



ISEK OBERHOF

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT





Auftraggeber:



Stadt Oberhof
Zellaer Straße 10
98559 Oberhof

www.oberhof.de
Tel 036842 2800
Fax 036842 28031
info@stadt-oberhof.de

Verfasser:



quaas-stadtplaner
Marktstraße 14 (Hof)
99423 Weimar

www.quaas-stadtplaner.de
03643 494921
buero@quaas-stadtplaner.de

Stand:

Oktober 2021

Inhaltsverzeichnis

A. ISEK OBERHOF – ZIELSETZUNG UND VORGEHEN	5
1. ZIELSETZUNG UND RAHMENBEDINGUNGEN	6
2. METHODIK UND VORGEHEN	7
2.1 LENKUNGSGRUPPE	7
2.2 EINZELGESPRÄCHE UND FACHDIALOGE	7
2.3 ZUKUNFTSWERKSTATT	7
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	8
B. DIE STADT OBERHOF	23
4. BESTANDSAUFNAHME, -ANALYSE UND -BEWERTUNG	24
4.1 RAHMENBEDINGUNGEN	24
4.2 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND PROGNOSE	25
4.3 WIRTSCHAFT UND ARBEIT	30
4.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UND WOHNEN	32
4.5 DASEINSVORSORGE UND SOZIALE INFRASTRUKTUR	44
4.6 VERKEHR, MOBILITÄT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	46
4.7 TOURISMUS UND SPORT	51
4.8 LANDSCHAFT, NATUR UND KLIMA	62
C. STRATEGIE UND UMSETZUNG	64
5. LEITBILD	65
5.1 PRÄAMBEL	65
5.2 VISION	66
6. MAßNAHMEN	69
6.1 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UND WOHNEN	69
6.2 DASEINSVORSORGE UND SOZIALE INFRASTRUKTUR	72
6.3 VERKEHR, MOBILITÄT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	73
6.4 TOURISMUS UND SPORT	75
6.5 LANDSCHAFT, NATUR UND KLIMA	79
7. SCHWERPUNKTGEBIETE UND PLANUNGSBEDARF	81
7.1 LANDSCHAFTSPPLAN	81
7.2 STADTUMBAUGEBIET	81
7.3 STÄDTEBAULICHE RAHMENPLÄNE „STADTZENTRUM“ / „ÖSTLICHER STADTEINGANG“	81
D. ANHANG	83



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Übersichtskarte Naturpark Thüringer Wald	13
Abbildung 2: Lage von Oberhof in der Region	24
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Oberhof 2008 – 2018	25
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung 2008-2018 im Vergleich zu 2008.	25
Abbildung 5: Entwicklung des Anteils ausgewählter Bevölkerungsgruppen 2011-2018	26
Abbildung 6: Altersstruktur der Stadt Oberhof nach Altersgruppen am 31.12.2018	27
Abbildung 7: Natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Oberhof 2008 – 2018	28
Abbildung 8: Räumliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Oberhof 2009 – 2018	29
Abbildung 9: Pendlerverhalten der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort in Oberhof	31
Abbildung 10: Stadtraumtypen	34
Abbildung 11: Wahrnehmungsbereiche des Ortsbildes von Oberhof	35
Abbildung 12: Denkmäler	37
Abbildung 13: Fertigstellung von Wohn- und Nichtwohngebäuden seit 1995	38
Abbildung 14 Netzabdeckung	48
Abbildung 15: Gästeankünfte und Übernachtungen im Durchschnitt der Jahre 2017-2019	55
Abbildung 16: Entwurfszeichnung LOTTO Thüringen ARENA 2023	56
Abbildung 17: Historische Ansicht von Oberhof	65

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Tabelle 1 Anteile ausgewählter Bevölkerungsgruppen an der Gesamtbevölkerung am 31.12.2018	26
Tabelle 2 Wanderungen über Gemeindegrenzen im Jahr 2018 im Verhältnis zur Bevölkerung am 31.12.2017	28
Tabelle 3 Entwicklung der Bevölkerung 2018 – 2035	29
Tabelle 4 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort in Oberhof	30
Tabelle 5 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (Stichtag 30.06.) in der Stadt Oberhof	31
Tabelle 6 Arbeitslose im Jahresdurchschnitt in der Stadt Oberhof (Quelle: Bundesagentur für Arbeit)	32
Tabelle 7 Bebauungspläne der Stadt Oberhof	39
Tabelle 8 Zertifikate der Übernachtungsangebote	54
Tabelle 9 Gästeankünfte und Übernachtungen im Vergleich ausgewählter Thüringen Kommunen 2019	54
Tabelle 10 Maßnahmen: Städtebauliche Entwicklung und Wohnen	71
Tabelle 11 Maßnahmen: Daseinsvorsorge und soziale Infrastruktur	72
Tabelle 12 Maßnahmen: Verkehr, Mobilität und technische Infrastruktur	74
Tabelle 13 Maßnahmen: Kultur, Tourismus, Freizeit und Sport	78
Tabelle 14 Maßnahmen: Landschaft, Natur und Klima	80

A. ISEK OBERHOF – ZIELSETZUNG UND VORGEHEN



1. Zielsetzung und Rahmenbedingungen

Das **ISEK OBERHOF** soll zukünftig die zentrale Handlungsgrundlage für die Entwicklung der Stadt Oberhof darstellen. ISEK steht für „Integriertes Stadtentwicklungskonzept“. Darin enthaltene fachübergreifende Aussagen zu Schwerpunkträumen und Strategien der räumlichen und funktionalen Entwicklung sowie zu verschiedenen Fachkonzepten bieten der Oberhofer Stadtentwicklung eine ganzheitliche Orientierung. Die Erstellung richtet sich nach den Vorgaben des Leitfadens zur Erarbeitung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten gemäß Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (Thüringer Städtebauförderungsrichtlinien – ThStBauFR).

Oberhof nimmt schon seit jeher einen besonderen Stellenwert in Thüringen ein. Als sportliches und touristisches Zentrum genießt die Stadt mit einer Infrastrukturausstattung für Leistungs- und Spitzensport in Verbindung mit der Lage am Rennsteig überregionale und internationale Bekanntheit.

Mit der Ausrichtung der Biathlon- und Rennrodel-Weltmeisterschaft im Jahr 2023 steht das nächste Großereignis bevor. In Hinblick darauf konzentriert sich die Stadt verstärkt auf eine umfassende Vorbereitung, um den damit einhergehenden Anforderungen in Einklang mit langfristigen Zielen und Nutzungen gerecht werden zu können.

Die Landesregierung legt einen besonderen Fokus auf die Entwicklung von Oberhof und hat unter Leitung des WM- und Oberhofbeauftragten eine aus den Vertretern der ressortverantwortlichen Fachministerien bestehenden „Steuerungsgruppe WM-Standort Oberhof“ eingerichtet und einen Maßnahmenplan mit insgesamt 28 Leitprojekten beschlossen, der in Zusammenhang mit einer erfolgreichen Austragung der Weltmeisterschaften bis 2023 realisiert werden soll. Eine der formulierten Maßnahmen ist die Erstellung eines Flächennutzungsplans und eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts.

Der Stadtrat der Stadt Oberhof fasste am 07. Mai 2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Oberhof. ISEK und FNP werden in enger Abstimmung parallel zueinander aufgestellt. Als Teil einer ganzheitlichen Strategie für Oberhof ist die Kommunikation und integrierte Betrachtung der oben genannten Rahmenbedingungen und der übergeordneten Landesplanungen unerlässlich und werden durch das vorliegende ISEK vereint.

2. Methodik und Vorgehen

Für die Akzeptanz und Vollständigkeit der Planung sind die Mitwirkung und aktive Teilhabe maßgeblicher Institutionen und Akteure der Stadtentwicklung sowie der Bürgerinnen und Bürger am Planungsprozess unerlässlich. Umgesetzt wurde dies im Rahmen des ISEK durch die Bildung einer Lenkungsgruppe, die Durchführung von Fachdialogen und Experteninterviews sowie einer frühzeitigen und umfassenden Bürgerinformation und -beteiligung.

2.1 Lenkungsgruppe

Die Aufgabe der Lenkungsgruppe umfasste vorrangig die Begleitung und Sicherstellung des fachlichen Austauschs durch die Fachplaner und jeweiligen beteiligten Mitglieder der Verwaltung. Auch Vertreter der Verwaltung des Landratsamtes wurden punktuell in dieses Arbeitsgremium integriert. Auf diese Weise konnte eine reibungslose Abstimmung ermöglicht werden.

2.2 Einzelgespräche und Fachdialoge

Die Akteursstruktur in Oberhof ist durch viele Einzelakteure, insbesondere im Bereich von Tourismus und Sport, geprägt. Ziel des ISEKs war es, mit verschiedenen Akteuren sowohl einzeln als auch in der Gruppe in den Diskurs zu treten um die jeweiligen Ansichten und Absichten der Personen und Organisationen aufzunehmen. Es wurden Gespräche mit Vertretern des Zweckverbands „Thüringer Wintersportzentrum“, der städtischen Wohnungsbaugesellschaft sowie Geschäftsführenden und Vertretern der Tourismus- und Gewerbebranche geführt sowie ein Fachdialog zum Thema „Tourismus Gewerbe“ veranstaltet.

2.3 Zukunftswerkstatt

Am 15. Oktober 2020 versammelten sich rund 30 Bürgerinnen und Bürger der Stadt Oberhof im Haus des Gastes, um die Zukunft ihrer Stadt zu gestalten. Zu Beginn der Veranstaltung wurde über Anlass und Zweck sowie Inhalte und Ablauf des ISEK informiert. Danach teilten sich die Teilnehmenden nach den ISEK-Handlungsfeldern („Städtebauliche Entwicklung und Wohnen“, „Daseinsvorsorge und soziale Infrastruktur“, „Verkehr, Mobilität und technische Infrastruktur“ und „Landschaft, Natur und Klima“) auf und diskutierten im Stil eines „World-Cafés“ die Stärken und Schwächen. Dieser methodische Ansatz ermöglichte es allen Anwesenden, sich in jedem Handlungsfeld zu äußern. Nach der Vorstellung der Ergebnisse und einer kurzen Pause folgte die zweite Arbeitsrunde. In dieser Runde standen – aufbauend auf den Stärken und Schwächen - die Ziele sowie mögliche Maßnahmen und Projekte im Vordergrund. In den drei „Foren“ „Städtebauliche Entwicklung und Wohnen, Landschaft, Klima und Natur“, „Daseinsvorsorge und soziale Infrastruktur und Verkehr, Mobilität und technische Infrastruktur“ und „Kultur, Tourismus, Freizeit und Sport“ wurden allgemeine sowie konkrete Entwicklungsperspektiven für Oberhof vertieft. Wie bereits in der vorherigen Phase zeigten sich die Oberhofer engagiert und konstruktiv, mit dem Willen, sich für Ihre Stadt einzusetzen.

