelle: Angaben der Stadtverwaltung

Während die Einwohnerentwicklung von 2000 bis 2013 in der Gesamtstadt mit einem Verlust von 526 Einwohnern rückläufig war, weist die Entwicklung der vergangenen dreizehn Jahre für die „Innenstadt“ eine eindeutig positive Tendenz auf. Es ist ein Gewinn von 844 Einwohnern zu verzeichnen.

Diese positive Tendenz stellt sich an einigen Straßen in der Innenstadt dar und ist somit nicht ausschließlich auf wenige Wohnungsbauprojekte zurückzuführen.

In der folgenden Grafik sind die Bevölkerungsgewinne bzw. Verlust beim Vergleich der Einwohnerzahlen aus den Jahren 2000 zu 2013 für die einzelnen Straßen dargestellt.

**Bevölkerungsveränderung 2000 / 2013 für die einzelnen Straßen**



Quelle: Angaben der Stadtverwaltung

Hervorzuheben ist der große Bewohnerzugewinn im Herzogsweg. Hier wurde in den letzten Jahren eine Wohnanlage für Altersgerechtes Wohnen eröffnet, die sehr gut angenommen wird. Der Bevölkerungszuwachs resultiert jedoch aus den zahlreichen sanierten Wohnhäusern, meist Mehrfamilienhäuser mit villenartigem Charakter.



*Sanierte Wohngebäude im Herzogsweg*

Hohe Zugewinne sind auch in der Alexandrinenstraße, der Gartenstraße und der Hauptstraße zu verzeichnen, was auch hier das Ergebnis eines hohen Bestands an sanierten Wohngebäuden ist. In der Hauptstraße führte die Sanierung der öffentlichen Verkehrsflächen und die damit verbundene Aufwertung der Fußgängerzone zu einer deutlich verbesserten Geschäftslage. Damit wurde die Straße auch als Wohnstandort zunehmend attraktiv. Das veranlasste zahlreiche Hauseigentümer zur Sanierung ihrer Gebäude. Leerstehende oder untergenutzte Ladengeschäfte und Wohnungen wurden wiederbelebt, teilweise nach Verkauf der Gebäude oder verbunden mit einem Generationswechsel.

Anders ist es in der Gartenstraße, in der das Wohnen die Hauptnutzung darstellt. Die Verkehrsflächen wurden nur teilsaniert. Trotzdem stabilisierte sich die Wohnnutzung in diesem Bereich.

Die Alexandrinenstraße ist von stattlichen Villen geprägt, die meist als Wohnung für eine Familie viel zu groß sind. Die Verkehrsflächen sind dringend sanierungsbedürftig. Dennoch fanden in den letzten Jahren zahlreiche Villen neue Besitzer, verbunden mit neuen Nutzungen, in Ergänzung zur Wohnnutzung. So konnte auch hier die Einwohnerzahl deutlich erhöht werden.

Besonders positiv ist der Zugewinn auch in der Bachstraße, der Bahnhofstraße, dem Büchig, dem Burchardtsweg, der Lindenstraße, der Schillerstraße, der Schmalkalder Straße, dem Schreibersweg und der Wilhelmstraße. Es ist festzustellen, dass diese Straßen aufgrund ihrer Lage und des zwischenzeitlich, teilweise sehr gut sanierten Wohnungsbestandes als Wohnstandort akzeptiert werden.

Nur mit leichten Gewinnen stellen sich der Burgweg, der Harksweg, die Nouvioner Straße, der Perthesweg und die Reinhardsbrunner Straße dar.

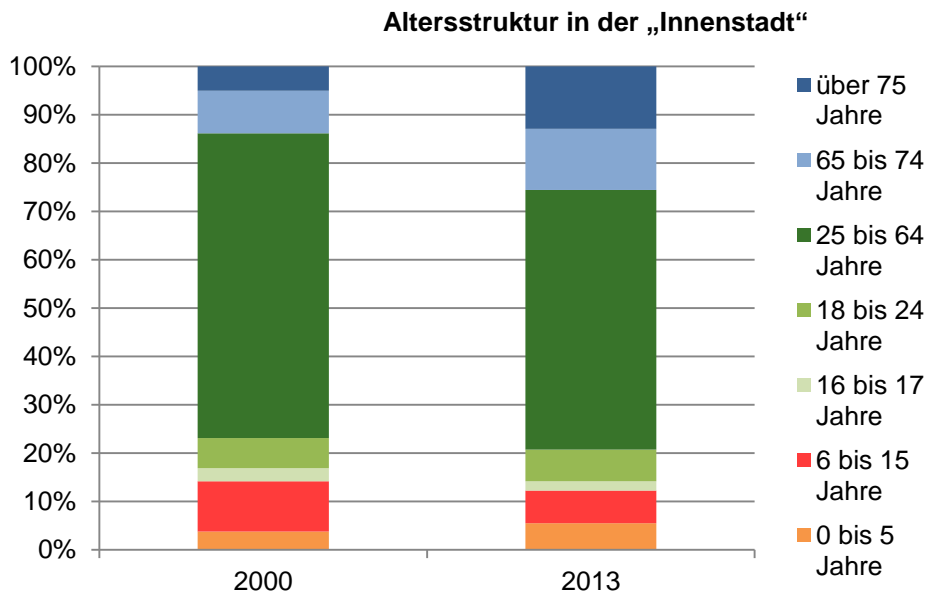
Relativ konstant ist die Entwicklung in den meisten anderen Straßen.

Ein etwas deutlicherer Verlust ist für die August-Eckardt-Straße (-11 Einwohner) und für die Tabarzer Straße (-7 Einwohner) zu erkennen. Verluste gibt es auch Am Gottlob, in der Karlstraße und in der Marktstraße. Dies kann teilweise auf vorübergehende Sanierungen zurückgeführt werden, aber auch auf den hohen Altersdurchschnitt der Bewohner in diesen Straßen, wie nachfolgende Ausführungen erkennen lassen.



16.1.2 Altersstruktur

Nachfolgend ist die Entwicklung der Altersstruktur in der „Innenstadt“ für die Jahre 2000 und 2013 im Vergleich dargestellt:



Quelle: Angaben der Stadtverwaltung

Datenliste:

	0 bis 5 Jahre	6 bis 15 Jahre	16 bis 17 Jahre	18 bis 24 Jahre	25 bis 64 Jahre	65 bis 74 Jahre	über 75 Jahre
<b>2000</b>							
Gesamt: 2.105	80	219	57	131	1.326	185	107
Gesamt: 100%	3,80%	10,40%	2,71%	6,22%	62,99%	8,79%	5,08%
<b>2013</b>							
Gesamt: 2.949	163	199	56	194	1.583	373	381
Gesamt: 100%	5,53%	6,75%	1,90%	6,58%	53,68%	12,65%	12,92%

Quelle: Angaben der Stadtverwaltung

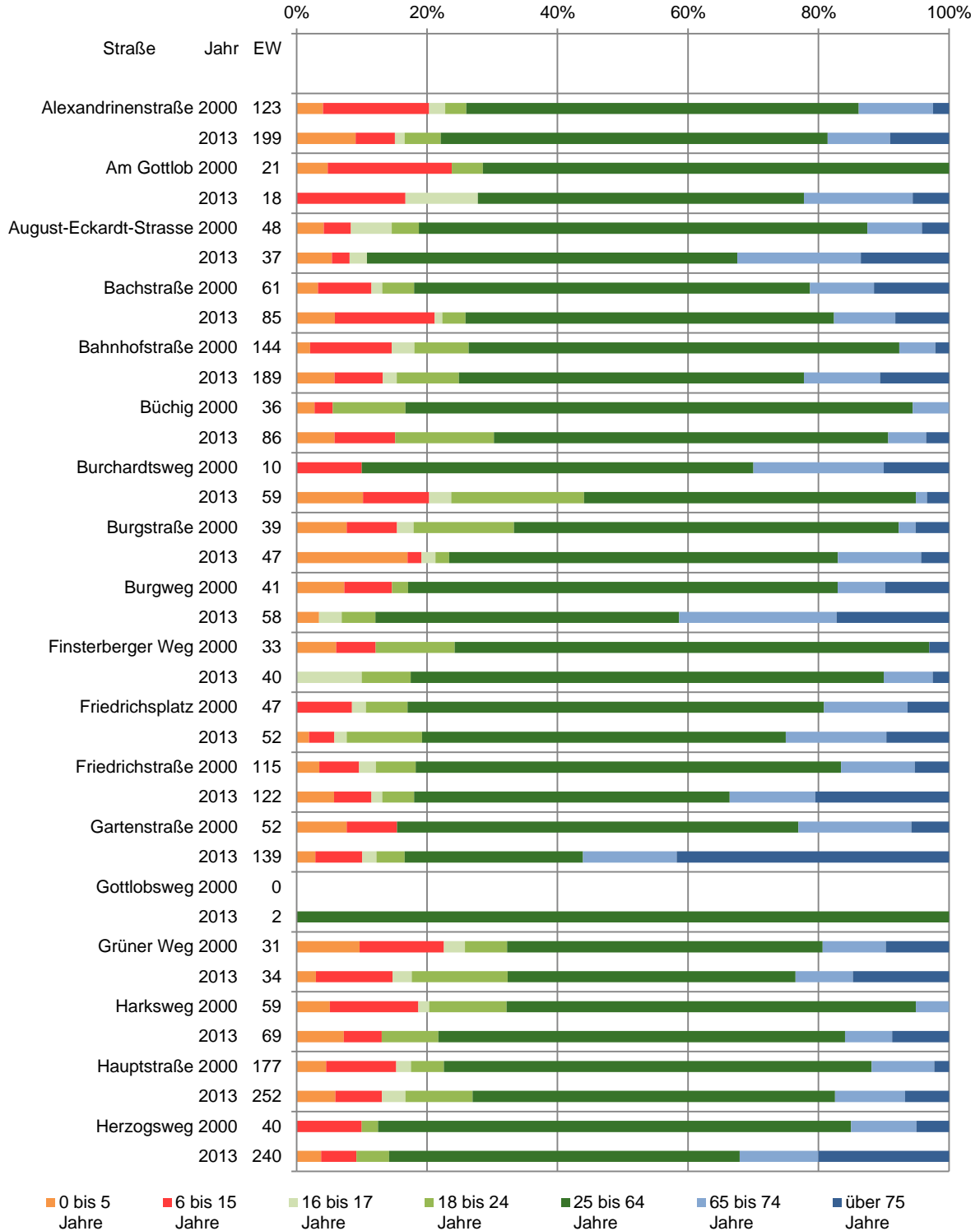
In der „Innenstadt“ ist ein deutlicher prozentualer Anstieg des Anteils der Altersgruppen über 65 Jahre zu verzeichnen. Gleichzeitig ist ein Rückgang des Anteils der größten Altersgruppe der 25 – 64-Jährigen erkennbar. Diese starke Verschiebung innerhalb der Bevölkerungsstruktur ist teilweise auf die Ansiedlung einer Wohnanlage für Altersgerechtes Wohnen zurückzuführen.

Deutlich erkennbar ist trotz dieser starken Überalterung innerhalb der „Innenstadt“, dass sich die Anzahl der Kinder der Altersgruppe von 0 – 5 Jahren verdoppelt und die Anzahl der jungen Erwachsenen der Altersgruppe 18 -24 Jahren sich um 48 % erhöht hat, wogegen sich der prozentuale Anteil der letztgenannten Gruppe im Vergleich zur Gesamtbevölkerung der Innenstadt nur unwesentlich erhöhte.

Insgesamt bleiben jedoch eine größere Anzahl junger Erwachsener in der Innenstadt wohnen und gründen hier Familien. Die Innenstadt scheint sich also auch für junge Familien zunehmend als Wohnstandort zu etablieren.

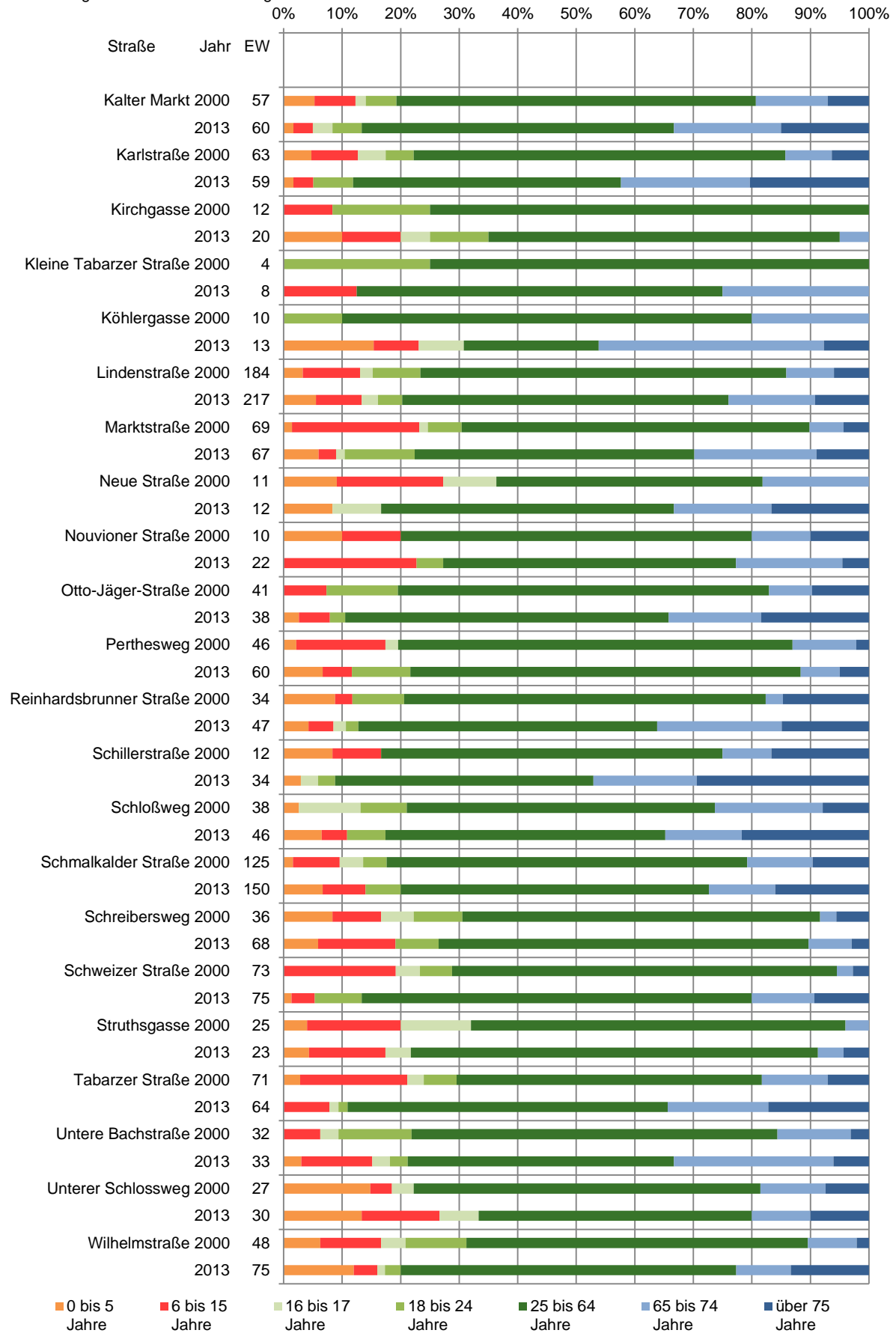
**Änderung der Bevölkerungsstruktur in den einzelnen Straßen der „Innenstadt“:**

Quelle: Angaben der Stadtverwaltung



**Fortsetzung Änderung der Bevölkerungsstruktur in den einzelnen Straßen der „Innenstadt“:**

Quelle: Angaben der Stadtverwaltung



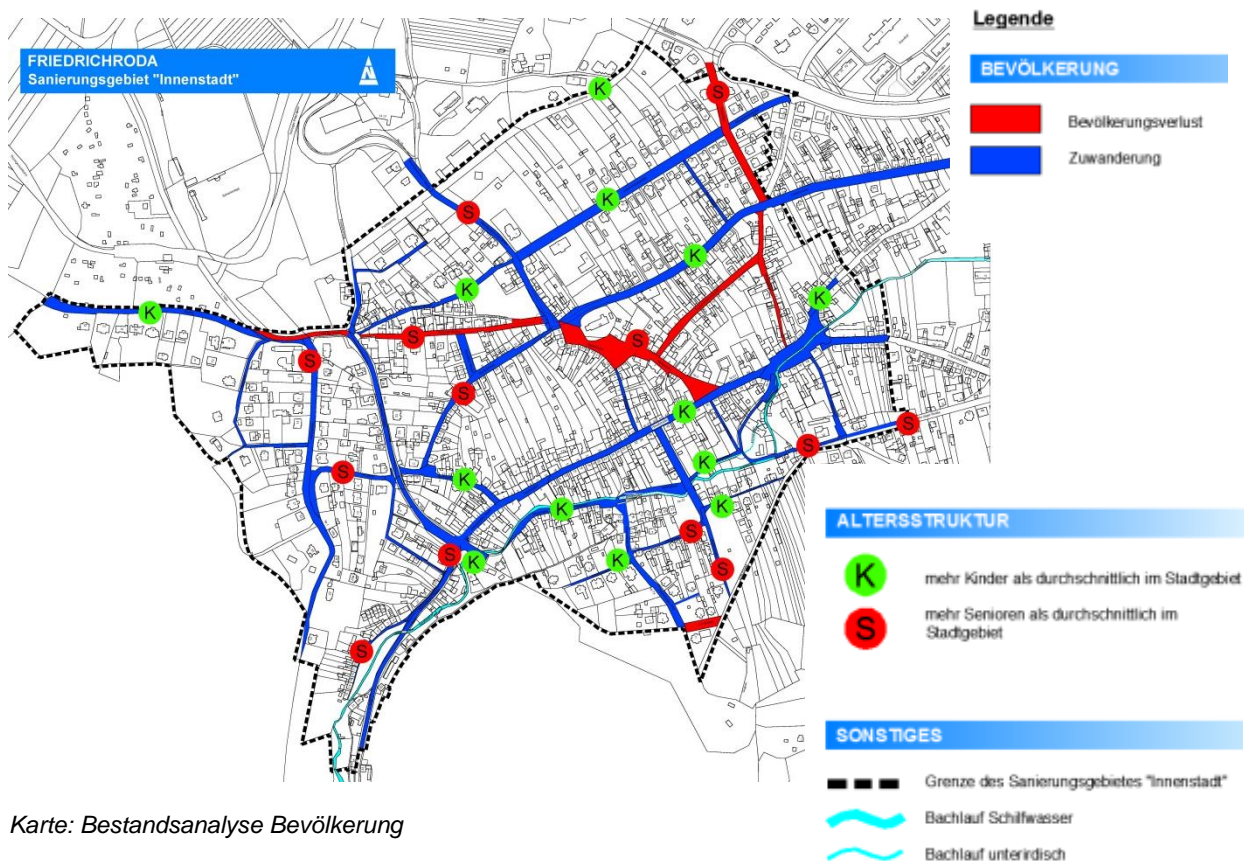
Die Bevölkerungsstrukturen der einzelnen Straßen zeigen sich in ihrer Entwicklung von 2000 zu 2013 unterschiedlich. Zu erkennen ist jedoch, dass im überwiegenden Teil die Altersgruppen über 65-Jahre zunehmen.

Dabei ist zu beachten, dass die Anzahl der Einwohner je Straße große Unterschiede aufweisen, so dass der Einfluss einzelner Straßen auf die Bevölkerungsstruktur des Teilgebietes „Innenstadt“ insgesamt sehr verschieden und deshalb unterschiedlich zu werten ist.

In manchen Straßen wohnen aufgrund nur wenig vorhandener Gebäude bzw. Wohnungen sehr wenige Einwohner, wie z.B. in der Kleinen Tabarzer Straße (4 / 8 Einwohner), der Köhlergasse (10 / 13 Einwohner) und der Neuen Straße (11 / 12 Einwohner). Im Gottlobsweg war im Jahr 2000 niemand gemeldet und im Jahr 2013 nur 2 Bewohner. In diesen gering bewohnten Straßen resultieren, aufgrund der geringen Einwohnerzahl, bereits aus einzelnen Zu- oder Abgängen große Veränderungen in der prozentualen Altersstruktur, allerdings mit wenig Einfluss auf die Innenstadt insgesamt.

Im Herzogsweg, in dem zahlreiche große Wohnhäuser saniert bzw. zum Wohnen umgenutzt und die Anlage für Altersgerechtes Wohnen eröffnet wurde, stieg die Bevölkerung von 40 auf 240 Einwohner an. Dabei hat der Anteil der Altersgruppe der über 75-Jährigen stark zugenommen. Bemerkenswert ist jedoch, dass gleichzeitig die Altersgruppen von 0-24 Jahren zugenommen haben und im Besonderen auch die Gruppe der 0-5-Jährigen.

Überträgt man diese Ergebnisse auf den Lageplan des Teilgebietes „Innenstadt“, so sind deutlich die Problembereiche erkennbar, in denen die Bevölkerungsverluste besonders hoch sind und gleichzeitig eine hohe Überalterung der Bewohner zu verzeichnen ist. Es handelt sich hierbei in erster Linie um die Marktstraße, die Tabarzer Straße sowie den Bereich Karlstraße, Struthsgasse, August-Eckardt-Straße sowie Am Gottlob. Hier wird deutlich, dass diese Bereiche durch gezielte Maßnahmen in erster Linie für junge Familien interessant und attraktiv gemacht werden müssen, damit aus der bereits erkennbaren Überalterung zukünftig kein Leerstand resultiert. Besonderes Augenmerk ist dabei auf den Zentrumsbereich (Marktstraße, Tabarzer Straße, August-Eckardt-Straße) zu legen. Demgegenüber ist die Straße Am Gottlob wegen der geringen Einwohnerzahl und der Randlage von geringerer Bedeutung für die Gesamtbevölkerungsstruktur der Innenstadt.



Karte: Bestandsanalyse Bevölkerung

**Fazit:**

Entgegen dem Trend in der Gesamtstadt von 2000 bis 2011 stieg die Bevölkerungszahl im Teilgebiet „Innenstadt“ im Zeitraum von 2000 bis 2013 um 40,1% an.

25,6% der Bevölkerung des Teilgebietes sind älter als 65 Jahre. Der Anteil der Kinder unter 16 Jahre beträgt 12,28%. Dennoch hat sich die Zahl der in der Innenstadt lebenden Kinder im Alter von 0-5 Jahre im Zeitraum von 2000 bis 2013 verdoppelt und die Anzahl der jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis 24 Jahre hat sich im gleiche Zeitraum um 48 % erhöht.

Eine straßenweise Gegenüberstellung lässt erkennen, dass die Bevölkerungsverluste, bei gleichzeitig hoher Überalterung der Bewohner, im Zentrumsbereich (Marktstraße, Tabarzer Straße, August-Eckardt-Straße) besonders problematisch sind.

### 16.1.3 Ausblick auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Im Gegensatz zu den meisten Städten Thüringens ist die Bevölkerungsprognose für Friedrichroda insgesamt positiv. Das Thüringer Landesamt für Statistik hat im April 2016 für ausgewählte Gemeinden die Ergebnisse der Ersten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (1.rBv) bekanntgegeben. Demzufolge wird Friedrichroda im Jahr 2035 (Stichtag 31.12.2035) voraussichtlich 8133 Einwohner haben. Das sind gegenüber den vorhandenen 7551 (Stichtag 31.12.2014) 582 Einwohner mehr, was einem Zuwachs von 7,71% entspricht.

Hier zeigt sich, dass die vielfältigen Maßnahmen der Stadtsanierung, aber auch im Tourismusbereich, bereits Wirkung gezeigt haben. Beides ist nicht voneinander zu trennen, da die Stadt sowohl für ihre Einwohner, aber auch für die Kurgäste und Touristen zunehmend aufgewertet und funktionsfähig gestaltet werden muss, um zukunftsfähig zu sein.

Die Zahlen zeigen, dass insbesondere die Innenstadt (aber auch das Wohngebiet „Am Schwarzbach / Max-Küstner-Straße“) in den letzten Jahren zunehmend als Wohnstandort angenommen wurde. Dazu haben Maßnahmen wie die Umnutzung des ehemaligen FDGB Ferienheims „Hermann Danz“ im Herzogsweg zur „Residenz Friedrichroda“ (für Altersgerechtes Wohnen), die Umnutzung und Sanierung größerer Gebäude zur Wohnnutzung oder die Nutzbarmachung zahlreicher Villen für Wohnzwecke oder Wohnen im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung, beigetragen. In besonderer Weise hat auch die Neuordnung des Innenstadtquartiers „Neue Mitte“ zur Attraktivitätssteigerung beigetragen. Hier entstanden Wohnhäuser für Familien, Bauland für den Eigenheimbau, Gebäude zur öffentlichen Nutzung sowie vielfältig nutzbare Freiflächen. Unter anderem entstand ein neuer Spielplatz, der von allen Kindern der Stadt und ihrer Besucher gern genutzt wird.

Dass die Einwohnerzahlen von Friedrichroda und hier vor allem im Innenstadtbereich sich in den letzten Jahren stabilisiert haben und für die Zukunft ein Wachstum prognostiziert wird, hängt auch mit der sich stabilisierenden Arbeitsplatzsituation im Ort und der Umgebung zusammen. Nur wenn entsprechende Arbeitsplätze vorhanden sind, können junge Familien in der Stadt gehalten oder bereits abgewanderte junge Menschen zur Rückkehr bewegt werden. In Friedrichroda sind es vor allem die Arbeitsplätze im Gesundheits- und Tourismusbereich, die gute Perspektiven bieten, gefolgt von den Schulen. Darüber hinaus stehen in den nahe gelegenen großen Städten und Gewerbegebieten zahlreiche Arbeitsplätze zur Verfügung.

All diese Entwicklungen trugen dazu bei, dass es wieder mehr Kinder in der Innenstadt gibt. Durch den Anstieg der Altersgruppe der Kinder von 0-5 Jahren von 80 auf 163 Kindern und dem nahezu konstanten Anteil der Altersgruppe der 18-24-jährigen jungen Erwachsenen, ist davon auszugehen, dass in der Innenstadt die Bevölkerung weiter wachsen wird.

Es ist also anzunehmen, dass sich hier die überalterte Bevölkerungsstruktur durch die heranwachsende jüngere Bevölkerung von unten wieder regenerieren wird. Auf die weitere Initiierung und Umsetzung familienfreundlicher Maßnahmen ist also weiterhin größter Wert zu legen, um die Innenstadt auch zukünftig für junge Erwachsene und ihre späteren Familien als attraktiven Wohnstandort zu erhalten.

Zum Teil findet eine „Verjüngung“ gewissermaßen automatisch durch einen Generationswechsel statt. Die Häuser werden innerhalb der Familie weitergegeben oder an junge Familien verkauft. Das funktioniert aber nur, wenn die Rahmenbedingungen stimmen. Der gezielte Einsatz von Fördermitteln, die Erneuerung der technischen Infrastruktur im erforderlichen Umfang, Straßenbaumaßnahmen sowie

die Schaffung von Möglichkeiten für die rückwärtige Erschließung der Grundstücke und die Schaffung von Zufahrts- und Parkmöglichkeiten innerhalb der Grundstücke können hier unterstützend wirken. Mitunter kann auch die Zusammenlegung von kleinen Grundstücken erforderlich werden, um sie nach heutigen Ansprüchen für junge Leute attraktiv zu machen.