Nach einer abschließenden Vorstellung aller Ziele, Maßnahmen und Projekte hatten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer die Möglichkeit, mit der Methode der Mehrpunktabfrage mit insgesamt drei Klebepunkten pro Person jeweils zu den Beiträgen einen Punkt zu kleben, die sie als besonders relevant einschätzten. Folgende Aspekte wurden bezgl. Ihrer Relevanz hoch eingeschätzt (Mehrfachnennungen):

Handlungsfeld: Städtebauliche Entwicklung und Wohnen

- Verknüpfung / Öffnung der (Leistungs-)Sportstätten mit touristischen Angeboten (Skihalle / Loipen etc.)
- Ausbau / Anlage einer beleuchteten Loipe für Freizeitsportler (Am Stein 16)
- Revitalisierung Brachfläche „PGH Ausbau“ (Am Parkplatz) → Wohnungsbau / Museum / Gewerbe



Handlungsfeld: Landschaft, Natur und Klima

- gemeinsame Bewerbung mit Zella-Mehlis, Suhl und Schleusingen um die Ausrichtung der 6. Landesgartenschau Thüringen 2028

Handlungsfeld: Verkehr, Mobilität und technische Infrastruktur

- Wiederöffnung / Nutzung Bahnhof Oberhof [*saisonmäßige Reaktivierung*]
- Zusammenarbeit / Koordination des Besucherverkehrs bei Großveranstaltungen (Stadt / Veranstalter)
- Neubau Seilbahnverbindungen zu wichtigen Orten (Bahnhof – Ortslage)

Handlungsfeld: Daseinsvorsorge und soziale Infrastruktur

- keine Mehrfachnennung

Handlungsfeld: Kultur, Tourismus, Freizeit und Sport

- Anerkennung als Luftkurort (Prädikat)
- Personalstelle für Vernetzung, Koordination, interne Kommunikation, Produktentwicklung
- Belebung Stadtplatz durch Aktionen (z.B.: Schneeberg für Kinder, kleines Rodelhaus, Schneefiguren, Eisbahn)

3. Übergeordnete Planungen

Bedingt durch die Entwicklung als Tourismus- und Wintersportort, einhergehend mit überregionaler Bekanntheit und Einfluss von politischen Akteuren und Strukturen sowie wirtschaftlichen Einzelinteressen wurde Oberhof lange durch alleinstehende Einzelplanungen entwickelt. Gleichzeitig konnten die Konzepte, häufig aus finanziellen Gründen, nicht umgesetzt werden. In diesem Kapitel werden die für die zukünftige Entwicklung relevanten Planungen mit ihren Kernaussagen vorgestellt. Das ISEK hat zum Ziel, diese aufzunehmen, in ihrer Umsetzung und Aktualität zu prüfen und in die Ziele und Handlungsempfehlungen zu integrieren.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025

Das LEP¹ erwähnt Oberhof explizit im Themenbereich von Tourismus und Sport: „Die Stadt Oberhof ist als sportliches und touristisches Zentrum im Thüringer Wald für die überregional bedeutsame Tourismus- und Sportentwicklung verbindlich festgelegt. Andere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind“.²

Folgende weitere Aussagen werden zum Untersuchungsgebiet im LEP 2025 getroffen:

- Die benachbarten Städte Suhl und Zella-Mehlis sind im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 als sog. „funktionsteiliges Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums“ und Ilmenau als Mittelzentrum eingestuft.
- Oberhof wird den Räumen mit ausgeglichenen Entwicklungspotenzialen als Raumstrukturtyp „Wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum mit partiellen demografischen Anpassungsbedarfen in oberzentrenferner Lage ‚Thüringer Wald/Saaleland‘“ (1.1.3 G) zugeordnet, wo die eigene wirtschaftliche Leistungskraft in überwiegend oberzentrenferner Lage unter Berücksichtigung der Anpassungsbedarfe an den demografischen Wandel gefestigt werden soll.

¹ Vgl. Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr 2014: Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) – Thüringen im Wandel, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 4. Juli 2014, in Kraft getreten am 5. Juli 2014.

² Ebd.: S. 70.

- Die räumliche Bezugsebene für die Sicherung der Daseinsvorsorge Oberhofs ist der mittelzentrale Funktionsraum Suhl/Zella-Mehlis (2.3.1 G)
- Oberhof liegt in der Nähe zum landesbedeutsamen Entwicklungskorridor A 71 (4.2.1 G)
- Die Stadt hat eine überregional bedeutsame Gemeindefunktion Tourismus und Sport (4.4.2 Z) und liegt im Schwerpunktraum Tourismus (4.4.1 G)
- Der nördliche Teil von Oberhof liegt in einem unzerschnittenen verkehrsarmen Raum (UZVR), der erhalten werden soll sowie in dem Beeinträchtigungen und weitere Zerschneidungen vermieden werden sollen (6.1.4 G)
- Große Teile des Stadtgebietes sind als Freiraumsystem Waldlebensräume ausgewiesen, in denen der Freiraumsicherung bzw. der Entwicklung von zusammenhängenden Freiraumbereichen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Die Durchgängigkeit der Waldfreiraumverbundsysteme soll verbessert werden. (6.1.1 G)
- In Oberhof gibt es Potenzial oberflächennaher Rohstoffe für Rhyolit und Andesit. Oberhof gehört damit zu den Räumen mit besonderem Koordinierungsbedarf, wo der kurz- bis mittelfristigen Rohstoffgewinnung im Umfang des unter Berücksichtigung der Substituierungsmöglichkeiten nachgewiesenen Bedarfs und im Übrigen der langfristigen Sicherung der Rohstoffpotenziale bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen das notwendige Gewicht beigemessen werden soll.

2.2.2 Regionalplan Südwestthüringen

Im Regionalplan Südwestthüringen³ werden im Folgenden für Oberhof bedeutsame, Aspekte festgestellt und festgesetzt:

Die Stadt Oberhof gehört zum Grundversorgungsbereich Suhl/Zella-Mehlis. (Z 1-2)

Durch Oberhof führt die regional bedeutsame Straßenverbindung Zella-Mehlis – Ohrdruf / A4 (-Gotha). (Z 3-4)

Zu dem mittlerweile nicht mehr bedienten Bahnhof wird ausgesagt, dass dieser als Güterverkehrsstelle Oberhof einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen langfristig gesichert werden soll. Bei Bedarf soll es ermöglicht werden, neue Güterverkehrsstellen einzurichten bzw. zu reaktivieren. (G 3-17) Jedoch ist der Bahnhof inzwischen an private Eigentümer verkauft.

Die überregional bedeutsamen Funktionen der Sportstätten und -anlagen entlang des Rennsteiges sollen gesichert und verbessert werden und zur Erhöhung der Attraktivität des Rennsteiges für Sport und Tourismus beitragen. (G 3-37)

Die Funktion der Stadt Oberhof als national und international anerkanntes Wintersportzentrum sowie als Leistungszentrum für den Wintersport soll gesichert und weiterentwickelt werden. Die standörtlichen Voraussetzungen für die Nachwuchsausbildung sollen erhalten und verbessert werden. (G 3-38)

Der für die Planungsregion Südwestthüringen besonders bedeutsame, unzerschnittene, störungsarme Raum Mittlerer Thüringer Wald zwischen Struth-Helmershof, Georgenthal und Oberhof soll erhalten werden. (G 4-4)

Teile des Gebietes um die Stadt Oberhof sind Vorranggebiete zur Freiraumsicherung und damit für die Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind. (Z 4-1)

- FS-57 – Zentraler Thüringer Wald nordwestlich Suhl / Oberhof
- FS-68 – Zentraler Thüringer Wald südöstlich Suhl / Oberhof

³ Regionale Planungsgemeinschaft Südwestthüringen (Hg.) 2018: Regionalplan Südwestthüringen. Entwurf zur Anhörung / Öffentlichen Auslegung vom 11.03.2019 bis einschließlich 15.05.2019, Beschluss-Nr. 06/371/2018 vom 27.11.2018.



Im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Thüringer Wald, zu dem auch Oberhof gehört, soll das vorhandene Tourismus- und Erholungspotenzial einschließlich der notwendigen Infrastruktur gesichert und unter Berücksichtigung der Entwicklungs- und Schutzziele des Naturparkes Thüringer Wald sowie des Biosphärenreservates Vessertal-Thüringer Wald ausgewogen weiterentwickelt werden. (G 4-28)

Oberhof ist als verbindlich vorgegebener regional bedeutsamer Tourismusort als Schwerpunkt des Tourismus zu entwickeln und in seiner Tourismus- und Erholungsfunktion zu sichern. (Z 4-7)

In dem regional bedeutsamen Tourismusort Oberhof sollen die spezifischen Funktionen Natur- und Aktivtourismus Wintersporttourismus und Kurtourismus als weiterentwickelt werden. Bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen soll ihnen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. (G 4-33)

Die regional und überregional bedeutsamen Wohnmobilstellplätze „Zellaer Straße“/„Jahnstraße“ und „Am Biathlonstadion“ sollen in den Vorbehaltsgebieten Tourismus und Erholung gesichert, ausgebaut und weiterentwickelt werden. Dabei soll die Nutzungsintensität der einzelnen Anlagen der Belastbarkeit des Naturraumes und der Infrastruktur angepasst sein. (G 4-35)

Der Radhauptweg Suhl - Zella-Mehlis - Oberhof soll mit anderen Radwegen zu einem regionalen Radwegenetz entwickelt und ausgebaut werden, welches touristische Anziehungspunkte und Sehenswürdigkeiten integriert und mit den Radfernwegen und dem Radwegenetz der angrenzenden Planungsregionen an geeigneten Stellen verknüpft ist. Die Radwanderwege sollen so ausgebaut werden, dass sie sowohl den Anforderungen des Tourismus als auch der Anliegersiedlungen entsprechen. Die Verknüpfung von Radverkehr und öffentlichen Verkehrsmitteln soll verbessert werden. (G 4-38)

2.2.3 Regionale Entwicklungsstrategie Henneberger Land

Die Stadt Oberhof ist Mitglied in der Regionalen Aktionsgruppe (RAG) LEADER Henneberger Land e.V. Die LEADER-Entwicklungsstrategie umfasst den Zeitraum ab 2014 bis voraussichtlich Ende 2022.

Ausgewählte Aussagen zu Oberhof und der Region:

Leitbild

Die Region „Henneberger Land“

- ist mit ihren natürlichen Ressourcen, der typischen Kulturlandschaft und Siedlungsstruktur Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen,
- ist nachhaltiger Wirtschaftsraum,
- bietet Räume für Bildung, Freizeit und Kultur und
- bietet Kooperationsräume und -chancen zum gemeinsamen Handeln.