**Fazit:**

Die Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung in der Innenstadt sind äußerst positiv. Das Thüringer Landesamt für Statistik hat im April 2016 für die Gesamtstadt Friedrichroda für das Jahr 2035 einen Bevölkerungszuwachs von 582 Einwohnern (7,71%) prognostiziert.

Während die Einwohnerentwicklung von 2000 bis 2013 in der Gesamtstadt stark rückläufig war, ließ die Entwicklung in der Innenstadt im Vergleichszeitraum bereits einen Bevölkerungszuwachs erkennen.

Hier zeigt sich, dass die vielfältigen Maßnahmen der Stadtsanierung, aber auch im Tourismusbereich, bereits Wirkung gezeigt haben.

Auf die weitere Initiierung und Umsetzung familienfreundlicher Maßnahmen ist weiterhin größter Wert zu legen, um die Innenstadt zukunftsfähig zu entwickeln.

## 16.2 Entwicklung des Wohnungsmarktes

### 16.2.1 Wohnungsbestand

Entsprechend der Stadtstruktur des Teilgebiets „Innenstadt“ lässt sich der Gebäude- und Wohnungsbestand in vier Hauptgruppen unterteilen, wobei bis auf einige wenige Neubauten (4. Gruppe), die drei wesentlichen Hauptgruppen die historische Bausubstanz umfassen. Diese lässt sich wie folgt gliedern:

Kompakte, kleinteilige Innenstadtbebauung (Mittelalterlicher Ortskern):

Hauptsächlich anzutreffen im Zentrumsbereich, typischerweise in folgenden Straßen:

- Hauptstraße
- Schmalkalder Straße
- Friedrichsplatz
- Marktstraße
- August-Eckhardt-Straße
- Burgstraße
- Kalter Markt



*Hauptstraße:  
Kompakte, kleinteilige Innenstadtbebauung*

Typische Merkmale:

- teilweise Geschäfte im Erdgeschoss,
- meist 1-2 Wohnungen im Obergeschoss,

- meist schmale, schlecht erschlossene Grundstücke (nur über das Hauptgebäude erreichbar/ keine Zufahrtsmöglichkeit),
- ursprüngliche Gehöftstrukturen mit stark ausgeprägten Hinterhofstrukturen sind meist noch vorhanden, Nebengebäude oft leerstehend oder untergenutzt (frühere Nutzung als Ferienwohnung oder Ferienzimmer nicht mehr vorhanden)

Probleme:

- relativ hoher Leerstand oder Teilleerstand; Geschäfte teilweise leerstehend (insbesondere Hauptstraße)
- Grundstücke wenig attraktiv für junge Familien (da klein und schlecht erschlossen)

Lösungsvorschläge:

- Zusammenlegung von Grundstücken, mit gemeinsam genutztem Freiflächenanteil (z.B. zum Parken)
- weitere Förderung privater Sanierungsmaßnahmen

Villenbebauung (gründerzeitliche Bürgerhausquartiere):

Hauptsächlich anzutreffen in den nördlichen, westlichen und südlichen Randbereichen der Innenstadt:

- Alexandrinenstraße
- Büchig
- Herzogweg
- Schweizer Straße
- Schreibersweg
- Finsterberger Weg / Am Gottlob



*Alexandrinenstraße:  
Villenbebauung*



*Büchig:  
Villen in dreigeschossiger Bauweise mit  
zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss*

Typische Merkmale:

- meist 2-3 Vollgeschosse + ausgebautes Dachgeschoss / 3-8 Wohnungen je Villa
- ortsbildprägende, oft als Einzeldenkmal oder Denkmalensemble geschützte Gebäude
- teilweise in Hanglage errichtet, mit sanierungsbedürftigen Stützmauern als Abgrenzung zum Straßenraum
- Gebäude waren teilweise Pensionen und Ferienheime, später ungenutzt
- heute als hochwertiger Wohnraum stark nachgefragt

Probleme:

- für eine Familie zu groß oder nur in Verbindung mit Gewerbe (Ärzte, Rechtsanwälte, Physiotherapien, Büros)
- Sanierung sehr kostenintensiv (trotzdem sind zahlreiche Villen bereits saniert)

Lösungsvorschläge:

- Unterstützung bei der Vermarktung der noch leerstehenden oder untergenutzten Villen
- weitere Förderung privater Sanierungsmaßnahmen
- Einbeziehung der sanierungsbedürftigen Mauern in die Förderung oder Auflegen eines speziellen Programms zur Beseitigung dieses Missstandes

Ein- und Zweifamilienhausbebauung, teilweise freistehend:

Hauptsächlich anzutreffen in den östlichen und südöstlichen Randbereichen der Innenstadt:

- östlicher Teil der Alexandrinenstraße
- Lindenstraße
- Neue Straße
- Östlicher Teil der Bachstraße
- Untere Bachstraße
- Karlstraße



*Östlicher Teil der Alexandrinenstraße:  
Ein- und Zweifamilienhausbebauung*

Typische Merkmale:

- Ein- oder zweigeschossig, oft mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss
- fast ausschließlich Wohnen; 1-2 Wohnungen
- gelegentliche Nebennutzung

Probleme:

- kaum Probleme, gut genutzt, kaum Leerstand



### Neubauten

Hauptsächlich anzutreffen im östlichen und südwestlichen Teil der Innenstadt (untergeordnet):

- Neue Mitte (von Marktstraße bis August-Eckhardt-Straße)
- Burgweg
- Kalter Markt (rückwärtiger Bereich)



*Kalter Markt:  
Neue Einfamilienhäuser*



*Neue Mitte:  
Größere Neubauten mit mehreren  
Wohnungen*

Typische Merkmale:

- guter Bauzustand
- zeitgemäßer, gut ausgestatteter Wohnraum

Probleme:

- keine Probleme, kein Leerstand

### **Fazit:**

Der Wohnungsbestand in der Innenstadt kann wie folgt gegliedert werden:

- Kompakte, kleinteilige Innenstadtbebauung, teilweise mit Geschäften im Erdgeschoss,
- Villenbebauung mit hochwertigem, stark nachgefragten Wohnraum, oft in Verbindung mit Gewerbe

- Ein- und Zweifamilienhausbebauung, teilweise freistehend, die gut genutzt werden und für die bei Generationswechsel schnell ein neuer Eigentümer gefunden wird,
- Neubauten, die keinen Leerstand aufweisen.

Problematisch ist vor allem der Wohnungsbestand innerhalb der kleinteiligen, historischen Innenstadtbebauung im Stadtzentrum, mit hohem Leerstand, insbesondere der kleinen Geschäfte im Erdgeschoss.

### 16.2.2 Baulücken / Brachflächen / Gebäudeleerstände

Wie bereits im Textteil für die Gesamtstadt beschrieben (Pkt. 4.2), führte die Stadt Friedrichroda im Jahr 2015 eine detaillierte Leerstandserfassung (mit Schwerpunkt Sanierungsgebiet Innenstadt) durch, wobei auch die Baulücken aufgenommen wurden. Diese Erfassung wurde vom Planungsbüro übernommen und durch eigene Erhebungen ergänzt. Das Ergebnis ist ein detailliertes Leerstand- und Baulückenkataster für die Innenstadt (siehe Text Gesamtstadt, Tabelle unter Pkt. 4.2.2). Die entsprechende Tabelle ist alphabetisch nach Straßen geordnet, wobei die Adressen gekennzeichnet sind, die sich im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ befinden. Von den 68 erfassten Gebäuden mit Leerständen befinden sich 65 im Sanierungsgebiet, zwei sind unmittelbar angrenzend und eins abseits der Ortslage an der L 1026 (Chausseehaus).

Ortsteil / Ortschaft	Anzahl der Baulücken (WE)	Anzahl der Gebäude mit Leerstand	komplett leerstehend	Teilleerstand
Friedrichroda	29	68	31 davon Wohnheim: 1 Seniorenclub: 1 Läden: 2 Hotels: 1 Gaststätten/ Pensionen: 4 Post: 1	37 davon Läden: 16



Leerstehende Villa Büchig 3

Außer in der o.g. Tabelle sind die Gebäudeleerstände sowie Potenzialflächen für Neubebauungen (Baulücke und Brachflächen) in der Karte „Bestandsaufnahme: Leerstand“ dargestellt.

Hier wird die Problematik der leerstehenden Geschäfte in der Fußgängerzone (Hauptstraße / Kirchgasse) besonders deutlich. 16 leerstehende Läden gibt es in der Innenstadt. Es muss dringend versucht werden, diese wieder mit Leben zu erfüllen. Da die Häuser sich fast ausschließlich in Privatei-

gentum befinden, hat die Stadt kaum direkte Einflussmöglichkeiten. Steuerungsmöglichkeiten bestehen jedoch im gezielten Einsatz von Fördermitteln. Im Sanierungsgebiet können die Bürger auch die Beratungen des Sanierungsbüros in Anspruch nehmen.

Eine weitere Möglichkeit bestehen darin, neben den Einwohnern der Stadt, verstärkt die Kurgäste und Touristen in die Innenstadt zu locken. Hier gibt es schon gute Ansätze. Beispielsweise arbeitet die Stadt eng mit den Hotels zusammen und organisiert für die Hotelgäste spezielle Stadtführungen. Teilweise übernehmen die Hotels den Transport der Gäste, auch zu besonderen Veranstaltungen, die in der Innenstadt durchgeführt werden (z.B. Aufführungen im Kloß Theater). Spezielle Feste sind ebenfalls eine gute Gelegenheit, Besucher in die Innenstadt anzulocken. Hier kann das Fest zwischen den Jahren als Beispiel genannt werden, bei dem Kulturprogramme für Jung und Alt angeboten werden. Ein Besuch kann gleichzeitig mit einem Einkaufsbummel kombiniert werden. Zahlreiche Händler bieten ihre Waren an Ständen in der Fußgängerzone an, die an solchen Tagen sehr belebt ist.

Aber die Ladenbesitzer müssen auch selbst aktiv werden. Ihre Probleme sind bekannt. Das Internet und die Konkurrenz der großen Ketten machen ihnen das Leben schwer. Deshalb müssen individuelle Nischen gefunden werden. Es darf nicht das angeboten werden, was überall zu haben ist. Spezielle regionale Produkte könnten hier ein Ansatz sein. Auch ein individuelles Angebot an Bekleidung oder Lederwaren wären eine Möglichkeit.

Es gibt in Friedrichroda bereits zahlreiche Geschäftsinhaber mit Einfallsreichtum. Dazu zählt auch der Versuch, Verkauf und Gastronomie sinnvoll zu verbinden. Vielfach werden die Waren sehr ansprechend auf den Freiflächen vor den Geschäften präsentiert. Ein Patentrezept gibt es nicht.



*Leerstehende Läden in der Fußgängerzone*

Neben den leerstehenden Läden wurden noch weitere 21 Gebäude mit Teilleerstand erfasst. Tatsächlich können es jedoch noch deutlich mehr sein, da die Erfassung lediglich nach Augenschein erfolgte und oft versucht wird, leerstehende Gebäudeteile oder Etagen bewohnt aussehen zu lassen.

31 Gebäude in der Innenstadt stehen komplett leer. Diese sind über den gesamten innerstädtischen Bereich verteilt. Etwa ein Drittel sind keine reinen Wohngebäude. Sie hatten spezielle Nutzungen wie Wohnheim, Seniorenclub, Läden, Gaststätten / Pensionen. Auch ein ehemaliges Hotel und die ehemalige Post gehören dazu. Für diese, meist großen Gebäude ist es schwer, eine neue Nutzung zu finden. Es gibt jedoch auch bereits Erfolge. Für die ehemalige Post hat sich beispielsweise eine private Eigentümergemeinschaft gefunden, die das Objekt in eine Wohnanlage umnutzen will.

Generell ist festzustellen, dass sich kleinere Gebäude besser vermarkten lassen als große. Große Hotels oder ehemalige Ferienheime stellten lange Zeit ein Problem in Friedrichroda dar. Schritt für Schritt gelingt es jedoch, auch diese Gebäude wieder zu vermarkten und einer neuen Nutzung zuzu-

führen. Die Umnutzung des Ferienheims Herzogsweg 1 zur altersgerechten Wohnanlage ist ein gutes Beispiel dafür.

Der Abbau des Gebäudeleerstandes und die Beseitigung der baulichen Mängel sind grundsätzliche Ziele der Stadt. Manchmal ist eine Sanierung aus wirtschaftlichen Erwägungen jedoch nicht mehr sinnvoll und ein Gebäudeabbruch unumgänglich. Die entstehende Baulücke steht dann als Potenzial für eine Neubebauung zur Verfügung



*Das leerstehende Gebäude der alten Post soll zur Wohnanlage umgenutzt werden.*

Entsprechend den raumordnerischen Vorgaben ist, neben der Nachnutzung leerstehender Gebäude, die Bebauung von Brachflächen oder Baulücken in der Innenstadt, Siedlungserweiterungen am Ortsrand vorzuziehen. Im Innenstadtbereich von Friedrichroda sind meist nur kleinere Baulücken für ein Gebäude vorhanden. Oftmals werden diese Flächen als Gärten genutzt, so dass sie vordergründig gar nicht als Baulücken erkennbar sind, obwohl eine Bebauung möglich wäre. Zum großen Teil entstanden diese Freiflächen jedoch durch Abriss von Gebäuden.

Eine größere, zur Neubebauung vorgesehene Fläche, befindet sich in der Bachstraße 22. Aber auch in der Gartenstraße (neben Nr. 24), Wilhelmstraße 10 oder Alexanderstraße 7 mit Nachbargrundstücken oder auch in der Otto-Jäger-Straße (neben Nr. 5) sind größere Flächen vorhanden, die ein Potenzial für eine neue Bebauung darstellen.

Da die Flächen, die Baulücken darstellen, genau wie auch die leerstehenden Gebäude, sich meist in Privateigentum befinden, hat die Stadt auch hier kaum Einflussmöglichkeiten. Der Wunsch nach einer Neubebauung ist jedoch in den meisten Fällen zu befürworten, wenn die geplanten Gebäude sich in die Umgebung einfügen. Eine zukünftige Bebauung kann dabei auch anders gestaltet werden (z. B. Neubebauung mit Einfamilienhäusern in Reihenhäuseroptik anstelle eines ursprünglich vorhandenen Mehrfamilienhauses).

#### **Fazit:**

Der Umgang mit Leerstand und baufälliger Bausubstanz ist eigentumsabhängig. Die Stadt besitzt kaum Einflussmöglichkeiten auf Privatpersonen. Beratungen durch das Sanierungsbüro und der gezielte Einsatz von Fördermitteln sind jedoch wichtige Steuerungselemente.

Neubebauungen von Baulücken sind aus städtebaulicher Sicht zu befürworten, wenn sich der Neubau in die Umgebung einfügt. Das schließt modernes, zeitgemäßes Bauen nicht aus.

Die Umnutzung von großen, leerstehenden Gebäuden für altersgerechtes Wohnen wurde bereits mit Erfolg praktiziert. Dieser Trend ist auch zunehmend erkennbar (Anfragen von älteren Menschen bezüglich dieser Wohnform bestehen in Friedrichroda und sind zunehmend). Auch moderne Wohnanlagen lassen sich in solchen großen Gebäuden unterbringen. Chancen zur Beseitigung von leerstehenden, großen Objekten sind somit vorhanden. Die gute infrastrukturelle Ausstattung der Stadt sowie der attraktive Landschaftsraum sind begünstigende Faktoren.

### 16.2.3 Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt → Zukunftssicherung der Innenstadt

Ausgehend von der positiven Bevölkerungsentwicklung in der Innenstadt und den Wachstumsprognosen für Friedrichroda insgesamt, ist auch weiterhin von einer wachsenden Wohnungsnachfrage in der Innenstadt auszugehen.

Betrachtet man den Gebäudeleerstand und -teilleerstand sowie die vorhandenen Baulücken, so ist ein beachtliches Potenzial an Wohnraum vorhanden. Dieses steht jedoch nicht unmittelbar zu Verfügung, da, wie oben beschrieben, überwiegend Privateigentum vorherrscht, mit geringen direkten Einflussmöglichkeiten durch die Stadt. Es gilt deshalb, insbesondere die technische und soziale Infrastruktur weiter zu stärken, um die Innenstadt für junge Menschen attraktiv zu machen.

#### **Kompakte, kleinteilige Innenstadtbebauung (Mittelalterlicher Ortskern):**

Der kompakt bebaute Zentrumsbereich weist eine hohe Dichte von kleinteiligen Wohn- und Geschäftshäusern auf. Im Gegensatz zu den Wohnungen in den Villen, sind diese Wohnungen in der Innenstadt sehr klein und teilweise auch beengt. In einigen Gebäuden gibt es Probleme mit nicht ausreichender Geschosshöhe. In der heutigen Zeit erforderliche Ausstattungen, wie ein Bad mit Fenster oder Balkone sind nicht oder sehr selten vorhanden. Problematisch sind auch die Anfahrtsmöglichkeiten mit einem PKW oder fehlende Stellplätze. Letztere gibt es für die Gebäude, z.B. in der Hauptstraße, Kirchstraße oder Marktstraße kaum.

Insbesondere die Hauptstraße und die Marktstraße sind sehr dicht und grenzständig bebaut, so dass es von der Hauptzugangsseite keine Anfahrt zum Grundstück gibt und aus städtebaulicher Sicht auch nicht geben soll. Hier besteht im rückwärtigen Bereich Handlungsbedarf.

Im Zuge der Sanierung der Bachstraße könnten für einige Gebäude der Hauptstraße 6 – 22 gemeinsame Stiche zur rückwärtigen Zugänglichkeit der Grundstücke geschaffen werden. Derzeit haben nur einzelne Grundstücke diese Möglichkeit.

Weiterhin sollten die Bürger / Eigentümer sensibilisiert werden, nichtgenutzte Nebengebäude bzw. „unsensible“ Anbauten zurückzubauen. Teilweise wurde im Zuge der Vermietung von Räumen und Ferienwohnungen zu DDR-Zeiten jedes Nebengelass ausgebaut und genutzt. Dieser „Wohnraum“ entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen und dient meist nur noch als Lagerfläche. Zur Aufwertung des Haupthauses ist es erforderlich grundstücksbezogen zu prüfen, welche untypischen Anbauten und Nebengebäude zurückgebaut werden sollten.

Eine größere Entwicklungsfläche mit hohem Leerstand stellt in diesem Bereich das Quartier zwischen Hauptstraße, Gartenstraße und Marktstraße dar. Hier ist der Leerstand im nördlichen Teil der Hauptstraße massiv und dringend Handlungsbedarf erforderlich. Neben der Aufwertung des bestehenden Wohnraumes ist auch für die im Erdgeschoss befindlichen Läden eine Verbesserung der Situation erforderlich. Die Belieferung kann über die Hauptstraße erfolgen. Eine Trennung von Läden und Wohnung einschließlich der Zugänglichkeit ist dringend erforderlich, da nicht immer der Ladenbesitzer die darüber liegende Wohnung bewohnt.

Für diese dichte Bebauung ist kaum Neubaubedarf vorhanden. Hier ist durch die Sanierung des Bestandes neuer zusätzlicher Wohnraum in angemessener Wohnqualität zu schaffen.

Eine wichtige Aufgabe wäre hier z.B. die Sanierung des leerstehenden Gebäudekomplexes Schmalkalder Straße 1 und 3. Die historisch vorhandene Eckbebauung ist dominant und prägt das Erscheinungsbild der Schmalkalder Straße und der Burgstraße. Die ebenfalls leerstehenden Nebengebäude überbauen fast die komplette Grundstücksfläche. Für die eigentliche Wohnnutzung gibt es derzeit an diesem Standort keinen Freiraum. Hier sind sämtliche Nebenanlagen zurückzubauen. Mit der Neuordnung der Grundstücksflächen könnten am Standort eine ausreichende Anzahl der erforderlichen Stellplätze sowie grüner Freiraum geschaffen werden. Mit dem Rückbau der Nebengebäude erhält das Erdgeschoss wieder eine ausreichende Belichtung und ist entsprechend wieder nutzbar. In diesem Gebäudekomplex könnten mit der Sanierung 8-10 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit (Gaststätte / Laden) entstehen.



*Historisch wertvolle Eckbebauung Schalkalder Straße / Hauptstraße und Burgstraße (Schalkalder Straße 1 und 3)*



*Rückwärtige Ansicht der Gebäude Schalkalder Straße 1 und 3*

Folgende Maßnahmen sind erforderlich

→Beratungsbedarf der Eigentümer hinsichtlich der Gestaltung / Aufwertung von dicht bebauten Grundstücken insbesondere für den Rückbau nicht mehr benötigter Nebenanlagen / -gebäude

→Gestaltungskonzept und Umsetzung für das Quartier Hauptstraße / Gartenstraße / Marktstraße / Kirchstraße

→Gestaltungskonzept und Umsetzung Eckbebauungen Schalkalder Straße / Hauptstraße / Burgstraße

### **Villenbebauung (gründerzeitliche Bürgerhausquartiere) → Mietwohnungsbau**

Die Villenbebauung ist der Innenstadt die gefragteste Lage für den Mietwohnungsbau. Sanierte Wohnungen können bei Leerstand sehr schnell wieder vermietet werden. Insbesondere gibt es immer wieder Nachfragen nach hochwertigen Wohnungen mit entsprechenden Flächen, die neben Balkon / Terrasse auch Stellplätze und eine hochwertige Ausstattung bieten. Gefragt sind auch Wohnungen, die eine Aussicht haben (Hanglage).

Innerhalb der Villenbebauung gibt es nur einen geringen Leerstand. Dieser ist hauptsächlich in den beiden größten unsanierten Gebäuden (Alexandrinestraße 6 und Büchig 3) zu finden. Weiterer Leerstand ist ansonsten nur auf laufende Sanierungsmaßnahmen zurückzuführen. Bei Fertigstellung der Sanierung finden diese Wohnungen meist kurzfristig einen neuen Mieter.



*Das leerstehende Gebäude Alexandrinenstraße 6 (ehemaliges Hotel Klosterberg) ist aufgrund der Größe schwer umnutzbar.*

Zur Stabilisierung der vorhandenen und gutgenutzten Villenbebauung sind neben der weiteren Sanierung der Gebäude auch weiterreichende Maßnahmen in der Umgebung erforderlich. Dies betrifft insbesondere die umgebenden Straßen und Wege.

Auch für „villenartige“ Neubauten besteht Bedarf. Standorte bieten zum Beispiel die Bauflächen in der Bachstraße 22, Perthesweg 10, Herzogweg / Harksweg oder auch Alexandrinenstraße 4 und 7. Mit der Errichtung von Gebäuden an diesen Standorten könnten etwa 20 - 25 hochwertige neue Wohnungen im Mietsektor geschaffen werden.

Folgende Maßnahmen sind erforderlich

- Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für das Gebäude Alexandrinenstraße 6
- Sicherung der Villa Büchig 3 und Sanierung (wenn überhaupt noch möglich – Abstimmung mit der Denkmalpflege erforderlich)
- weitere und langfristige Unterstützung bei der Sanierung der Villen im Rahmen der Fördermöglichkeiten
- Aufwertung / Sanierung der Verkehrsflächen und Fußwege insbesondere der Alexandrinenstraße als Komplettmaßnahme mit Alleebepflanzung und Anlagen von Pkw-Stellflächen (weitere Straßensanierung erforderlich am Büchig, Herzogsweg, Burgweg, Finsterberger Weg, Gottlob)
- Sanierung der desolaten Stützmauern, insbesondere in den Straßenbereichen
- Neubau von villenartigen Mehrfamilienwohnhäusern (bedarfsorientiert)

#### **Ein- und Zweifamilienhausbebauung →privater Eigenbedarf**

Ein grundsätzlich stabiler Teilbereich der Innenstadt sind die bestehenden Ein- und Zweifamilienhausbebauungen, welche teilweise auch grenzständig gebaut sind. Aufgrund der Gebäudegröße ist dieser Gebäudebestand sehr oft im Privatbesitz und wird durch die Eigentümer selbst genutzt. Die Sanierung wird durch die Bewohner oftmals selbst vorgenommen. Hier besteht an einzelnen Gebäude Gestaltungsbedarf oder auch Beratungsbedarf hinsichtlich der Gestaltung (Verzicht auf „Baumarkt - Günstig – Angebote“).



*Farblich hervorstechendes Gebäude*



*Verschiedene Arten von Zäunen und Sichtschutzelementen wurden hier verbaut.*

Da die Gebäude meist nur ein oder zwei Wohnungen haben, können sie bei Bedarf gut verkauft werden. Leerstand ist hier kaum vorhanden. Nur problembehaftete Gebäude weisen Leerstand auf. So z.B. ein Gebäude in der Burgstraße, welches keinen Abstand zur Straße hat. Für diese Gebäude sollte im Rahmen der Straßengestaltung Freiraum geschaffen werden. Ansonsten wird es für diese Gebäude keine langfristige Nutzung mehr geben.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser gibt es in der Innenstadt großen Bedarf. (Neu-) Bauflächen sind dafür kaum vorhanden. Hier sollte, wie schon in der Neuen Mitte begonnen, bei Revitalisierungsflächen ein Angebot geschaffen werden.

Einige freie Bauflächen für eine Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern stehen in der Otto-Jäger-Straße, der Unteren Bachstraße, am Schreibersweg, der Lindenstraße oder auch der Schmal-kalder Straße zur Verfügung. Diese Flächen befinden sich fast immer im Privatbesitz. Hier wäre es erforderlich, dass die Stadtverwaltung mit den Grundstücksbesitzern Kontakt aufnimmt und eine Verfügbarkeit prüft. Möglich wäre eine Bebauung von ca. 4-6 Gebäuden mit ca. 6-10 Wohnungen.





*Das Gebäude Burgstraße 6 steht sehr dicht im Verkehrsraum und schränkt diesen stark ein. Aufgrund der geringen Brüstungshöhen im Erdgeschoss besteht nur ein geringer Abstand zum fahrenden Verkehr.*

Folgende Maßnahmen sind erforderlich

→ Hilfe bei der Gestaltung / Beratungsbedarf

→ Gestaltungskonzept Burgstraße zur Sicherung der bestehenden Bebauung (z. B. Burgstraße 6 oder Rückbau des Gebäudes)

→ Gestaltungskonzept und Umsetzung Untere Bachstraße Nr. 8 und Nr. 10 (südlicher Teil – am Schilfwasser)

→ Gestaltungskonzept und Umsetzung Lindenstraße – Alte Post bis Pfarrgarten und August-Eckert-Straße 1

→ Gestaltungskonzept und Umsetzung Sanierung Bachstraße einschl. Schilfwasser und der erforderlichen Stützwände mit Stegen zur rückwärtigen Erschließung der Grundstücke

#### **FAZIT:**

Ausgehend von der positiven Bevölkerungsentwicklung in der Innenstadt und den Wachstumsprognosen für Friedrichroda insgesamt, ist auch weiterhin von einer wachsenden Wohnungsnachfrage in der Innenstadt auszugehen. Gebäudeleerstand und vorhandene Baulücken bilden ein beachtliches Wohnraumpotenzial in der Innenstadt, welches jedoch bedingt durch das überwiegend vorherrschende Privateigentum nicht vollumfänglich zur Verfügung steht.