Leitidee/Motto: „Henneberger Land – Gemeinsam WERTE schätzen und WERTE schöpfen“

Strategische Entwicklungsziele

- Zur Umsetzung und Konkretisierung des Leitbildes wurden folgende Strategische Entwicklungsziele festgesetzt (vgl. Kapitel 5.1 und 5.2):
- Zur Stärkung der LEADER-Region Henneberger Land - als Wirtschafts- und Lebensraum - ist ein gutes Regionalmarketing weiterzuentwickeln.
- Die Vernetzung, Kooperation und Zusammenarbeit der regionalen Akteure und Unternehmen verbessern und fördern.
- Die Regionalentwicklung durch regionale, nationale und transnationale Zusammenarbeit unterstützen.
- Regionale Unternehmen entlang von Wertschöpfungsketten sollen gestärkt werden.

- Stärkung der technischen und ländlichen Infrastruktur für Wirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Tourismus und die Bürger in der Region.
- Eine breit aufgestellte Willkommenskultur und ein vernetztes Bildungsangebot werden gefördert.
- Die nachhaltige Entwicklung von Siedlungs- und Kulturlandschaft zur Minimierung der Versiegelung von Flächen und optimalen Nutzung des Dorf- und Stadtinnenraumes stärken.
- Sicherung der Nah- und Grundversorgung und der Mobilität im ländlichen Raum.
- Einen Beitrag zur Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements zu Kunst, Kultur und Sport leisten.
- Einen Beitrag zum Schutz der Natur, der natürlichen Ressourcen und Lebensgrundlagen insbesondere des Klimas leisten.

Diese Ziele kommen auch bei der Projektauswahl im Rahmen von LEADER zum Tragen.

Handlungsfelder

- Lebensraum
- Wirtschaftsraum
- Kooperationsraum
- Freizeit- und Bildungsraum

Die einzelnen Handlungsfelder sind durch Ziele und Teilziele untersetzt, denen sich die Vorhaben zuordnen sollten.

Die für Oberhof relevanten Themen, insbesondere in den Handlungsfeldern „Wirtschaftsraum“ sowie „Freizeit und Bildung“, die vor allem Kernthemen der touristischen Entwicklung Oberhofs abbilden, sind im ISEK aufzugreifen. Die Potentiale von LEADER sind für die Entwicklung von Oberhof zu nutzen.

3.1.2 Regionales Entwicklungskonzept „Entwicklung Oberzentrum Südthüringen“

Die benachbarten Städte Suhl und Zella-Mehlis sind im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 als sogenanntes „funktionsteiliges Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums“ eingestuft. Zusammen mit Suhl, Schleusingen und Zella-Mehlis besteht die Absicht, ein gemeinsames Oberzentrum für die gesamte Region Südthüringen zu entwickeln. Die vier Städte haben am 30. November 2018 die Kommunale Arbeitsgemeinschaft „Entwicklung Oberzentrum Südthüringen“ gegründet, mit dem Ziel, gemeinsam die Funktionen eines Oberzentrums zu übernehmen und damit ein leistungsstarkes Zentrum für die gesamte Region zu bilden. Mitte 2019 erhielt die Arbeitsgemeinschaft den Zuwendungsbescheid für die Förderung zur Erstellung eines Regionalen Entwicklungskonzepts (REK). In dem Konzept, das zurzeit erstellt wird, sollen folgende Schwerpunkte behandelt werden:

- Stärkung der zentralen Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktion in den Bereichen demografischer Wandel, Daseinsvorsorge, Wirtschaft und Arbeitsmarkt sowie Bildung,
- Entwicklung der Kernstädte in ihrer Funktion als attraktive Versorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkte mit Rückbesinnung auf die Innenentwicklung,
- Ordnung und Entwicklung der zentralen Einzelhandelsfunktion,
- abgestimmte Siedlungsflächenentwicklung bis hin zu einer gemeinsamen Flächennutzungsplanung.

Die Stadträte der Städte Suhl, Zella-Mehlis, Schleusingen und Oberhof bereiten zudem eine gemeinsame Bewerbung für die **Landesgartenschau 2028** vor.



3.1.3 Rahmenentwicklungsplan 2004, 2001

Der Rahmenentwicklungsplan⁴ für die Stadt Oberhof wurde in Vorbereitung auf die Biathlon-Weltmeisterschaft 2004 aufgestellt. Das sportliche Großevent sollte zeitgleich die Stadtentwicklung anstoßen, da zu dem Zeitpunkt nutzungsstrukturelle und stadtgestalterische Defizite festgestellt wurden, die durch großmaßstäbliche Bauten durch ehemaligen FDGB-Tourismus und Einzelstudien und Vorhaben ohne eine gemeinsame gesamtkonzeptionelle Ausrichtung begründet war.

Das Konzept analysiert die Handlungsbereiche Nutzung, Verkehr, Gestalt und Freiraum. Die aufgestellten **Leitlinien** umfassen:

- Innenentwicklung (Revitalisierung von Brachflächen)
- Stärkung der Mitte (Entwicklung der zentralen Grundstücke)
- Verknüpfung und Aufwertung (von Ober- und Unterland sowie Therme)
- Verzahnung mit Freiräumen (Stadtränder und Kurpark)

Den Bereichen Tourismus/Fremdenverkehr, Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung sowie Gewerbe werden besondere Prioritäten zugewiesen. Die Achse Fußgängerzone – Crawinkler Straße – Th.-Neubauer-Straße wird als „städtebauliches Rückgrat“ erkannt

Es werden folgenden **Interventionsbereiche** mit Priorität für die Stadtentwicklung aufgestellt:

- „Am Parkplatz“ (Schaffung eines Platzes für Veranstaltungen mit 2-3-geschössiger Randbebauung)
- „Hotel Thüringer Wald“ (Neubau eines Hotels im höheren Preissegment und Gestaltung von Freiflächen)
- „Hotel Rennsteig“ (3-4-geschossige Neubebauung für gewerbliche und touristische Nutzungen)
- „Hotel Thüringer Hof“ (Sanierung des Hotelgebäudes und Neubau kleinteiliger Wohnbebauung)

3.1.4 Naturpark Thüringer Wald - Entwicklungsprogramm 2012-2022 und Fortschreibung 2017

Die Stadt Oberhof ist Mitglied im Naturpark Thüringer Wald e.V. und gehört mit dem gesamten Stadtgebiet zum Schutzgebiet. Das Entwicklungsprogramm Naturpark Thüringer Wald 2012 bis 2022 leitet sich aus der Verordnung für den Naturpark Thüringer Wald mit zwei Kernzielen ab, für die jeweils vier Handlungsfelder mit mehreren Maßnahmen definiert wurden.

Kernziel 1: „Landschaft Thüringer Wald – Schutz und Verbesserung des ökologischen Leistungsvermögens“

- Handlungsfeld 1: Erhalt des Landschaftsbildes
- Handlungsfeld 2: Erhalt der Biodiversität
- Handlungsfeld 3: Ressourcenschutz
- Handlungsfeld 4: Klimaschutz und Erneuerbare Energien

Kernziel 2: „Entwicklung des Erholungswerts der Natur-Aktiv-Region Thüringer Wald“

- Handlungsfeld 5: Infrastruktur- Grundgitter
- Handlungsfeld 6: Angebotsaufbau für Natur- und Landschaftserlebnis und Umweltbildung
- Handlungsfeld 7: Barrierefreiheit und Elektromobilität
- Handlungsfeld 8: umweltfreundliche Mobilität

⁴ Stadt Oberhof (Hg.); FIRU Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umwelplanung mbH, Berlin (Bearbeiter) 2001: Stadt Oberhof. Rahmenentwicklungsplan 2004.

Darüber hinaus wurden mit drei Handlungsfelder formuliert:

- Handlungsfeld 9: Stärkung regionaler Identität
- Handlungsfeld 10: Unterstützung nachhaltiger Wirtschaft
- Handlungsfeld 11: Innenmarketing und Öffentlichkeitsarbeit

Die Maßnahmen sind in der Regel kooperative Lösungsansätze, von denen auch Oberhof profitiert. Zu den aktuellen Projekten zählt beispielsweise die Naturpark-Meisterei zur Pflege und Entwicklung des Wanderwegenetzes (2020). Auch ist eines der Naturparkinformationszentren im Rennsteiggarten Oberhof angesiedelt. Ebenso profitiert Oberhof von der Naturparkroute Thüringer Wald.



Abbildung 1 Übersichtskarte Naturpark Thüringer Wald (Quelle: Naturpark Thüringer Wald)

3.1.5 Ganzheitliches Entwicklungskonzept für die Rennsteigstadt Oberhof 2006

Das ganzheitliche Entwicklungskonzept⁵ ist das umfangreichste der vorhandenen Konzepte und wurde in Verbindung mit umfassender Bürgerbeteiligung erstellt. Vorherige Konzepte von verschiedener Planungsebene wurden aufgegriffen und integriert. Die Stadtentwicklung von Oberhof wird betrachtet mit einer ausführlichen Behandlung von den Themen: Bevölkerungsentwicklung und –struktur, Wohnungsentwicklung und –struktur, Wirtschafts- und Gewerbestruktur, Verkehrsstruktur, Natur- und Landschaftsstruktur, Klima und Tourismus.

⁵ Stadt Oberhof (Hg.); ift –Freizeit- und Tourismusberatung GmbH, Baur Consult (Bearbeiter) 2006: Ganzheitliches Entwicklungskonzept für die Rennsteigstadt Oberhof.



Die Handlungsschwerpunkte sind die *städtebauliche Entwicklung* und *Tourismusentwicklung*.

Die **städtebauliche Zielformulierung** des Konzepts lautet:

„Das grundlegende städtebauliche Problem Oberhofs ist das Fehlen eines erlebbaren baulich-räumlichen und funktionalen Zentrumsbereichs an der Schnittstelle zwischen Oberland und Unterland. Hier sollte eine Zielplanung zur Schaffung einer ‚Neuen Mitte‘ entwickelt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser zentrale Bereich auch der Verbindung von Ober- und Unterland dient.“⁴⁵

„Ein zweiter Themenkomplex ist die Entwicklung und Gestaltung der in West-Ost-Richtung durch die Ortschaft verlaufenden Grünen Achse, die noch eine Reihe von Mängeln und ungestalteten Bereichen aufweist. Die notwendigen grün- und freiraumplanerischen Maßnahmen sollten dem Primat einer endogenen Entwicklung folgen.“⁴⁵

Maßnahmen dazu umfassen:

- „Wegnehmen“ (leerstehende Wohngebäude und Hotels)
- „Lücken schließen“ (Am Park, Verlegung Busbahnhof, bauliche Fassung Stadtmitte)
- „Hotspots bilden“ (Attraktoren, Stadieneingänge, Aktivitätsorte)
- „Neunutzen / Sanieren“ (insb. Gräfenrodaer Str.)