Im mittelalterlichen Ortskern liegt das Hauptaugenmerk auf der Sanierung und Wiederbelebung der leerstehenden Bausubstanz. Bauwürdige und ungenutzte Nebengebäude sollten rückgebaut werden, um den Wohngebäuden den erforderlichen und zeitgemäßen Freiraum zuordnen zu können. Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind Zufahrtsmöglichkeiten zu schaffen.

Die Villenbebauung in der Innenstadt gehört zu dem gefragtesten Wohnraum. Für einzelnen leerstehende Objekte gilt es Nutzungskonzepte zu entwickeln. Die Sanierung der Verkehrsflächen trägt zur Aufwertung der Villenlagen bei. Dabei ist auf die Sanierung der an den Straßenraum angrenzenden, desolaten Stützmauer besonders Wert zu legen.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser besteht in der Innenstadt großer Bedarf. Neubaupläne sind kaum vorhanden. Hier sollte durch Revitalisierungsmaßnahmen (wie in der Neuen Mitte) ein bedarfsgerechtes Angebot geschaffen werden.

Die Stärkung und Entwicklung der technischen und sozialen Infrastruktur sind wesentliche Maßnahmen, um die Innenstadt für junge Familien attraktiv zu machen

## 16.3 Stadtbild und Freiräume

### 16.3.1 Stadtbild

Hinsichtlich seiner Struktur kann der Innenstadtbereich wie folgt gegliedert werden:

#### Mittelalterlicher Ortskern:

- Ältester Siedlungsbereich: Dazu gehören z.B. Marktstraße, Kirchstraße, Hauptstraße, sowie die mittelalterlich geprägten Stadtplätze, wie der Kirchplatz und der Friedrichsplatz.
- Charakteristisch sind eine geschlossene Straßenrandbebauung sowie kleine Höfe und teilweise langgestreckte, große Gärten im rückwärtigen Bereich.
- Hofbereiche und Gärten sind zum Teil über einen rückwärtigen Weg erschlossen (z.B. südliche Hauptstraßenseite), teilweise bestehen keine Zufahrtsmöglichkeiten (z.B. nordwestliche Hauptstraßenseite).

Dieser Bereich bildet das eigentliche Stadtzentrum. Hier befinden sich zahlreiche ortsbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude auf engstem Raum, vielfach vorbildlich saniert. Die traditionellen Raumkanten sind noch vorhanden. Die kommunalen Straßen und Plätze sind zum größten Teil saniert und wirkungsvoll gestaltet. Neben verputzten Fassaden sind Schieferbehänge oder auch rote Klinker die ortstypischen Fassadenmaterialien. Auch Sichtfachwerk ist vorhanden. Fenster, Türen und Tore sind größtenteils aus Holz gefertigt. Die Fenster besitzen traditionelle Teilungen. Natursteinpflaster bestimmt das Bild der kommunalen Straßen und Plätze. Der Kirchvorplatz wird von großen, ortsbildprägenden Bäumen beschattet. Auch am Friedrichsplatz konnten große Bäume erhalten bleiben. In der Marktstraße und der Hauptstraße gab es Neuanpflanzungen.

Die Hauptstraße und die Kirchstraße wurden als Fußgängerzone gestaltet. Hier gibt es zahlreiche Geschäfte und gastronomische Einrichtungen, teilweise allerdings leerstehend. Die Geschäftsinhaber geben sich viel Mühe, um mit einer ansprechenden Schaufenstergestaltung und ansprechenden Auslagen Käufer anzulocken.

Die Fußgängerzone ist ein wichtiger Magnet für Einheimische und Touristen und trägt in besonderer Weise dazu bei, die Innenstadt mit Leben zu erfüllen.



*Auslagen vor einem Blumengeschäft in der Fußgängerzone*

Die Kirchstraße wird außer von Geschäften vor allem von dem Freisitz des Kurcafés dominiert. Im Schatten von neu angepflanzten Laubbäumen findet man Ruhe und Entspannung.

Der überdachte Trinkbrunnen bildet den Mittelpunkt des Kirchplatzes. Berankte Pergolen und Bänke sind weitere Gestaltungselemente. Die verbleibenden Freiflächen sind vielfältig nutzbar.

Der Friedrichsplatz wird von dem mit Natursteinwänden eingefassten Schilfwasser gequert. Ein Teil der Freiflächen kann zum Parken genutzt werden. So können die angrenzenden Geschäfte und auch die Geschäfte der Fußgängerzone, gut erreicht werden.

#### Bürgerhausquartiere:

- Die Bürgerhausquartiere schließen sich im Norden, Westen und Süden an den Ortskernbereich an.
- Prägend sind die gründerzeitlichen Villen, die beispielsweise in der Alexandrinenstraße, Büchig, Herzogweg, Schweizer Straße, Schreibersweg, Finsterberger Weg und Am Gottlob anzutreffen sind. Diese sind meist freistehend auf großzügig bemessenen Grundstücken.
- Auch die Burgstraße und Gartenstraße sind den Bürgerhausquartieren zuzuordnen. Hier finden sich mehrgeschossige Einzel- und Doppelhäuser in offener Blockrandbebauung.
- Bestimmendes Merkmal der Bürgerhausquartiere sind Mehrgeschossbauten (als Einzel- oder Doppelhäuser) in offener Blockrandbebauung.
- Die Bauflucht ist zumeist von der Straße abgerückt, so dass Vorgärten entstehen.
- Garagen und einzelne Nebengebäude ergänzen z.T. die Hauptgebäude.
- Hinter den Gebäuden befinden sich die Gärten, die rückwärtig nicht zugänglich sind.

Auch bei den Bürgerhausquartieren ist die Anzahl der ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäude hoch. Vor allem die Villen besitzen einen hohen Gestaltwert durch unterschiedlichste Fassadenelemente. Schieferbehänge, Glasveranden, Erker oder Türmchen, aber auch individuell gestaltete Fenster, Türen oder Tore bereichern das Stadtbild. Die Villen am Büchig, am Herzogweg oder am Schreibersweg besitzen eine besondere Ensemblewirkung. In der Alexandrinenstraße sind die Villen als Denkmalensemble geschützt.

Aber auch die großen Bürgerhäuser, mit schlichteren Fassaden, oft als Doppelhäuser oder in geschlossener Bebauung errichtet, prägen diese Bereiche. Der Ensemblewert der Häuserzeile am Kalten Markt resultiert vor allem aus der Geschlossenheit der traditionellen Bebauung. In der Bachstraße besitzen die als Einzel- oder Doppelhäuser oder auch als Hausgruppe von 3 Häusern errichteten Gebäude eher Villencharakter.

Der Sanierungsgrad ist in den Bürgerhausquartieren unterschiedlich. Die Villen sind zum großen Teil saniert oder zumindest in recht gutem Zustand. Nur einzelne Objekte sind leerstehend oder sanierungsbedürftig.

Relativ hoher Sanierungsbedarf besteht noch an den traditionellen Bürgerhäusern in geschlossener Bebauung. Problematisch sind hier die besonders großen Gebäude oder auch die Eckhäuser, die als Wohnhaus für eine Familie zu groß sind. Einige Gebäude besitzen noch asbesthaltigen Schindelbehang aus DDR-Zeiten, der damals als Ersatz für Schiefer vielfach verwendet wurde.

Die Verkehrsflächen sind in diesen Bereichen zum großen Teil teilsaniert oder unsaniert.

#### Siedlungserweiterungen:

- Die Siedlungserweiterungen sind Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedenen Baualters. Dieses reicht vom 19. Jahrhundert bis hin zu Neubauten nach 1990.
- Siedlungserweiterungen sind hauptsächlich in den östlichen und südlichen Innenstadtbereichen vorzufinden. Im Bereich der Neuen Mitte wurde ein desolates Innenstadtquartier komplett beräumt und nach modernen Gesichtspunkten neu bebaut und gestaltet.



*Siedlungserweiterungen im südlichen Innenstadtbereich*

Siedlungserweiterungen haben im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ eher eine untergeordnete Bedeutung. Insbesondere Neubauten nach 1990 sind kaum und überwiegend nur als Einzelhäuser vorhanden. Eine Hausgruppe aus drei Mehrfamilienhäusern entstand am Burgweg. Hinter den Wohnhäusern Kalter Markt 1-6 wurde, gewissermaßen in zweiter Reihe, eine Reihenhausezeile errichtet.

Die Neue Mitte ist ein hervorragendes Beispiel dafür, dass eine Innenentwicklung mitten im Stadtzentrum möglich ist. Das Quartier erstreckt sich von der Marktstraße bis zur August-Eckardt-Straße. Während die Sparkasse und zwei Wohn- und Geschäftshäuser zur Marktstraße ausgerichtet sind, wurden im mittleren, ruhigen Bereich, mehrere Wohnhäuser sowie ein Grünbereich mit Spielplatz angeordnet. An der August-Eckardt-Straße fanden darüber hinaus noch einige kleine Einfamilienhäuser Platz.

Insgesamt wurden in den letzten Jahren zahlreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Im öffentlichen Bereich lag das Hauptaugenmerk in der Sanierung und Neugestaltung von Straßen und Plätzen. Zahlreiche Gebäude konnten im privaten Bereich, teilweise nach Umnutzung, saniert werden. Die nachfolgende Fotodokumentation vermittelt einen Eindruck vom aktuellen Stadtbild.



*Die Evangelische Kirche befindet sich im Mittelpunkt der Innenstadt. Alle Straßen in diesem Bereich münden in einen Kreislauf, der wesentlich zur Verkehrsberuhigung beiträgt.*



*Die Hauptstraße ist als Fußgängerzone ausgebildet. Sie wird von einer beidseitigen Straßenrandbebauung geprägt. Die Gebäude besitzen meist ein Geschäft im Erdgeschoss und wurden in geschlossener Bauweise errichtet. Einzelne Bäume oder Baumgruppen beleben den Straßenraum.*



*Eine neu angepflanzte Baumreihe trennt in der Kirchgasse den Aufenthaltsbereich vom Straßenbereich ab, der ebenfalls als Fußgängerzone ausgebildet ist.*



*Die Kirchgasse führt direkt zum Kirchplatz. Hier fällt der Blick zunächst auf zwei Gebäude mit ortstypischer Schieferfassade.*



*Der Kirchplatz ist saniert und mit Pergolen sowie einem Trinkbrunnen neu gestaltet. Die Materialien der Ausstattungselemente wurden harmonisch aufeinander abgestimmt. Das verwendete Natursteinpflaster wertet den Platzbereich wirkungsvoll auf.*



*Auch der Friedrichsplatz präsentiert sich in neuer Gestalt. Er wird vom Schilfwasser gequert. Im mittleren Bereich sind entlang des Bachlaufes PKW-Parkplätze und Grünbereiche mit Bäumen und Hochbeeten angeordnet. Auch hier wurde Natursteinpflaster in verschiedenen Farbtönen wirkungsvoll eingesetzt. Die Straßenlaternen unterstreichen den Altstadtcharakter.*



*Die Bachmauern des Schilfwassers wurden im Bereich des Friedrichsplatzes und in Richtung Untere Bachstraße saniert und mit neuen Geländern versehen.*



*Neben den traditionellen Putzfassaden und Schiefer zählt auch Fachwerk zu den prägenden Fasadenelementen am Friedrichsplatz.*



*Gegenüber dem Fachwerkgebäude wurde ein ganzes Quartier neu bebaut und modern gestaltet.*



*Etwas entfernt vom Stadtzentrum sind in den Erdgeschosszonen der Wohnhäuser keine Geschäfte mehr vorhanden. Die geschlossene Bebauung ist vielfach vorherrschend. Sanierte Straßen und Nebenflächen prägen das Ortsbild in weiten Teilen.*



*Westlich des Stadtzentrums befindet sich der Herzogsweg mit seinen großen Stadtvillen. Das hängige Gelände macht Natursteinmauern zur Abgrenzung der Grundstücke vom Straßenraum erforderlich. Diese ortstypischen Mauern stellen wegen ihres oft schlechten Bauzustandes vielfach ein Problem dar.*



*Den Villen am Büchig sind große Freiflächen und Vorgärten zugeordnet.*



*Das Rathaus mit seiner traditionellen Schieferfassade zählt zu den ortsbildprägenden Gebäuden.*



*Verglaste Veranden prägen die Fassaden am Schlossweg. Hier ist die Fahrbahn sehr eng und in schlechtem Zustand.*





*Die Häuserzeile am Kalten Markt ist direkt an der Verkehrsfläche, parallel zum Schilfwassers angeordnet.*

*Da die Gebäude nahe des bewaldeten Hangs stehen, verbleibt dazwischen nur wenig Freifläche. Zu einigen Wohnhäusern gehört nur ein kleiner Hof, ohne Garten.*



*In der Schweizer Straße sind die Wohnhäuser durch eingezäunte Vorgärten von der Fahrbahn getrennt. Glasveranden, Fensterläden und Holzbehänge sind die typischen Fassadenelemente. Die Fenster sind traditionell mit Stulp und Kämpfer gegliedert.*

*Bei der Sanierung dieser Gebäude ist auf den Erhalt der traditionellen Details Wert zu legen.*



*Der Straßenraum in der Burgstraße ist teilweise beengt. Das große, dreigeschossige Gebäude an der Engstelle steht komplett leer.*



*Die Bachstraße verläuft parallel zur Hauptstraße. Zahlreiche kleine Brücken erschließen die rückwärtigen Grundstücke. Hier wären eine Sanierung des Bachbereiches und eine wirkungsvolle Einbeziehung in das Stadtbild wünschenswert.*

#### **FAZIT:**

Für den mittelalterlichen Ortskern sind eine geschlossene Straßenrandbebauung sowie kleine Höfe und teilweise langgestreckte, große Gärten im rückwärtigen Bereich charakteristisch. Hier befinden sich zahlreiche ortsbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude auf engstem Raum, vielfach vorbildlich saniert. Auch die kommunalen Straßen und Plätze sind zum größten Teil saniert und wirkungsvoll gestaltet.

Die Fußgängerzone und der Kirchplatz bildet das Herzstück des mittelalterlichen Ortskern, der im Wesentlichen das Stadtzentrum darstellt.

Die Bürgerhausquartiere schließen sich im Norden, Westen und Süden an den Ortskernbereich an. Hierzu gehören die größtenteils freistehenden, repräsentativen Villen, die überwiegend saniert oder zumindest in recht gutem Zustand sind. Relativ hoher Sanierungsbedarf besteht noch an den traditionellen Bürgerhäusern in geschlossener Bebauung. Hier sind vor allem die besonders großen Gebäude oder auch die Eckhäuser problematisch. Die Verkehrsflächen sind in diesen Bereichen zum großen Teil teilsaniert oder unsaniert.

Die Siedlungserweiterungen sind Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedenen Baualters. Dieses reicht vom 19. Jahrhundert bis hin zu Neubauten nach 1990. Sie besitzen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ eher eine untergeordnete Bedeutung. Die Neue Mitte ist ein gelungenes Beispiel für eine Innenentwicklung inmitten der Innenstadt.

#### 16.3.2 Freiraumnutzung / Freiraumpotentiale

Friedrichroda wird durch viel Grün belebt und geprägt. Dazu tragen zum Teil die privaten Gärten bei, die sich im rückwärtigen Bereich der Wohnhäuser befinden und die Innenräume der Wohnquartiere durchgrünen. Teilweise entstehen durch diese Anordnung innerhalb der Wohnquartiere großflächige Grünbereiche. Ein Beispiel dafür ist das Quartier Gartenstraße / Marktstraße / Hauptstraße / Burgstraße. Nachteilig ist jedoch, dass keine rückwärtige Erschließung der Grundstücke gegeben ist. Der Grünbereich wird im öffentlichen Raum nicht wahrgenommen.

Anders ist es beispielsweise mit dem Pfarrgarten. Durch seine direkte Lage an der Lindenstraße wirkt der Großgrünbestand des Gartens bis in den öffentlichen Raum. Hier ist in begrenztem Umfang auch eine öffentliche (kirchgemeindliche) Nutzung gegeben.

Vordergründig wird der grüne Charakter der Stadt durch die zahlreichen Parks und Grünflächen sowie das Großgrün im öffentlichen Bereich erlebbar. Die größte bzw. bedeutendste Parkanlage von Friedrichroda ist der Kurpark, der unmittelbar nordwestlich an den Innenstadt anschließt, jedoch außerhalb des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ liegt. Hier wurden in einem 1. Bauabschnitt bereits umfangreiche

Sanierungsmaßnahmen realisiert. Ein 2. Bauabschnitt soll noch umgesetzt werden. Mit seinem Trinkbrunnen, der Kurpromenade (Perthesweg / Burchardtsweg) und der Freilichtbühne ist der Kurpark vor allem für Kur und Tourismus von Bedeutung.

Um die Attraktivität des Kurparks und der Kurpromenade zu erhalten ist auch der Erhalt der vorhandenen Strukturen und Blickbeziehungen von Bedeutung. Aus diesem Grund ist es auch wichtig, den Grünbereich südlich des Burchardtsweges von weiterer Bebauung freizuhalten.



*Eingang zum Kurpark von der Tabarzer Straße aus*

Eine weitere großflächige Grünanlage ist der Friedenspark, nördlich der Alexandrinenstraße gelegen. Er ist über den Wiemerweg an die Kurpromenade (Burchardtsweg) angeschlossen. Über den Wiemerweg ist außerdem von den beiden großen Hotels aus die Innenstadt auf kurzem Wege zu erreichen.

Der Friedenspark ist durch seinen Großgrünbestand geprägt, zu dem auch Nadelgehölze gehören. Die Abgrenzung zur Alexandrinenstraße wird durch eine Stützmauer mit hinterpflanzter Hecke gebildet.

Durch Nachpflanzen von Laubbäumen beim Abgang von Nadelbäumen sollte der Anteil an Nadelgehölzen im Friedenspark langfristig reduziert werden.

Ein höherer Gestaltungsbedarf besteht beim Schillerpark, der östlich an die Schillerstraße anschließt. Hier befindet sich das Denkmal für die Kriegsgefallenen, eingefasst von einer Hecke und großen Laubbäumen. Die umgebenden Rasenflächen sind kaum strukturiert. Die Aufenthaltsqualität in dem Park ist gering. Aufwertende Maßnahmen sind erforderlich.

Auch die Grünfläche zwischen Wilhelmstraße und Kleiner Tabarzer Straße (Keilsplatz) kann durch gestalterische Maßnahmen noch aufgewertet werden.



*Eingang zum Friedenspark, von der Alexandrinenstrasse aus*



*Schillerpark mit Denkmal*



*Grünfläche zwischen Wilhelmstrasse und Kleiner Tabarzer Strasse (Keilsplatz)*

Der Bachlauf „Schilfwasser“ quert die Innenstadt im südlichen Bereich. Er ist hier überwiegend mit Mauern gefasst, die teilweise abschnittsweise mehr oder weniger desolat sind. Der Bachlauf mit seinem Umfeld, zu dem beispielsweise die ehemaligen Bleichwiesen am Kalten Markt aber auch die Bachstraße gehören, wird im Ortsbild wenig wahrgenommen. Die bessere Einbeziehung und Erschließung als Grün- und Erholungsbereich ist anzustreben.



*Schilfwasser im Bereich des Kalten Marktes (ehemalige Bleichwiesen)*



*Schilfwasser im Bereich Bachstraße*

Im Bereich Marktstraße, Friedrichsplatz und Neue Mitte wurde der Freiraum neu gestaltet. Gepflasterte Flächen, Grün und attraktive Ausstattungselemente ermöglichen vielfältige Nutzungen für Kurgäste und Anwohner. Am Kirchplatz, in der Kirchgasse, in der Neuen Mitte, in der Hauptstraße sowie am Parkplatz hinter dem Rathaus wurden zahlreiche neue Bäume gepflanzt. Überwiegend blieben jedoch die alten, ortsbildprägenden Bäume erhalten. Die großen Laubbäume rund um die evangelische Kirche, im Eingangsbereich der Kurparks sowie am Friedrichsplatz sind hier als Beispiele zu nennen.

Die alleeartigen Baumreihen in der Alexandrinenstraße und auch in der Schillerstraße sind teilweise überaltert und erfordern eine Verjüngung.

An den Zugängen zum Kurpark und zum Friedenspark sind gestalterische Aufwertungen erforderlich.



*Im Bereich Marktstraße (Kirchplatz) ist der neu gestaltete Freiraum vielfältig nutzbar.*



*Der Freiraum in der neuen Mitte wird durch Grünflächen und einem attraktiven Spielplatz bereichert.*



*Die Kirche wird von großen Laubbäumen gerahmt.*

**FAZIT:**

Friedrichroda ist in hohem Maße von privaten Grünflächen durchgrünt, die jedoch im öffentlichen Raum oft nicht wirksam sind. Vordergründig wird der grüne Charakter der Stadt durch die zahlreichen Parks und Grünflächen sowie das Großgrün im öffentlichen Bereich erlebbar. Der Kurpark, der von großer Bedeutung für die Stadt ist, liegt nicht im Innenstadtbereich, grenzt jedoch unmittelbar an. Ein umfassender Gestaltungsbedarf besteht beim Schillerpark. Hier ist auch die Sanierung des Denkmals für die Kriegsgefallenen einzubeziehen.

Im Bereich Marktstraße, Friedrichsplatz und Neue Mitte wurde der Freiraum neu gestaltet und ermöglicht im Ergebnis vielfältige Nutzungen für Kurgäste und Anwohner.

Der Bachlauf „Schilfwasser“ durchzieht den gesamten Innenstadtbereich. Eine bessere Einbeziehung als Grün- und Erholungsbereich ist anzustreben.

Ortsbildprägende Einzelbäume und alleearartige Baumreihen sind zu erhalten und zu pflegen.

### 16.3.3 Stadtbildqualitäten

Wie bereits für die „Gesamtstadt“ herausgearbeitet, besteht in der Stärkung und Weiterentwicklung von Tourismus und Kur die wichtigste Aufgabe von Friedrichroda. Unter diesem Gesichtspunkt kommt der Innenstadt, in Verbindung mit dem unmittelbar angrenzenden Kurpark, eine besondere Bedeutung zu. Neben den zahlreichen kleinen Geschäften und den Gaststätten, ist es vor allem das attraktive Ortsbild, das die Besucher und Kurgäste in die Innenstadt lockt. In Bezug auf die Aufwertung und attraktive Gestaltung des Ortsbildes wurde im Innenstadtbereich schon sehr viel erreicht, insbesondere in Bezug auf die Sanierung der öffentlichen Straßen und Plätze. Die Gestaltung der Hauptstraße und der Kirchgasse als Fußgängerzone, die Sanierung und Gestaltung der Marktstraße mit dem Kirchplatz und dem Friedrichsplatz sowie zahlreicher anderer Verkehrsflächen (siehe Karte „Sanierungsstand Verkehr“) können als positive Beispiele genannt werden.

Die Erneuerung der öffentlichen Verkehrsflächen animiert die Eigentümer der angrenzenden Gebäude häufig zu Sanierungsarbeiten an ihren Häusern. Das war in Friedrichroda nicht anders. Hinzu kamen die Beratungstätigkeit des Sanierungsbüros sowie die ausgereichten Städtebaufördermittel. Im Ergebnis präsentieren sich heute zahlreiche Gebäude in der Innenstadt in vorbildlich saniertem Zustand. Viele von ihnen sind als Einzeldenkmale unter Schutz gestellt, insbesondere die ortsbildprägenden Villen. Die Gesamtheit der Villen in der Alexandrinenstraße bildet ein geschütztes Denkmalensemble. Aber auch die Villen am Büchig, am Herzogsweg, am Schreibersweg sowie die villenartige Bebauung in der Bachstraße entfalten eine Ensemblewirkung. Positiv im Ortsbild wirkt auch die geschlossene Häuserzeile, die sich in sanftem Bogen entlang des Schilfwassers am Kalten Markt erstreckt. Insgesamt bilden die geschlossenen Bebauungsstrukturen stadtbildprägende Raumkanten, die im Innenstadtbereich überwiegend noch erhalten sind (siehe Karte „Bestandsanalyse: Stadtbild / Qualitäten“).

Die Fußgängerzone, der Kirchplatz und der Friedrichsplatz, die Neue Mitte und der Kurpark mit der Kurpromenade besitzen nicht nur einen hohen gestalterischen Wert für das Stadtbild, sondern stellen sich auch als Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität dar. Hier kann man einkaufen, flanieren, sich im Straßencafé treffen, auf einer Bank unter der Pergola oder im Schatten großer Bäume sitzen oder das Heilwasser aus dem Trinkbrunnen probieren. Für die Jüngsten steht ein gut ausgestatteter Kinderspielplatz zur Verfügung. Auch Parkmöglichkeiten sind vorhanden, sogar gebührenfrei. Solche Nutzungen tragen in besonderer Weise zur Attraktivität und Belebung der Innenstadt bei.

Darüber hinaus wird die Qualität der Innenstadt auch von den zahlreichen vorhandenen Nutzungen geprägt. Ergänzend zu den bereits beschriebenen Nutzungen sind in der Innenstadt eine Schule, mehrere Kirchen, ein Pfarramt, ein Pflegeheim und ein Seniorenzentrum, das Klostheater, das Heimatmuseum und die Touristeninformation sowie eine Filmbühne vorhanden. Ein Lebensmittelmarkt und ein Getränkemarkt, Bäcker, Fleischer und Drogerie stehen zur Grundversorgung zur Verfügung. Eine Postagentur, Apotheken und Ärzte haben sich angesiedelt. Das Rathaus befindet sich in der

Innenstadt, so dass die Bürger ihre kommunalen Anliegen auf kurzem Wege regeln können. Für die Besucher ist auch das öffentliche WC in der Innenstadt wichtig (siehe Karte „Bestandsaufnahme: Gebäude mit besonderen Nutzungen“).



*Mit Naturstein gepflasterte und gestaltete Kirchgasse.*



*Sanierte Villa am Büchig*



*Kurpromenade*



**FAZIT:**

Neben den zahlreichen kleinen Geschäften und den Gaststätten, ist es vor allem das attraktive Ortsbild, das die Besucher und Kurgäste in die Innenstadt lockt. In Bezug auf die Aufwertung und attraktive Gestaltung des Ortsbildes wurde im Innenstadtbereich schon sehr viel erreicht. Öffentliche Straßen und Plätze und zahlreiche Gebäude wurden saniert. Eine große Anzahl der ortsbildprägenden Gebäude wurde als Einzeldenkmal oder Denkmalensemble unter Schutz gestellt.

**16.3.4 Mängel und Problembereiche**

Trotz aller Erfolge besteht auch im Innenstadtbereich noch großer Sanierungsbedarf. Vor allem der Gebäudeleerstand und -teilleerstand ist problematisch, insbesondere der Leerstand von Ladengeschäften in der Fußgängerzone. Da die Fußgängerzone gewissermaßen das Herzstück der Innenstadt ist, hängt von dem Erhalt der zahlreichen kleinen Geschäfte und gastronomischen Einrichtungen die Lebendigkeit der Innenstadt in besonderer Weise ab.