- Freiraumgestaltung „Neue Mitte“
- Verkehrsberuhigung Crawinkler Straße
- Weiterentwicklung grüne Ost-West-Achse
- Stadtbegrünung

- Beruhigen und Sperren (Entflechtung von Verkehrsarten)
- Ordnen und Konzentrieren (Neuordnung ruhender Verkehr, ÖPNV)
- Netzbildung (Herstellung neuer Fußwegeverbindungen, Beschilderung)

Die Leitsätze der **touristischen Strategie** für die Tourismusentwicklung lauten:

- Oberhof ist die herausragende Region für Tourismus und Sport in den deutschen Mittelgebirgen.
- Wir haben ganzjährig ein vielfältiges, zeitgemäßes, marktgerechtes und qualitativ hochwertiges Angebot für Gäste, die Erholung und sportliche Aktivität suchen.
- Wir bieten eine reizvolle Natur, die sommers wie winters durch den Rennsteig erlebbar ist, ein gesundes Höhenklima, reine Luft und verlässlichen Schnee.
- Wir bieten durch unseren Olympiastützpunkt Spitzensportler zum Anfassen und eine weltweit einmalige Konzentration von Sportstätten, die Austragungsort hochkarätiger Spitzensportveranstaltungen sind.
- Ausgehend von einer über 100-jährigen Tradition im Tourismus entwickeln wir ein ganzheitliches Konzept für einen attraktiven und funktionalen Ort und eine neue Ortsmitte.
- Wir Oberhofer leben vom Tourismus und entwickeln den Tourismus gemeinsam mit Herz und Leidenschaft zum Wohle aller.

Ergänzend dazu wurden acht strategische Säulen definiert:

- Die Kooperation der Oberhofer Akteure beleben und in Kundennutzen übertragen.
- Das Wintersportangebot kapazitätsmäßig und zielgruppenorientiert ausbauen.
- Oberhof zu einem reizvollen Ziel für Familien entwickeln.
- Bebauung, Verkehr und Erschließung im Sinne der Bürger und Gäste optimieren.
- Das Thema Wandern verstärkt besetzen und qualitativ aufwerten.
- Das Mega-Thema Gesundheit unter Nutzung der sportlichen Reputation Oberhofs besetzen
- Alleinstellung des Themas Sport stärker nutzen.
- Veranstaltungen stärker in Wert setzen und sinnvoll ergänzen.

Der Masterplan für Oberhof sieht im Bereich der touristischen Infrastruktur sieben Impulsprojekte vor. Durch herausragende Impulsprojekte sollen zusätzliche touristische Leuchttürme in Oberhof geschaffen und diese durch begleitende Maßnahmen flankiert werden.

Impulsprojekt	Stand mit Erläuterungen
Oberhof "All-inclusive Card"	Wurde 2011 eingeführt und zur „Oberhof Card“ weiterentwickelt. Sie wird an die Oberhofer Gäste automatisiert mit dem elektronischen Meldeschein ausgegeben und ermöglicht die kostenlose oder vergünstigte Nutzung von Leistungen.
Neupositionierung Rennsteig-Therme	Die Neupositionierung der Therme auf bestimmte Zielgruppen ist erfolgt. Eine Sanierung der Therme erfolgte 2011.
Vier-Sterne-Hotel an der Rennsteig-Therme	nicht umgesetzt, wird noch angestrebt
Rennsteig-Skiarena	nicht umsetzbar, u.a. wegen fehlender Flächen aufgrund Schutzgebieten
Bergerlebnis-Park Oberhof	nicht umsetzbar, u.a. wegen fehlender Flächen aufgrund Schutzgebieten
Ferienpark Rennsteig-Four Season Resort	„THE GRAND GREEN“ Familux Ressort im Bau
Rennsteig Golfplatz	derzeit läuft Genehmigungsverfahren für die Reaktivierung des Golfplatzes

In dem Konzept sind zudem zahlreiche weitere Maßnahmen festgehalten.

Fachgespräche und Dialoge mit den Oberhofer Bürgerinnen und Bürgern zeigen, dass trotz der Umsetzung einzelner Maßnahmen die generelle Ausrichtung und formulierten Ziele immer noch von hoher Aktualität ist.

3.1.6 Handlungskonzept Wintersport- und Tourismuszentrum Oberhof 2010

Das Handlungskonzept⁶ im Auftrag des Freistaats umfasst 17 Seiten, hebt die Bedeutung von Oberhof für den Freistaat als Leuchtturm für Tourismus und Spitzensport hervor und schafft ein „gemeinschaftliches Bekenntnis“ für die Stadt. Ein Fokus wird auf die finanzielle Lage der Stadt und die Finanzierung von Projekten sowie strukturelle Aufgabenverteilungen und Verwaltungsangelegenheit von Stadt, Region, Freistaat und weiteren Akteuren, wie der LEG, gelegt.

Die **Leitsätze** des Konzepts lauten:

- Oberhof soll als Austragungsort von nationalen und internationalen Spitzensportveranstaltungen weitere Bedeutung gewinnen.
- Oberhof soll dem erholungssuchenden als auch sportlich-aktivem Gast ein vielfältiges, zeitgemäßes, marktgerechtes und qualitativ hochwertiges Angebot bieten.
- Oberhof soll zu einem zentralen Standort für die Kombination von Tourismus und Sport in Thüringen ausgebaut werden.
- Oberhof soll als starker Tourismusort seine Konkurrenzfähigkeit weiter ausbauen und künftig eine zentrale Rolle in Deutschland einnehmen.

⁶ Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Technologie, Thüringer Innenministerium, Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Thüringer Ministerium für Soziales, Familie und Gesundheit (Herausgeber) 2010: Handlungskonzept Wintersport- und Tourismuszentrum Oberhof.



Darauf aufbauend wurden **Ziele** verfasst:

- Steigerung der städtebaulichen Attraktivität durch die Entwicklung eines neuen Ortszentrums einhergehend mit der Neuordnung der verkehrlichen Belange.
- Erhaltung und Ausbau der vielfältigen Sportinfrastruktur und Sicherung des Weltcupstandortes Oberhof.
- Schaffung von attraktiven, witterungsunabhängigen Ganzjahresangeboten.
- Weiterentwicklung von Hotel- bzw. Beherbergungskapazitäten sowie Schaffung von Angeboten der gehobenen Gastronomie.
- Ergänzung der touristischen Infrastruktur unter dem Aspekt der ganzjährigen Nutzung.
- Qualitätssicherung der touristischen und sportlichen Angebote.
- Bündelung der Organisations-/Betreiber- und Vermarktungsstrukturen in Oberhof.
- Imageverbesserung

Das Handlungskonzept enthält folgende **Maßnahmen**:

- Organisations-, Betreiber- und Vermarktungsstrukturen bündeln
 - o Zentrale Organisationsstruktur für die Betreibung und Vermarktung sportlicher und touristischer Einrichtungen
 - o Ganzheitliches Marketingkonzept
 - o Sicherung der Mitfinanzierungsanteile der Stadt Oberhof aus dem Landesausgleichsstock
- Städtebauliches Entwicklungskonzept umsetzen
 - o Nachnutzung von Gebäuden
 - o Nachnutzung von Brachflächen
 - o Stadtplatz
 - o Grunderwerbe für öffentliche Flächen
 - o Auffangparkplatz (am Ende des Stadtplatzes)
- Verkehrspolitische Maßnahmen etablieren
 - o Neuordnung ÖPNV
 - o Überarbeitung Parkleitsystem, ggf. Erschließung neuer Parkplätze
- Sportliche Infrastruktur stärken
 - o Instandhaltung der Leistungssportanlagen in Oberhof
 - o Umbau der Rennrodel- und Bobbahn
 - o Neubau einer Trainings- und Lernschanze HS 85 am Wadeberg
 - o Multifunktionsgebäude am Grenzadler
- Touristische Infrastruktur ausbauen
 - o Prüfung weiterer Angebote im alpinen Bereich
 - o Verknüpfung von Skiwandergebieten und Präparierung von Loipen
 - o Entwicklung von Angeboten für den Ganzjahrestourismus
 - o Wiedereröffnung der Rennsteig-Thermen
 - o Oberhof als „Staatlich anerkannter Luftkurort“ mit entsprechenden Angeboten ausbauen
 - o Aufwertung Kurpark
 - o Ausbau Fallbachhang/Alpinski
- Beherbergungs- und Gastronomieangebot weiterentwickeln (gehobenes Preissegment)

3.1.7 Verkehrskonzept Oberhof, Fortschreibung 2010

Das 2010 erstellte Verkehrskonzept⁷ hat zur Aufgabe, die notwendigen verkehrlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für Sport, Tourismus und Erholung weiterzuentwickeln und den damals aktuellen Rahmenbedingungen Oberhofs - als internationales Wintersportzentrum mit Sportwettkämpfen sowie als Ferienregion – anzupassen.

In Zusammenhang mit der neuen Gestaltung des Stadtplatzes wurde eine Verkehrsberuhigung auf dem Stadtplatz angestrebt, die im Zuge der Entwicklung bereits umgesetzt wurde. Die Fußgängerzone auf dem Stadtplatz wurde dabei im Konzept als Erweiterung der Zellaer Straße beschrieben. Eine der Hauptmaßnahmen umfasste den Neubau des Busbahnhofs mit Parkdeck als oberes Geschoss. Dieses wird zurzeit gebaut und bedarf einer Fertigstellung.

Im Zuge der Verkehrsberuhigung im Zentrum wurden weitere Maßnahmen zur Neuordnung des Straßennetzes empfohlen. Die Crawinkler Straße und Theo-Neubauer-Straße dienten zum Zeitpunkt der Analyse als Sammelstraßen und wurden konzeptionell als Erschließungsstraßen eingeordnet. Der östliche Stadteingang wurde um einen Kreisverkehr für einen verbesserten Verkehrsfluss erweitert.

Eine Überarbeitung des vorhandenen Parkleitsystems in Verbindung mit den ausgewiesenen Zielen, Standorte der Parkwegweiser und Neuordnung des Verkehrsnetzes wurde als dringend empfohlen. Insbesondere für Urlauber und Tagestouristen bedarf es einer frühzeitigen Information und „Vor-Sortierung“, um das Verkehrsaufkommen im Zentrum zu minimieren und zu optimieren. Dazu wurden z.B. Info-Punkte im Bereich der außerhalb liegenden Parkplätze empfohlen sowie die Mitarbeit von Hotels und Pensionen, die im Vorfeld gezielte Anfahrtsbeschreibungen kommunizieren.

Die damalige Bestandsanalyse ergab ein Angebot mit 1.130 Stellplätzen – dies wurde seitdem auf ca. 2.000 Parkplätze erhöht.

Die Verlegung des ZOBs vom Friedensplatz zum neuen Standort in der Gräfenrodaer Straße ermöglicht zudem, dass auf dem Friedensplatz / neuen Stadtplatz bei Bedarf zusätzliche Reisebusstellplätze entstehen, die z.B. bei Großveranstaltungen benötigt werden.

Die Maßnahmen des Verkehrskonzepts wurden damit überwiegend umgesetzt bzw. befinden sich in der Phase der Fertigstellung. Die weiteren empfohlenen Aspekte werden geprüft und fließen in die Maßnahmenvorschläge des ISEKs mit ein.

3.1.8 Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Oberhof 2014

Das 2014 erstellte Klimaschutzkonzept⁸ betrachtet detailliert die Ausgangssituation, zeigt die Potentiale zur Energieeinsparung und Energieeffizienz auf und schätzt abschließend die Energieerzeugung durch die Nutzung erneuerbarer Energien ab. Als Handlungsschwerpunkte werden die Gebäudeenergieeffizienz und die Nutzung Erneuerbarer Energien genannt:

„**Gebäudeenergieeffizienz** ist primär durch Optimierung von Wärmeschutz sowie Optimierung der Heizwärmeversorgung erreichbar. Für diese Bereiche sollte die Stadt und die städtischen Eigenbetriebe mit Ihren kommunalen Gebäuden eine Vorreiterrolle übernehmen. Der Einfluss auf den privaten Bereich kann über die Bauleitplanung, das Ordnungsrecht sowie verschiedene Anreizsysteme erfolgen.“

⁷ Stadt Oberhof (Hg.), viaproject beratende Ingenieure (Bearbeiter) 2010: Verkehrskonzept Oberhof. Fortschreibung 2010.

⁸ Stadt Oberhof (Hg.), IPH Klawonn.Selzer GmbH (Bearbeiter) 2014: Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Oberhof.



„Zur klimaschonenden Optimierung der **Energieversorgung** sollen Nah- und Fernwärmesysteme mit Kraft-Wärme-Kopplung aus Blockheizkraftwerken ausgebaut werden. Die Heizwerke sollen mit nach-wachsenden Brennstoffen befeuert werden. Durch Anschluss- und Benutzungszwänge sowie Verbrennungsverbote mit angemessenen Übergangsfristen können Deckungslücken geschlossen werden. Wo die Nachfragedichte für diese Art der Wärmeversorgung nicht ausreicht soll die Energieversorgung mit regenerativen Energiequellen wie z.B. Erdwärme und Solarenergie gefördert werden.“

Die **Maßnahmen** teilen sich auf folgende Bereiche auf:

Gebäude

Da mehr als drei Viertel der Gebäude noch aus Zeiten ohne Wärmeschutzauflagen stammen, sind in erheblichem Umfang Energie- und Klimaschutzmaßnahmen durch geeignete Effizienzsanierungen möglich.

Als wichtigste Grundlage für die Erarbeitung von Maßnahmen wird das Bewusstsein in Bezug auf die energetische Situation genannt. Insbesondere Entscheidungsträger aus Politik und Wirtschaft stehen dabei in der Verantwortung.

Kommune

Zur Umsetzung durch die Kommune werden u.a. folgende Maßnahmen empfohlen:

Jährlich ausgetragener städtischer Wettbewerb für Effizienzsanierung und Effizienzneubau, Klimaschutzfonds, städtische Investitionsprogramme, Durchführung von Kontrollen zur Einhaltung von Standards, Vernetzung von Abwärmeproduzenten und Wärmesenken, Modernisierung der Straßenbeleuchtung, Kommunale Selbstverpflichtung für Sanierungen etc.

Bürger und Unternehmen

Schon die systematische Durchführung von technischen als auch organisatorischen Maßnahmen zum Umweltschutz und zum effizienten Einsatz von Energie kann zu erheblichen Einsparungen beitragen. Dazu wird z.B. ein betriebliches Energiemanagement vorgesehen. Durch Bildung von einem internen Energie-Team oder der Expertise von Umweltberatern können zum Teil schon ohne weitere Investitionen Einsparungen umgesetzt werden. Weitere Maßnahmen umfassen ein Lastmanagement, Energiecontrolling, betriebliche Öko-Audits oder Energie-Contracting.

Für die Bürger werden eine Bürger-Energie-Intracting-Initiative und Anlagenchecks vorgeschlagen.

Erneuerbare Energie

Für Wohngebäude werden die Nutzung erneuerbarer Energien durch die Installation und Nutzung von Solar Kollektoren für die Trinkwassererwärmung und/oder Heizung bzw. Heizungsunterstützung, Deckung des restlichen Bedarfs durch konventionelle Kessel und Wärmepumpen zur Nutzbarmachung von Umweltenergie empfohlen. Potentiale für Geothermie, Solarenergie und die Errichtung von Windkraftanlagen sind zu prüfen und bei Eignung umzusetzen.

Verkehr und Mobilität

Durch Maßnahmen wie kostenlosem öffentlichen Personenverkehr, z.B. finanziert durch eingesparte Energiekosten, oder Carsharing-Angebote, soll ein Anreiz zur Nutzung umweltfreundlicherer Angebote geboten und Verkehrsemissionen vermindert werden.

Stadtentwicklung und rechtliche Grundlagen

Im Fokus stehen dabei vorrangig die Einflussmöglichkeiten durch Bauleitplanung, z.B. die Festsetzungen Bebauungsplänen, städtebauliche Verträge zu Energiethemen, kommunale Satzungen.

Öffentlichkeitsarbeit

Beratung und Information werden als entscheidender Faktor für den Anschlag von Klimaschutzmaßnahmen gesehen. Dazu wird vordergründig die Aufklärung in Verbindung mit gezielten Förderprogrammen empfohlen. Des Weiteren ist die Zusammenarbeit mit der ThEna (Thüringer EnergieAgentur), ThEGA (Thüringer Energie- und GreenTech-Agentur), AG Nachhaltigkeit der Architektenkammer Thüringen und weiteren vorgeschlagen. Ergänzend wird die Einrichtung eines runden Tisches zum Thema „Lokaler Klimaschutz“ genannt.

Bislang erfolgte überwiegend keine Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen. Es besteht weiterhin dringender Handlungsbedarf im Bereich der Energie und Wärme. Mehrere der Handlungsempfehlungen wurden bereits in das Konzept „Oberhof 2023“ der Landesregierung (s. Pkt. 2.2.12) übernommen.

3.1.9 Integriertes Wärmeversorgungskonzept für die Stadt Oberhof 2014

Parallel zum Klimaschutzkonzept erfolgte die Ausarbeitung des integrierten Wärmeversorgungskonzepts mit einer detaillierten Betrachtung der Potentiale von regenerativer Wärme- und Stromerzeugung. Das Ziel bestand darin, bundes- und landesweite Klimaschutzziele zu erreichen und dafür Synergien in den Bereichen Tourismus und Sport sowie Energieströme am Standort nachhaltig ausnutzen und zu entwickeln.

Im Betrachtungsraum 2009-2012 zeigte sich, dass 55 % des Energieverbrauchs in Form von Wärme entstanden sind, zu 23 % durch Strom und 22% durch Verkehr. Der hohe Wärmebedarf begründet sich vordergründig durch den überdurchschnittlichen Kälte- und Wärmeenergiebedarf der Oberhofer Sportstätten. Um darauf gezielt einzugehen, wurden die Erstellung eines Nutzungskonzepts für Abwärme und eines Konzepts für Nahwärme vorgeschlagen.

Für Oberhof wurde ein Gesamtpotential aller erneuerbarer Energien von 106GWh im Jahr festgestellt. Bis auf Wasserkraft besteht die Möglichkeit, alle Bereiche der erneuerbaren Energien auszubauen. Dies bedeutet, dass bei einer Betrachtung bzw. Realisierung des gesamten bilanzierten Potentials an erneuerbaren Energien eine Erfüllung der Nachhaltigkeit von 100 % machbar wäre, d.h. **Oberhof könnte CO2-frei werden.**⁹

3.1.10 Weiterentwicklung der Stadt Oberhof – Oberhof 2020, 2014

Die Studie zur Weiterentwicklung der Stadt Oberhof¹⁰ identifizierte sechs zentrale Handlungsfelder für eine nachhaltige Entwicklung bis 2020:

- Infrastruktur
- Städtebau
- Qualität/Barrierefreiheit
- Erneuerbare Energien
- Organisation
- Marketing

Barrierefreiheit und **Nachhaltigkeit** bilden dabei wichtige Querschnittsthemen. Zum Bereich der Nachhaltigkeit zählen ökologische, ökonomische und soziale/kulturelle Aspekte. Für den touristischen Bereich zeigt sich in sechs Handlungsansätzen:

- Arbeitsplatzsicherung und -aufbau durch nachhaltige Unternehmenskonzept
- Kommunikation der Nachhaltigkeitsorientierung

⁹ Stadt Oberhof (Hg.), IPH Klawonn.Selzer GmbH (Bearbeiter) 2014: Integriertes Wärmeversorgungskonzept für die Stadt Oberhof.

¹⁰ Stadt Oberhof (Hg.), Project M GmbH / casparius Architekten & Ingenieure (Bearbeiter) 2014: Weiterentwicklung der Stadt Oberhof – Oberhof 2020.



- Umweltfreundliche und naturorientierte Angebote mit Erlebnis/Mehrwert
- Förderung einer sanften Mobilität
- Fokus auf Regionalität
- Reduzierung und Ressourcenverbrauch und Verringerung der CO2-Emissionen

Es wird ein Fokus auf eine gezielte Ansprache der Kernzielgruppen Spitzensportler, Sportliche Performer, Naturorientierte Best-Ager und Familien gelegt.

Es wurde die **Vision** von Oberhof als „**Ganzjähriger Treffpunkt für Spitzensport und Naturerlebnis im Herzen Deutschlands**“ aufgestellt.