Auf die Problematik wurde bereits in der Betrachtung der Gesamtstadt eingegangen. Die kleinen Händler müssen mit den großen Ketten und vor allem mit dem Internethandel konkurrieren. Durch ihr Marktentwicklungskonzept hat die Stadt zwar die Entwicklung der größeren Einkaufsmärkte in Friedrichroda gesteuert. Gegen den Internethandel müssen sich die kleinen Einzelhändler jedoch selbst behaupten. Eine Möglichkeit besteht darin, Produkte anzubieten, die nicht problemlos im Internet bestellt werden können. Das könnten z.B. regionale Produkte sein oder auch ein Textilangebot, das sich vom Angebot der großen Ketten abhebt. Ergänzend könnten sich die Händler selbst im Internet präsentieren.



*Leerstehende Geschäfte beeinträchtigen das Image der Innenstadt negativ.*

Darüber hinaus ist auch der Leerstand an Wohnhäusern bzw. an Wohnungen für die Innenstadt problematisch. Abgesehen von den negativen Auswirkungen für das Stadtbild geht mit dem Wohnungsleerstand auch ein Rückgang der Bevölkerung in der Innenstadt einher. Wie bereits unter Punkt 16.1.2 beschrieben lässt eine straßenweise Gegenüberstellung erkennen, dass die Bevölkerungsverluste, bei gleichzeitig hoher Überalterung der Bewohner, im Zentrumsbereich (Marktstraße, Tabarzer Straße, August-Eckardt-Straße) besonders gravierend sind. Deshalb sind Maßnahmen erforderlich, die die Innenstadt und hier insbesondere den genannten Zentrumsbereich, als Wohnstandort für junge Familien interessant und attraktiv entwickeln. Das können sein:

- Grundstückszusammenlegungen sein (bei sehr kleinen Grundstücken),
- Schaffung von Zufahrtsmöglichkeiten zu den Grundstücken,
- Abbruch nicht mehr erhaltenswerter Bausubstanz (z.B. bei zu geringen Raumhöhen), verbunden mit einer angepassten Neubebauung,

- Entkernung und Neuordnung stark überbauter Blockinnenbereiche (z.B. auch die gemeinsame Nutzung von Flächen zum Parken),
- Aufwertung des Wohnumfeldes oder auch
- Verbesserung der sogenannten „weichen“ Standortfaktoren (z.B. Kinderbetreuung auch für im Schichtdienst arbeitende Eltern, kulturelle Angebote, Vereinsarbeit usw.).

Der Leerstand ehemaliger Ferienheime oder Hotels ist ebenfalls problematisch. Solche leerstehenden Objekte sind jedoch meist nicht in der Innenstadt angesiedelt. Doch wo sie vorhanden sind, stellen sie gravierende Missstände dar.

Insgesamt ist die Zahl der wertvollen Gebäude mit Sanierungs- und Gestaltungsbedarf in der Innenstadt mit ca. 70 noch recht hoch. Zur weiteren Verbesserung der Situation ist es wichtig, dass mit den Sanierungsberatungen fortgefahren wird, damit die Qualität der wertvollen historischen Gebäude erhalten bleibt. Auch die Weiterführung der Förderung wirkt motivierend. Ohne Förderung ist es schwer, die Bauherren von der Verwendung traditioneller, ortstypischer Materialien und der Beauftragung kostenintensiverer, handwerklicher Fertigungen zu überzeugen.



*Das leerstehende ehemalige Hotel am Rande der Fußgängerzone stellt einen gravierenden Missstand im Ortsbild dar.*

Bedingt durch die Hanglage gibt es in Friedrichroda zahlreiche Grundstücksmauern, die traditionell aus Naturstein bestehen und den öffentlichen Verkehrsraum begrenzen. Diese sind, insbesondere im Innenstadtbereich, oft flächendeckend sanierungsbedürftig. Im Zuge von Straßenbaumaßnahmen sind diese privaten Mauern zwingend zu sanieren. Vielleicht könnte ein spezielles Förderprogramm helfen, die anfallenden Kosten für die privaten Bauherren in Grenzen zu halten.



*Desolate Grundstücksmauern begrenzen vielerorts den öffentlichen Verkehrsraum.*

Auch entlang des Schilfwassers sind die Bachmauern vielfach in schlechtem Zustand. Nur am Friedrichsplatz wurden sie umfassend saniert. Ansonsten stellt der Bach mit seinen schadhafte Grundstücksüberfahrten und kaum gestalteten Uferbereichen einen Bereich mit starken Defiziten dar.

Städtebauliche, funktionale oder gestalterische Defizite kennzeichnen auch noch andere Flächen in der Innenstadt, beispielsweise im Umfeld der alten Post (mit der Sanierung wurde begonnen), entlang der Schillerstraße (Parkplatz, Brachfläche) oder am Knotenpunkt Burgstraße / Hauptstraße / Schmal-kalder Straße. (Siehe Karte „Bestandsanalyse: städtebauliche und gestalterische Defizite“.)

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls noch ein hoher Sanierungsbedarf vorhanden. Hier sind besonders die Schillerstraße und die Alexandrinenstraße auffallend. Im Bereich der Schillerstraße befindet sich auch der viel genutzte Parkplatz in schlechtem Zustand. (Siehe Karte „Sanierungsstand: Verkehr“)



*Hoher Sanierungsbedarf im Bereich der Schillerstraße und des Parkplatzes.*

Manchmal sind es jedoch auch die kleinen Dinge und Details, die das Ortsbild in positivem oder auch negativem Sinne beeinflussen oder für die Innenstadt wichtig sind. So ist beispielsweise die Treppe zum Kurpark schlecht begehbar und das Denkmal für die Kriegsgefallenen im Schillerpark ist mit Farbe beschmiert.

Im Bereich des Kurparks und am Parkplatz Schillerstraße fehlen öffentliche Toiletten.



*Treppe zum Kurpark*



*Denkmal im Schillerpark*

**FAZIT:**

Trotz aller Erfolge besteht auch im Innenstadtbereich noch großer Sanierungsbedarf. Vor allem der Gebäudeleerstand und -teilleerstand ist problematisch. Insbesondere dem Leerstand von Ladengeschäften in der Fußgängerzone muss durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt werden. Für die Sanierung der privaten, traditionellen Bausubstanz sind die Weiterführung der Sanierungsberatungen und die weitere Bereitstellung von Fördermitteln wichtig. Im Zuge der noch erforderlichen Straßenbaumaßnahmen müssen auch die privaten Grundstücksmauern saniert werden, die den öffentlichen Verkehrsraum begrenzen und flächendeckend sanierungsbedürftig sind. Funktionale oder gestalterische Defizite sind insbesondere entlang des Schilfwassers vorzufinden.

**16.4 Zusammenfassende Analyse**

Nachfolgend werden die im Untersuchungsgebiet vorhandenen funktionellen und baulichen Stärken und Schwächen bzw. absehbaren Problemfelder, aber auch die potenziellen Chancen und Risiken, zusammenfassend aufgeführt:

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überdurchschnittlich hoher Denkmalwert des Sanierungsgebietes durch die Vielzahl und den bedeutenden Charakter der Einzeldenkmale sowie die umfangreichen Denkmalensemble</li> <li>• positives Bilanz der Sanierungstätigkeit mit einem Sanierungsgrad von ca. 60% innerhalb der Gebäude und Straßeninstandsetzungen</li> <li>• guter Bauzustand der meisten Denkmale; geringe Störungen der geschlossenen Straßenraumkanten durch Gebäudeabbruch</li> <li>• gute Ausprägung der touristischen Infrastruktur, Vorhandensein zahlreicher Sehenswürdigkeiten und sehr gut ausgebaute Kurpromenade mit Kurpark</li> <li>• Vielzahl kleinteiliger Läden in attraktiver Fußgängerzone</li> <li>• Vielzahl gastronomischer Angebote</li> <li>• Gute Versorgung durch Nahversorger mit guter Erreichbarkeit durch ÖPNV</li> <li>• Attraktiver Wohnstandort, insbesondere durch bestehende Villenbebauung</li> <li>• gute Ausbildung des bürgerlichen Engagements sowie der Kultur-, Sport- und Vereinsarbeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leerstand / Unternutzung von Wohnhäusern und Geschäften im dicht bebauten Zentrumsbereich</li> <li>• Wachsende Zahl leerstehender Ladengeschäfte in der Fußgängerzone (Hauptstraße) - Grundstücke ohne Zufahrtsmöglichkeiten und ungenutzte rückwärtige Nebengebäude</li> <li>• vorhandene problematische Bereiche mit stark geschädigten bzw. leerstehenden Immobilien verlangen neue Lösungen bei der Sanierungstätigkeit (Areal Post, Quartier zwischen Hauptstraße und Gartenstraße, Schmalkalder Straße / Burgstraße etc.)</li> <li>• nach wie vor hoher innerstädtischer Sanierungsbedarf an Gebäuden und Verkehrsflächen / Verkehrsanlagen sowie Park- und Grünanlagen</li> <li>• flächendeckender Sanierungsbedarf von Grundstücksmauern (Stützwänden), die den öffentlichen Raum begrenzen</li> <li>• funktionell und gestalterisch unzulängliche innerörtliche Wegeverknüpfungen</li> <li>• Überalterung der Bewohner in einigen Straßenzügen</li> <li>• Unzureichende barrierefreie Gestaltung</li> <li>• Unzureichende Gestaltung und Nutzbarkeit des Grünzugs- und Bachlaufs Schilfwasser / desolate Randbefestigungen (Mauern) und Brücken</li> <li>• Geringe Wohnbaupotentiale für erschlossene und sofort bebaubare Grundstücke</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stärkung der Tourismuswirtschaft und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes und durch Erhöhung der Attraktivität der Stadt (Einbeziehung der Innenstadt in die touristischen Angebote)</li> <li>• Nutzung von Baulücken oder unabwendbaren Abbruchstandorten zur Errichtung energieökonomisch geplanter Ersatzbebauung / ggf. in Verbindung mit Sonderwohnformen (Mehrgenerationenhäuser, Betreutes Wohnen)</li> <li>• Erprobung alternativer Modelle zur Sanierung von leergefallenen Blockbereichen (z.B. durch Bauherrengemeinschaften)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• langfristig zu erwartender Gebäudeabbruch bei weiter schleichendem baulichen Verfall und Leerstand in Teilbereichen</li> <li>• Ladenschließungen wegen fehlenden Umsatzes / Fehlen spezieller bzw. regionaler Angebote</li> <li>• bei weiterem Geburtenrückgang ohne ausgleichendem Zuzug junger Menschen, ist mit einer Verschlechterung der Leerstandssituation zu rechnen</li> <li>• Entkernungsmaßnahmen in den Blockinnenbereichen sind nur unter Mitwirkung der privaten Eigentümern und unter Kooperation der angrenzenden Nachbarn möglich</li> </ul>

## H ENTWICKLUNGSZIELE / HANDLUNGSFELDER

### 17. Aus dem städtebaulichen Leitbild abgeleitete Handlungsfelder und Handlungsschwerpunkte

Unter dem Kapitel „Gesamtstadt“ wurde für Friedrichroda bereits folgendes aktualisiertes Leitbild herausgearbeitet:

#### LEITBILD FÜR FRIEDRICHRODA

**FRIEDRICHRODA  
- KURORT IM THÜRINGER WALD -  
ATTRAKTIV FÜR DIE TOURISTEN UND KURGÄSTE, LEBENSWERT FÜR DIE BEWOHNER,  
GUT ERREICHBAR UND WIRTSCHAFTLICH STARK!**

Dieses gilt für die gesamte Stadt, einschließlich der Ortsteile, als richtungsweisendes Zukunftsbild.

Im Ergebnis der Stärken-, Schwächen- Analyse ergeben sich für das Sanierungsgebiet Innenstadt spezielle Handlungsschwerpunkte, die den einzelnen, bereits für die Gesamtstadt herausgearbeiteten Handlungsfeldern zugeordnet werden:

#### Handlungsfeld 1: Tourismus und Kur

→Vorrangige Unterhaltung und Aufwertung der vorhandenen Sehenswürdigkeiten und Parkanlagen, der bereits sanierten Objekte sowie Kultur – und Freizeiteinrichtungen vor Neubauten und Neuentwicklungen

Ziel: Sicherung des Bestandes

→weitere Verbesserung der Anbindung der Kurbereiche an die Innenstadt

→Aufbau eines einheitlichen touristischen Beschilderungs- und Leitsystems (Wanderwege, Radwege, Sehenswürdigkeiten etc.)

→Sanierung des Bachlaufs „Schilfwasser“ und Umfeld

- Sanierung der Bachmauern, Brücken und Grundstückszufahrten
- Schaffung von Wegeverbindungen und Aufenthaltsbereichen entlang des Bachlaufes
- Maßnahmen zur Sicherung des Fischbestandes (Forellen)

#### Handlungsfeld 2: Wohnen und Wohnumfeld

→Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnstandortes „Innenstadt“, z.B. durch

- Gebäudesanierung, unter Erhaltung der traditionellen Details (insbesondere ortsbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude)
- Volle Ausschöpfung aller Möglichkeiten der innerstädtischen Bebauung (Lücken) →Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Verschmelzung kleiner Grundstücke sowie Abbruch und Ersatzneubauten zur Schaffung zeitgemäßen Wohnraums

Ziel: Steigerung der Attraktivität des Wohnstandortes Innenstadt, insbesondere für junge Familien / Steigerung der Attraktivität der Innenstadt, um sie auch für Touristen noch interessanter zu machen

→Neuordnung der rückwärtigen Bereiche des Quartiers Gartenstraße / Marktstraße / Kirchgasse / Hauptstraße / Burgstraße

- Abbruch ungenutzter und desolater Nebengebäude
- Behutsame Ergänzung einzelner Wohngebäude
- Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche
- Schaffung von Parkmöglichkeiten
- Attraktivitätssteigerung des Freiraums, bei Erhaltung großflächiger Freiraumbereiche

Ziel: Steigerung der Attraktivität des Wohnstandortes Innenstadt / Beseitigung des Leerstandes, insbesondere in der Hauptstraße, durch rückwärtige Erschließung der Wohn- und Geschäftshäuser

→Maßnahmen zur Beseitigung des Leerstandes in den Geschäften

- Wiederbelebung durch neue Läden oder gastronomische Einrichtungen (neue Ideen entwickeln, z.B. Vermarktung regionaler Produkte / Werbung in den Hotels um die Hotelgäste in die Innenstadt zu locken)

**Handlungsfeld 3: Daseinsvorsorge**

- Entwicklung von Standorten für Barrierefreies oder Betreutes Wohnen / Schaffung sonstiger Angebote für Senioren
- Stärkung von weichen Standortfaktoren, vorrangig Erhalt und Aufwertung von vorhandenen, sanierten, öffentlichen Einrichtungen (Sehenswürdigkeiten, Bibliothek, Parkanlagen etc.)