Für die Handlungsbereiche wurden folgende **Ziele** (fett gedruckt) und **Strategieansätze** formuliert:

(Sportliche) Infrastruktur:

Dies umfasst folgende Teilbereiche:

- Spitzensport
 - Natursport Sommer
 - Natursport Winter
 - Gesundheit & Wellness
 - Beherbergung (Hotels, Ferienparks, Wohnmobilstellplätze, Sportzentren)
 - Gastronomie
 - Einzelhandel
 - Mobilität
 - Kultur & Business
 - Regionalität
-
- **Langfristige Sicherung der Spitzensportstätten auf internationaler Wettkampfebene und als Ausbildungs- und Trainingszentrum und Steigerung der touristischen Nutzbarkeit für sportorientierte Gäste**
 - **Schaffung weiterer Besuchsimpulse durch den Ausbau touristischer Erlebnisbereiche und qualitativ hochwertiger Ganzjahresangebote**
 - **Ergänzung der Wellnessinfrastruktur (Therme und Hotels) um bedürfnisgerechte Angebote und Produkte im insbesondere niedrighschwelligem bewegungsorientierten Gesundheitstourismus**
 - Qualitätssteigerung
 - Zukunftsorientierte und nachhaltige Modernisierung der Sportstätten sowie Ergänzung der vorhandenen Strukturen mit notwendigen Neubauten
 - Ausbau zielgruppenbezogener, profilierender und qualitativ hochwertiger Aktivitätsinfrastruktur um Wettbewerbsvorteile zu generieren
 - Schaffung qualitätsgesicherter gesundheitsfördernder Angebote und Produkte für Breitensportler sowie Ergänzungen für Leistungssportler zur gezielten Trainingsunterstützung
 - Ausbau weiterer Beherbergungsbetriebe
 - Ausbau des Einzelhandels.- und Dienstleistungsangebotes im gehobenen Segment

Basisinfrastruktur

- **Profilbildung und Synergien schaffen**
- **Aufhaltungsfunktion des öffentlichen Raums stärken und aufwerten**
- **Verbesserung der verkehrlichen und fußläufigen Erreichbarkeit**
- Steuerung des touristischen Verkehrs
- Attraktivierung des Ortsbildes und des öffentlichen Raums
- Ausbau der Serviceeinrichtungen im Bereich Breiten- und Spitzensport
- Einbeziehung regionaler Akteure in die Weiterentwicklung von Oberhofs Infrastruktur

Städtebau

- **Atmosphäre und Regionalität schaffen**
- **Steigerung der Aufenthaltsqualität**
- Gestaltungsleitlinie mit Grundsätzen der Nachhaltigkeit und Barrierefreiheit als Orientierungsgrundlage für öffentliche und private Bauvorhaben
- Bauliche und funktionale Verbindung zwischen Stadtgebiet und Grenzdler
- Qualitätsvolle Inwertsetzung der vorhandenen Entwicklungsflächen in und um Oberhof entsprechend der Notwendigkeit zur Profilstärkung

Qualität/Barrierefreiheit

- **Grundsätzlicher Qualitätsanspruch an Infrastruktur, Angebote/Produkte und Kommunikation**
- Detaillierfassung aller Handlungsfelder unter dem Blickwinkel der Barrierefreiheit

Erneuerbare Energien

- **Grundsätzlicher Qualitätsanspruch an alle Infrastrukturbereiche**
- **Höchst möglicher Versorgungsgrad auf Grundlage erneuerbarer Energien**
- Konsequente Umsetzung bei künftigen Umbau-, Neubaumaßnahmen und Sanierungen

Organisation

- **Akteure bündeln und Synergien schaffen**
- Eingliederung von Oberhof in eine größere Verwaltungseinheit
- Konsequente Umsetzung tragfähiger Trägerorganisationen für öffentliche Spitzen- und Breitensportinfrastruktur durch den Zweckverband „Thüringer Wintersportzentrum“
- Kontinuierlich fachliche Prozessbegleitung durch Experten zum Thema Sport und Tourismus

Marketing

- Profilierung als Qualitätsstandort für Tourismus und Spitzensport (inkl. paralympischer Standard)
- Stärkung der regionalen Vernetzung zur gemeinsamen Profilierung und Identifikation als DAS Freizeit- und Erlebniszentrum Thüringens
- Langfristig regionale Marktpräsenz schaffen
- Aktive Kommunikation des Alleinstellungsmerkmals: Destination für „Spitzensport und Naturerlebnis“
- Sensibilisierung und Professionalisierung lokaler Gastgeber zur Qualitätssteigerung

Ergänzend legt das Konzept einen umfangreichen Maßnahmenkatalog zur Umsetzung der gestellten Ziele vor. Trotz der Aufstellung im Jahr 2014 weist das Entwicklungskonzept weiterhin eine hohe Relevanz auf. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgte bislang vordergründig im Handlungsfeld Tourismus z.B. durch die kontinuierliche und erfolgreiche Arbeit Oberhof als internationalen Wettkampfort auszurichten oder die Ansiedlung des Famillux-Hotels. Auch die Neugestaltung des Stadtplatzes verfolgt die aufgestellten Ansätze. Zugleich wurden die angestrebten Visionen überwiegend (noch) nicht umgesetzt und sind weiterhin anzustreben.

3.1.11 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird parallel zum ISEK erarbeitet. Inhalte und Maßnahmen werden mit den Planungen des Flächennutzungsplans abgestimmt. Beide Konzepte ergänzen sich somit. In Kombination ergibt sich eine wirkungsvolle, fundierte Grundlage für die weitere Entwicklung Oberhofs.



3.1.12 Oberhof 2023

Die Thüringer Landesregierung hat in Hinblick auf die Rennrodel- und Biathlon-WM 2023 den Finanzstaatssekretär Dr. Hartmut Schubert zum „**WM- und Oberhof-Beauftragten**“ ernannt. Er besetzt zudem den Verbandsvorsitz des Zweckverbands. Mit den Staatssekretär*innen der ressortverantwortlichen Fachministerien wurde die „**Steuerungsgruppe WM-Standort Oberhof**“ gegründet. Die Aufgaben der Steuerungsgruppe umfassen die inhaltliche Abstimmung zu den Leitprojekten mit relevanten Organisationen, Verbänden und kommunalen Vertretern, die Anhörung von Stellungnahmen Dritter (u.a. Projektsteuerer, Stadt- u. Bauplaner, Gutachter, Sport-, Gewerbe-, Tourismus-Vereine) sowie der Informationsaustausch zu Sachständen in den Leitprojekten mit den beteiligten Organisationen, Verbänden und kommunalen Vertretern.

Die **Thüringer Landesentwicklungsgesellschaft (LEG)** ist vom Finanzministerium mit Management- und Organisationsaufgaben im Rahmen der Gesamtkoordination durch den WM- und Oberhofbeauftragten beauftragt und übernimmt das Projektmanagement für die Leitprojekte.

Die Steuerungsgruppe erarbeitet folgende **Leitprojekte**, die bis 2023 umgesetzt werden sollen:

- Modernisierung LOTTO-Thüringen Arena
- Modernisierung der Rennschlitten- und Bobbahn
- Infrastruktur an der LOTTO-Thüringen Arena
 - o Buswendeschleife an der Skihalle (bereits umgesetzt)
 - o Rettungsweg am Grenzadler (bereits umgesetzt)
- Zentraler Omnibusbahnhof Parkdeck Oberhof
- Klimaneutrale Region Oberhof - Energetische Sanierung der Sportstätten
 - o Kaltnetz
 - o Stromversorgung
 - o Warmnetz
 - o Photovoltaikflächen
 - o Schneedepots
- Trinkwasserversorgung
- Übergeordnete Planung
 - o ISEK /Flächennutzungsplan
 - o Verbesserung der ÖPNV-Anbindung /Parkleitsystem
- (Landes-)Straßen in und um Oberhof
 - o Landesstraßenbauvorhaben
 - o Baustelleninformationssystem (bereits umgesetzt)
- Baumaßnahmen an den Trainingsstätten am Bundesstützpunkt Oberhof
- Trainingsanlage Lauf-/Sprinttraining (Sportplatz)
- Skihang /Bikepark „Fallbach“
- Wintersporterlebniswelt
- Hotelansiedlung Mayer Family Hotels (Familux Resorts) (bereits umgesetzt)
- Hotelansiedlung an der Therme
- Breitbandausbau
 - o Umsetzung Bundesförderung
 - o Glasfaserausbau Mobilfunk
- Touristische Vermarktung der Weltmeisterschaften
- Touristische Nutzung der Sportstätten

B. DIE STADT OBERHOF



4. Bestandsaufnahme, -analyse und -bewertung

4.1 Rahmenbedingungen

Die Stadt Oberhof erstreckt sich über eine Fläche von 2.349 ha auf einer Höhenlage von 804 bis 929 m über NN. Gelegen im Süden Thüringens, in Mitten des Thüringer Waldes, ist Oberhof ein Tourismus- und Sportzentrum mit regionaler, nationaler und internationaler Bekanntheit, die die Stadt insbesondere durch den Fokus auf Leistungs- und Spitzen-Wintersport und die Lage am Wanderweg „Rennsteig“ erlangte.

Mit einer Gesamtbevölkerung von 1.608 (31.12.2018) weist die Stadt eine Bevölkerungsdichte von ca. 69 Personen pro km² auf. Mit einer Gesamtbettenanzahl von 2.980 sowie Tagestouristen ergibt sich jedoch eine weitaus höhere Zahl von Personen, die die Stadt frequentieren.

Oberhof gehört zum Landkreis Schmalkalden-Meiningen. Suhl ist in Verbindung mit Zella-Mehlis das nächstgelegene Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums. Raumstrukturell betrachtet befindet sich die Gemarkung im „wirtschaftlich weitgehend stabilen Raum mit partiellen demografischen Anpassungsbedarfen in oberzentrenferner Lage "Thüringer Wald / Saaleland“.¹¹

Die Landeshauptstadt Erfurt ist ca. 65 km entfernt. Suhl befindet sich in einer Entfernung von ca. 14 km. Die Autobahnen A71 (Richtung Süden und Norden) ist vom Stadtzentrum in rund 7 km erreichbar, die A4 (Richtung Osten und Westen) in ca. 26 km. Der nächste Verkehrsflughafen liegt in Erfurt. Die Städte Frankfurt, Nürnberg, Dresden oder Leipzig sind mit dem Auto in weniger als drei Stunden zu erreichen. Der Anschluss an den Schienenverkehr erfolgt über den Bahnhof in Zella-Mehlis, ca. 10 km entfernt.

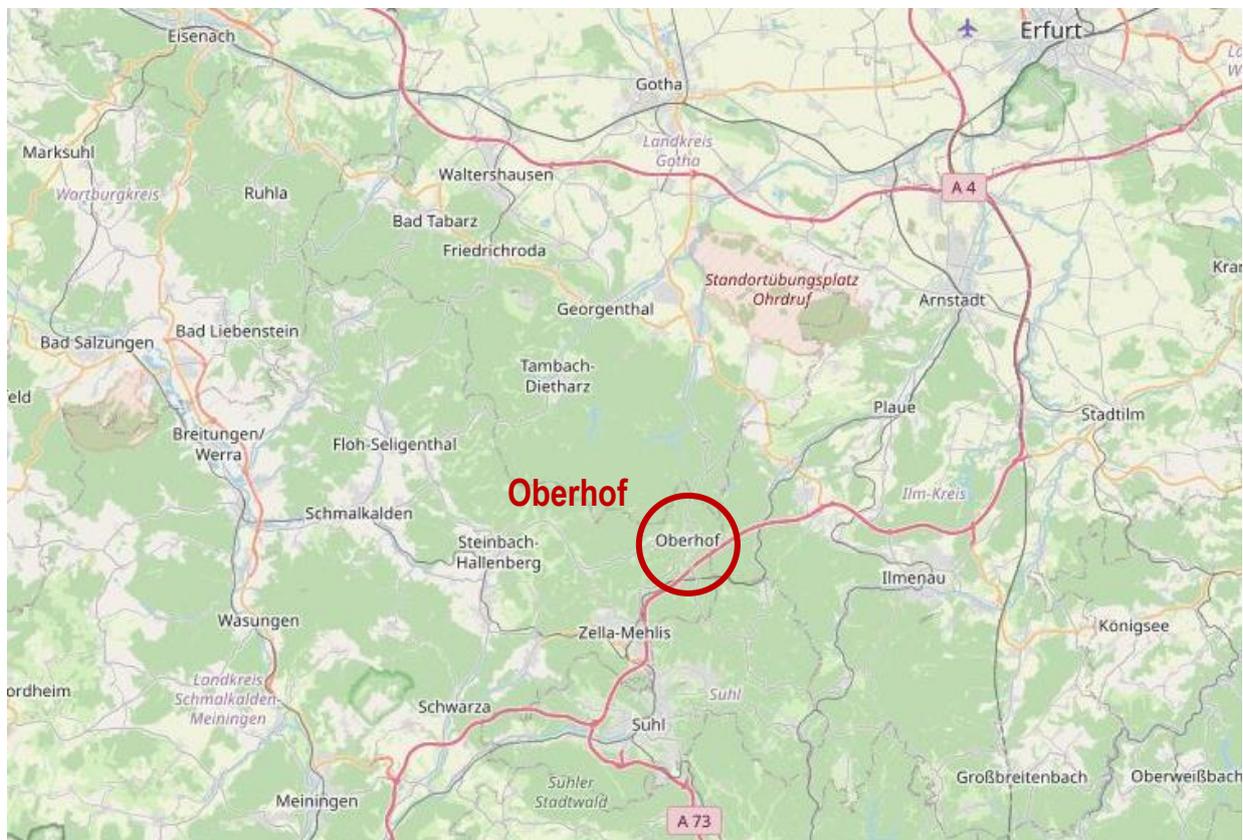


Abbildung 2: Lage von Oberhof in der Region (Quelle: openstreetmap.com)