**Handlungsfeld 4: Wirtschaft**

- Stärkung des Tourismus und Kurwesens und der damit verbundenen Arbeitsplätze
- Qualitätserhöhung der touristischen Anbieter, insbesondere der „kleinen privaten Vermieter“
- Unterstützung der kleinteiligen Handels- und Dienstleistungsunternehmen im Innenstadtbereich (z.B. Läden – durch Schaffung ausreichender Stellplatzangebote)

**Handlungsfeld 5: Verkehr**

- Sanierung und Gestaltung desolater Verkehrsflächen, einschließlich der Grundstücksmauern / Parkplätze
- Entwicklung eines einheitlichen Verkehrsleitsystems angepasst an die Gesamtstadt

**18. Entwicklungsziele / Entwicklungskonzeption**

Da jeder Ortsteil von Friedrichroda sich individuell entwickelt hat, sind auch für die zukünftige Entwicklung unterschiedliche Zielstellungen abzuleiten. Die Entwicklungsziele für die Kernstadt Friedrichroda sind in dem Kapitel „Gesamtstadt“ dargestellt.

Das für das Sanierungsgebiet herausgearbeitete übergeordnete Entwicklungsziel lautet:

**Stärkung und Entwicklung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ mit seiner wertvollen Bausubstanz**

Davon ausgehend werden noch folgende, untergeordnete Entwicklungsziele für das Sanierungsgebiet abgeleitet:

- weitere Aufwertung des Wohnstandortes unter Bewahrung des historischen Ortsbildes sowie des Wohnumfeldes (z.B. Schilfwasser, Parkanlagen, Verkehrsflächen)
- Erhaltung des Sanierungsgebietes sowie der Sanierungsbetreuung (einschl. Beratung) und Bereitstellung von Fördermitteln
- Erhaltung der Fußgängerzone als Kernstück der Innenstadt und Verbesserung der Anbindung an die Kurbereiche (Kurpark, Kurpromenade und Hotels)
- Verbesserung der Barrierefreiheit, Aufbau von angepassten Wohnangeboten (Betreutes Wohnen, Mehrgenerationen – Wohnen, Tagespflege) aufgrund des demografischen Wandels
- Erweiterung der Angebote für junge Familien (Wohnbauflächen, Kinderbetreuung und Stärkung der weichen Standortfaktoren)
- Sicherung der Arbeitsplätze in der Innenstadt (Läden, Hotels, Gastronomie etc.)

Die Entwicklungskonzeption für die Innenstadt wird in der Planzeichnung Entwicklungskonzept dargestellt.

Aus diesen Entwicklungszielen und den o.g. Handlungsschwerpunkten werden die konkreten Maßnahmen für das Sanierungsgebiet abgeleitet. und den einzelnen Handlungsfeldern zugeordnet. Die Umsetzungszeiträume werden grob festgelegt (kurz-, mittel-, langfristig oder fortlaufend). Die Kosten- und Finanzierungsübersicht erfolgte in Abstimmung mit der Stadt. Die Kostenangaben können zum jetzigen Zeitpunkt nur als grobe Schätzungen angesehen werden, da die einzelnen Leistungen noch

nicht klar definiert sind. Detaillierte Angaben sind erst nach Vorliegen von Gestaltungskonzepten und Leistungsbeschreibungen möglich. Einige Maßnahmen sind gegenwärtig überhaupt noch nicht kostenmäßig einzuschätzen.

Die lagemäßige Darstellung der einzelnen Maßnahmen erfolgt in der Karte „Sanierungsgebiet Innenstadt - Handlungsschwerpunkte und Maßnahmenkonzept“.  
Die Bezeichnung FR-I steht für Friedrichroda-Innenstadt.

## I MASSNAHMEN

### 19. Maßnahmenkatalog / Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten sind derzeit eine grobe Erfassung entsprechend der jetzigen Gegebenheiten, jedoch ohne detailliertes Konzept für die Maßnahme. Sie stellen somit nur eine Grobkostenschätzung dar.

Nr.:	Maßnahme	Zuordnung zu Handlungsfeldern	Umsetzungszeitraum	Kosten (€)
<b>Freiflächengestaltung / Begrünung / Gewässer</b>				
FR-I 1	Eingangsbereich Kurpark -Eingangsbereiche / Treppenanlage -WC-Anlage -Sicherung Standort Mammutbaum (Naturdenkmal)  Umsetzung 2. Bauabschnitt: Siehe „Gesamtstadt“	1,2	kurzfristig kurzfristig mittelfristig  langfristig	45.000 € 130.000 € 2.500 €
FR-I 2	Friedenspark -Eingangsbereiche einschl. Grundstücksmauern und Anpassung Wegeföhrung -Neuanpflanzung von Laubbäumen bei Abgang von Nadelgehölzen	1,2	mittelfristig	120.000 € 4.500 €
FR-I 3	Schillerpark -Erhöhung der Aufenthaltsqualität / Nutzungszuweisung für alle Generationen (Bänke) -Neugestaltung Denkmalbereich	1,2	kurzfristig	60.000 € 35.000 €
FR-I 4	Freifläche Keilsplatz -Erhöhung der Aufenthaltsqualität (Spielgeräte, Bänke) - Wegeföhrung anpassen	1,2,3	langfristig	
FR-I 5	Aufwertung des Schilfwassers (abschnittsweise Umsetzung) -Neugestaltung der Freiflächen entlang des Bachlaufes (Bleichwiesen, grüne Randbereiche, Hinweistafeln ) und Wiederherstellung der Durchgängigkeit des Gewässers -Sanierung der Bachmauern, Brücken und Geländer -Schaffung von Verbindungswegen entlang des Baches	1,2	mittelfristig	135.000 € 180.000 € 75.000 €
FR-I 6	Aufwertung und Neugestaltung Müll-Container-Stellplätze	2	fortlaufend	3 Stück á 12.000 €
<b>Maßnahmen zur Verbesserung der Tourismusfunktion</b>				
FR-I 7	Ausbau des bestehenden Wanderwegenetzes (insbesondere innerörtlich – Ergänzung von Hinweistafeln) -Anbindung Kalter Markt – an umgebende Waldfläche -Anbindung Bachstraße an den Naturraum	1,2,5	langfristig	15.000 € 15.000 €
FR-I 8	-Aufbau eines einheitlichen Beschilderungssystems für Wanderwege, Radwege und Sehenswür-	1,2,3	fortlaufend	60.000 €

	digkeiten sowie die Hotels (Ahorn-Berghotel, Ramada-Hotel, Tannhäuser-Hotel) / (ohne Darstellung)			
<b>FR-I-9</b>	Konzeptionelle Überarbeitung des Standortes Bergtheater mit einer touristischen Nutzung	1,3	langfristig	10.000€
<b>FR-I 10</b>	Ausbau Kulturmarketing / Kunstprojekte in der Innenstadt -z.B. Nutzung von leerstehenden Läden / Schau- fenstern (ohne Darstellung)	1,3	fortlaufend	Objektabh- hängig
<b>Bau- und Umbaumaßnahmen / Gebäude / Nutzung von Flächen im Innenbereich</b>				
<b>FR-I 11</b>	Weiterführende Sanierungsmaßnahmen von bestehenden kommunalen und privaten Gebäuden -Erhalt der Sanierungsberatung zur Sicherung der Qualität der Sanierungsmaßnahmen -Erhalt der wertvollen historischen und denkmalgeschützten Bausubstanz -Rückbau von asbesthaltigen Fassadenmaterialien (ohne Darstellung)	1,2,3	fortlaufend	pro Jahr  80.000 €  100.000 €  30.000 €
<b>FR-I 12</b>	Errichtung von Anlagen für Betreutes oder Barrierefreies Wohnen -z.B. Quartier Europamöbelhaus Lindenstraße	2,3	fortlaufend	privat
<b>FR-I 13</b>	Nutzungsbarmachung von unbebauten Flächen für Wohnungsneubauten (Innenentwicklung) -Grunderwerb, Erschließung -Vermarktung	1,2,3	fortlaufend	   150.000 € 20.000 €
<b>FR-I 14</b>	Entwicklung von Flächen / Bereichen mit städtebaulichen, funktionalen oder gestalterischen Defiziten -Alte Post -Untere Bachstraße (Mühlengelände) -Bachstraße 22 -Schmalkalder Straße 1, 2, 3 -Hauptstraße 2 (ehemaliges Hotel)  -Garagen / Nebenanl./ Gewerbe Schweizer Straße -Lindenstraße 14	1,2,3	fortlaufend	bis zu  10.000 € 10.000 € 10.000 € je 10.000 € 500000€ (Sicherung) 10.000 € 10.000€
<b>FR-I 15</b>	-Konzept zur Neugestaltung der Entwicklungsfläche (Blockbereich zw. Hauptstraße, Gartenstraße, Burgstraße, Kirchgasse und Marktstraße) - Entkernung stark überbauter Blockinnenbereiche - Neuordnung defizitärer und nur untergenutzter Bausubstanz - rückwärtige Grundstückerschließung einschließlich Parken -Umsetzung des Konzeptes	1,2,3,4,5	fortlaufend       langfristig	nicht bekannt
<b>Straßenbaumaßnahmen / PKW-Stellplätze / Haltepunkte für Reisebusse / Stützmauern</b>				
<b>FR-I 16</b>	Schaffung und Aufwertung von Pkw-Stellflächen -Tabarzer Straße / Schweizer Straße -Schillerstraße (einschl. WC-Anlage) -Stellflächen im Straßenraum (z.B. Alexandrinenstraße, Gartenstraße)	1,2,5	fortlaufend	280.000 € 560.000 € objektabh- hängig
<b>FR-I 17</b>	Sanierung und Aufwertung von Verkehrsflächen	1,2,5		
FR-I 17.1	-Alexandrinenstraße (einschl. Baumreihen)		mittelfristig	1.350.000 €
FR-I 17.2	-Karlstraße (einschl. Baumreihen)		mittelfristig	720.000 €
FR-I 17.3	-Teilfläche Bahnhofstraße		mittelfristig	150.000 €
FR-I 17.4	-Teilfläche Friedrichstraße		mittelfristig	130.000 €
FR-I 17.5	-Marktstraße (Fußweg / Verkehrsberuhigung und Haltepunkt für Reisebusse)		kurzfristig	210.000 €
FR-I 17.6	-Kirchplatz		mittelfristig	-
FR-I 17.7	-Untere Bachstraße		mittelfristig	270.000 €
FR-I 17.8	-Bachstraße		mittelfristig	1.500.000 €
FR-I 17.9	-Gellerstraße		mittelfristig	130.000 €



FR-I 17.10	-Weg zur Bachstraße		mittelfristig	80.000 €
FR-I 17.11	-Schillerstraße		kurzfristig	720.000 €
FR-I 17.12	-Finsterberger Weg		mittelfristig	340.000 €
FR-I 17.13	-Schloßweg		mittelfristig	160.000 €
FR-I 17.14	-Am Gottlob / Gottlobsweg		langfristig	470.000 €
FR-I 17.15	-Mühlgasse		mittelfristig	siehe oben
FR-I 17.16	-Grökelweg		mittelfristig	86.000 €
FR-I 17.17	-Gartenstraße		mittelfristig	340.000 €
FR-I 17.18	-Burgstraße		mittelfristig	275.000 €
FR-I 17.19	-Schweizer Straße		mittelfristig	180.000 €
FR-I 17.20	-Weg zu Wilhemstraße Nr. 10		mittelfristig	-
FR-I 17.21	-Burgweg		mittelfristig	320.000 €
FR-I 17.22	-Herzogweg		mittelfristig	380.000 €
FR-I 17.23	-Teilfläche Tabarzer Straße mit Haltepunkt für Reisebusse am Kurpark		mittelfristig	220.000 €
FR-I 17.24	-Harksweg		langfristig	180.000 €
FR-I 17.25	-Büchig		kurzfristig	320.000 €
FR-I 17.26	-Rad- und Fußweg entlang der Reinhardsbrunner Straße		mittelfristig	80.000 €
FR-I 17.27	-Grüner Weg 2. Teil		langfristig	60.000 €
FR-I 17.28	-Schreibersweg		langfristig	170.000 €
<b>FR-I 18</b>	-Sanierung von Stützmauern (im Rahmen der Straßenplanung) zur Begrenzung von Verkehrsflächen (überwiegend private Maßnahmen / ohne Darstellung)	1,2,5	fortlaufend	pro Jahr 15.000 €

## K KARTEN

Kartenanhang:

- Bestandsaufnahme Verkehr
- Sanierungsstand Verkehr
- Bestandsaufnahme Denkmale
- Bestandsaufnahme Gebäude mit besonderen Nutzungen
- Bestandsanalyse Stadtbild / Qualitäten
- Bestandsanalyse städtebauliche und gestalterische Defizite
- Bestandsaufnahme Leerstand
- Bestandsanalyse: Freiraum
- Entwicklungskonzept
- Handlungsschwerpunkte und Maßnahmenkonzept