¹¹ LEP Karte 2

4.2 Bevölkerungsentwicklung und Prognose

In der Stadt Oberhof lebten am 31.12.2018 1.608 Menschen, davon waren 820 weiblich und 788 männlich. Seit 2008 hat Oberhof eine Bevölkerungszunahme von 4,9% zu verzeichnen, wobei der Zuwachs der weiblichen Bevölkerung mit 6,2 % etwas höher ausfiel. Oberhof gehört damit thüringenweit zu den wenigen Kommunen mit Bevölkerungszuwachs und steht im Vergleich zum Landkreis Schmalkalden-Meiningen (-7,9 %) aber auch zum Freistaat Thüringen (-5,5 %) deutlich besser da.

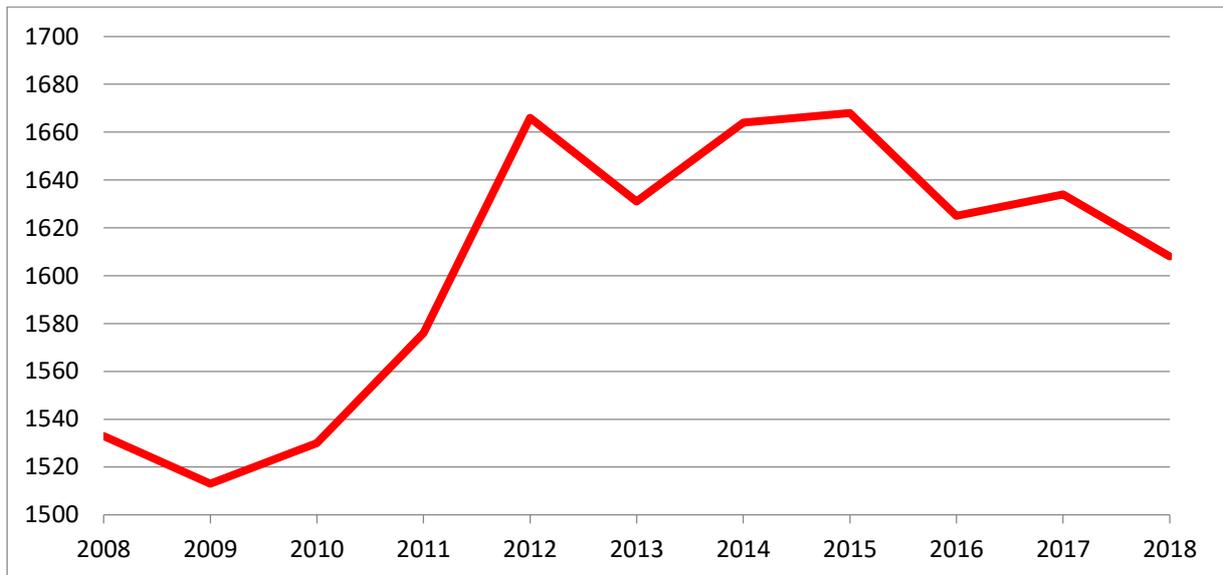


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Oberhof 2008 – 2018 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

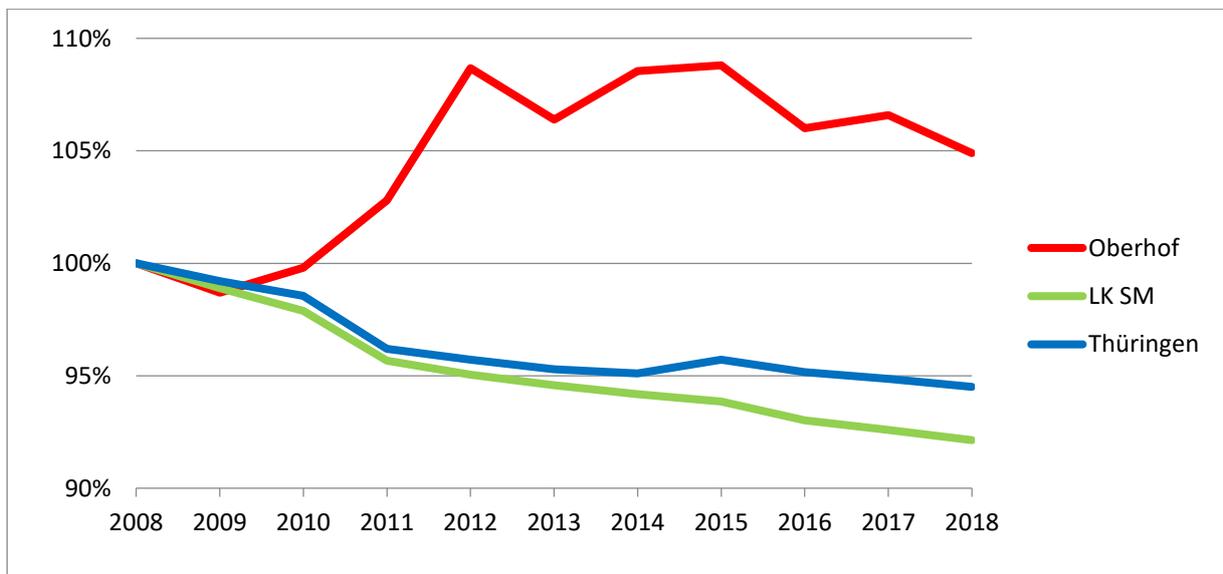


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung 2008-2018 im Vergleich zu 2008. (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)



4.2.1 Altersstruktur

Eine weitere Auswirkung des demographischen Wandels ist die zunehmende Alterung der Bevölkerung. Der Bevölkerungsanteil der Menschen ab 65 Jahre liegt in Oberhof mit 27,2 % über dem überregionalen Durchschnitt, gleichzeitig ist jedoch der Anteil der Hochbetagten über 75 Jahre im Vergleich gering. Die Alterung der Bevölkerung dokumentiert sich in der Zunahme der Gruppe der Senioren, die seit 2011 um mehr als ein Viertel gewachsen ist. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen ist dagegen seit 2011 auf einem gleich hohen Niveau.

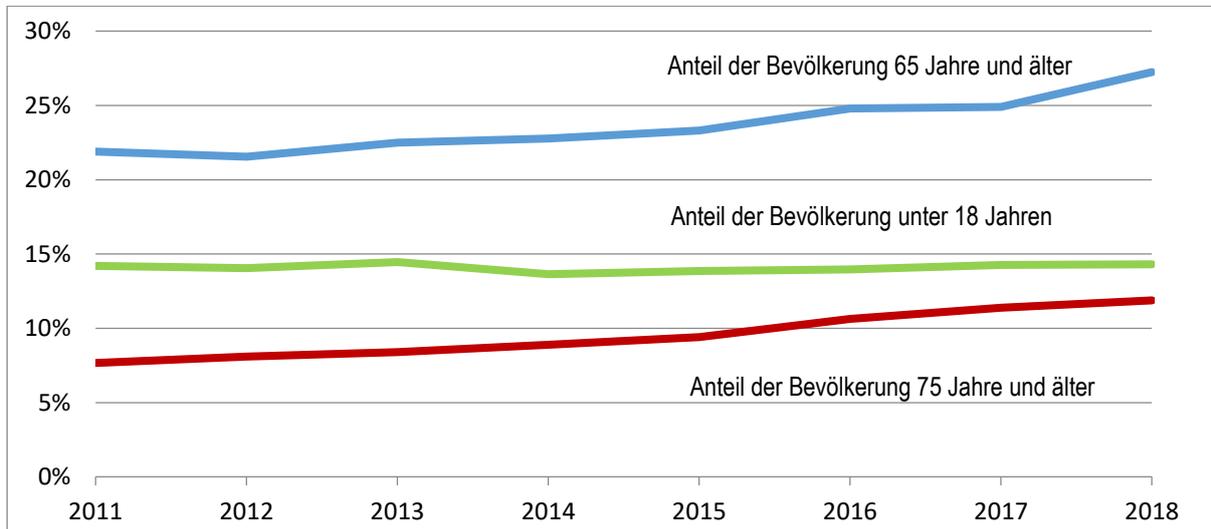


Abbildung 5: Entwicklung des Anteils ausgewählter Bevölkerungsgruppen an der Gesamtbevölkerung 2011-2018 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

	Anteil der Bevölkerung unter 18 Jahren	Anteil der Bevölkerung 65 Jahre und älter	Anteil der Bevölkerung 75 Jahre und älter
Oberhof	14,3 %	27,2 %	11,9 %
Landkreis Schmalkalden-Meiningen	14,3 %	26,4 %	13,9 %
Freistaat Thüringen	15,1%	25,7%	13,5%

Tabelle 1: Anteile ausgewählter Bevölkerungsgruppen an der Gesamtbevölkerung am 31.12.2018 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Bei der detaillierten Betrachtung der Altersstruktur der Stadt Oberhof zeigen sich u. a. folgende Entwicklungen:

- In Oberhof lebten im Jahr 2018 39 Kinder jünger als drei Jahre. Ihre Zahl hat sich in den letzten vier Jahren um 22 % reduziert
- Die Zahl der Kinder im Kindergartenalter zwischen 3 und 5 Jahren ist seit 2011 deutlich gewachsen und lag 2017 bei 52 Kindern, 2018 hat sich Ihre Zahl wieder auf 45 reduziert
- Die Zahl der Kinder im Grundschulalter zwischen 6 und 10 Jahren ist schwankend, hat aber seit 2011 deutlich um ein Drittel zugenommen und lag 2018 bei 62 Kindern
- mit 57 Jugendlichen zwischen 10 und 14 Jahren liegt ihre Zahl im Jahr 2018 rund 10 % über dem Niveau von 2011
- Die Zahl der Erwerbsfähigen zwischen 15 und 65 Jahren hat sich von 2014 bis 2018 um 11 % auf 967 Personen reduziert
- Die Zahl der Rentner nahm seit 2011 um 27 % zu und liegt heute bei 438 Personen
- Die Zahl der Hochbetagten über 75 Jahre erhöhte sich seit 2011 sogar um 58 % auf 191 Einwohner

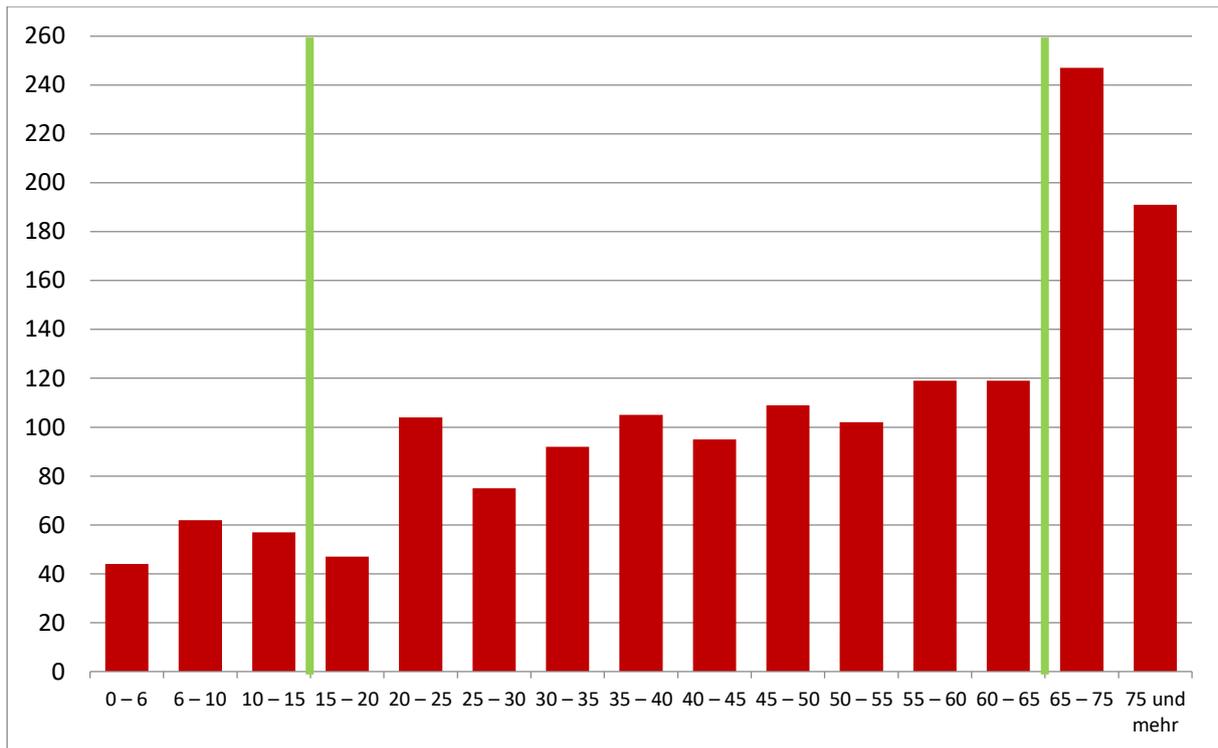


Abbildung 6: Altersstruktur der Stadt Oberhof nach Altersgruppen am 31.12.2018, mit grünen Balken eingezeichnet sind die Übergänge vom Schul- zum berufsfähigen Alter und vom berufsfähigen zum Rentenalter (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Die Abbildung zeigt, dass sich die Stadt Oberhof derzeit in einem radikalen demografischen Veränderungsprozess befindet. Im Vergleich von 2018 zu 2013 ist festzustellen, dass die Bevölkerung gemeinsam altert und die geburtenstarken Jahrgänge („Babyboomer“), die ins Rentenalter kommen, nicht eins zu eins durch nachfolgende geburtenschwache Jahrgänge ersetzt werden. Das hängt damit zusammen, dass die Geburtenrate im Vergleich zum Wanderungsverhalten einen deutlichen höheren Einfluss auf die Altersstruktur hat. Bei der Betrachtung der für die Stadt wesentlichen Übergänge ins Erwerbsfähigen- und ins Rentenalter wird die Situation deutlich. So werden in den kommenden 10 Jahren durch die Alterung von der bestehenden Bevölkerung rund 238 Personen in Rente gehen während nur ca. 119 Personen im gleichen Zeitraum nachrücken (ohne Betrachtung von Wanderungen).

Der 2. Weltkrieg führte zu geburtenschwachen Jahrgängen zwischen 1942 und 1948. Die nachfolgenden geburtenstarken Jahrgänge (Babyboomer) sind heute zwischen 45 und 65 Jahre und treten demnächst ins Rentenalter ein, was zu einer Zunahme der Bevölkerung im Rentenalter führen wird. Der 2. Weltkrieg führte dazu, dass eine Generation später ab Beginn der 1970er Jahre weniger Kinder geboren wurden. Dieser Effekt wurde durch den so genannten Pillenknick im Zuge der Einführung der Antibabypille und veränderte moralische Vorstellungen verstärkt. Eine weitere Generation später seit Anfang 2000 findet diese Entwicklung erneut Wiederhall verstärkt durch den „Wendeknick“. Zusätzlich wirkt sich negativ auf die Entwicklung der Geburtenrate aus, dass das Durchschnittsalter der Mütter in den letzten Jahrzehnten gestiegen ist.

4.2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Oberhof ist im Vergleich zu vielen anderen Thüringer Kommunen sehr ausgeglichen. Zwischen 2009 und 2018 starben genauso vielen Personen wie lebend geboren wurden. Von 2012 bis 2016 konnte die Stadt einen Geburtenüberschuss verzeichnen, im Jahr 2016 den höchsten mit einem Geburtenüberschuss von 8 Kindern. Seitdem hat die Sterbeziffer deutlich zugenommen, sodass im Jahr 2018 ein Sterbeüberschuss von 12 Personen festzustellen war. Angesichts der Altersstruktur ist zu erwarten, dass die Geburtenzahl in den kommenden Jahren zurückgehen und die Sterbeziffer steigen werden.

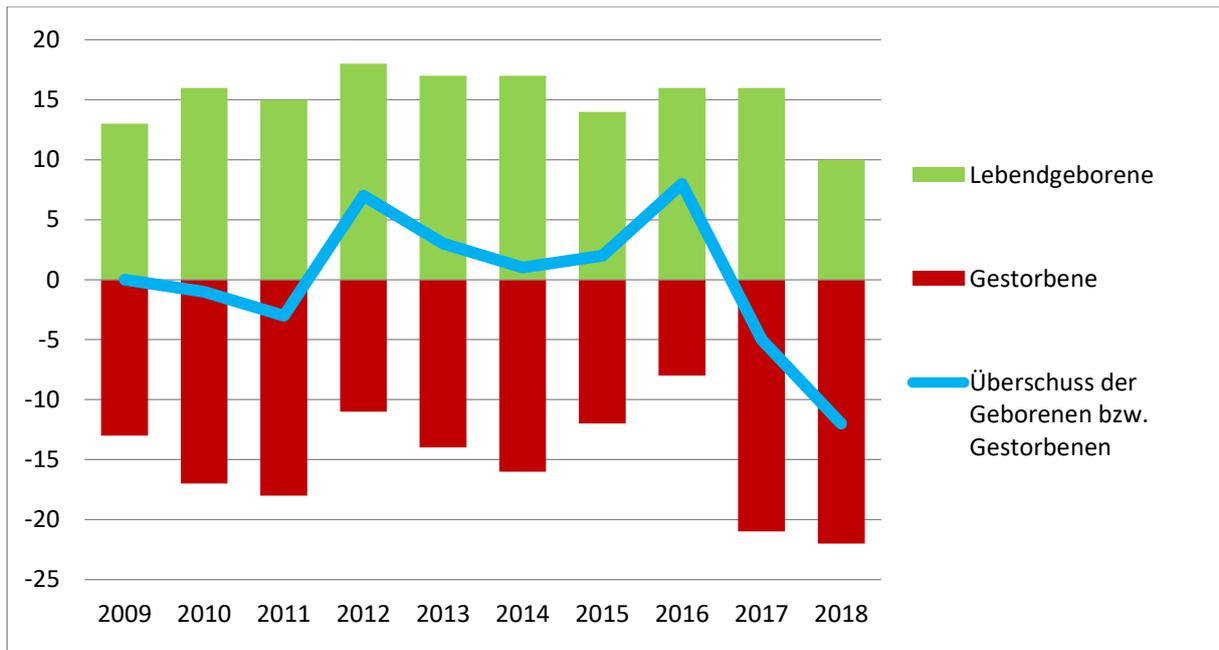


Abbildung 7: Natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Oberhof 2008 – 2018 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

4.2.3 Wanderungen

Die Bevölkerungsentwicklung hängt aufgrund der rund 10-fachen Fallzahlen und der höheren Dynamik deutlich stärker vom Wanderungsverhalten der Bevölkerung als von den Geburten-/Sterbeüberschüssen ab. Dies bietet den Vorteil, dass Kommunen das Wanderungsverhalten eher beeinflussen können, als die Geburten- und Sterbefälle.

Das Wanderungsverhalten der Stadt Oberhof zeigt seit 2009 eine deutliche Dynamik. Die Zahl der Fort- und Zuzüge hat sich binnen kurzer Zeit verdoppelt. In den Jahren 2012 (+83 Einwohner) und 2014 (+34 Einwohner) konnte die Stadt die höchsten Wanderungsgewinne verzeichnen. Nach einem Hoch im Jahr 2014 mit 228 Zuzügen hat sich die Zahl der Zugewanderten auf 139 im Jahr 2018 reduziert. Gleichzeitig hat sich die Zahl der Abwanderungen, die in den Jahren 2013 bis 2016 bei jährlich rund 200 Einwohnern lag, auf zuletzt 150 reduziert.

Der überregionale Vergleich zeigt, dass die Stadt Oberhof eine deutlich höhere Wanderungsdynamik als der Durchschnitt der Kommunen im Landkreis Schmalkalden-Meiningen und im Freistaat Thüringen aufweist.

	Zuzügen	Fortzüge
Stadt Oberhof	8,5 %	9,2 %
LK Schmalkalden-Meiningen	5,0 %	4,7 %
Thüringen	5,3%	5,0%

Tabelle 2: Wanderungen über Gemeindegrenzen im Jahr 2018 im Verhältnis zur Bevölkerung am 31.12.2017 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

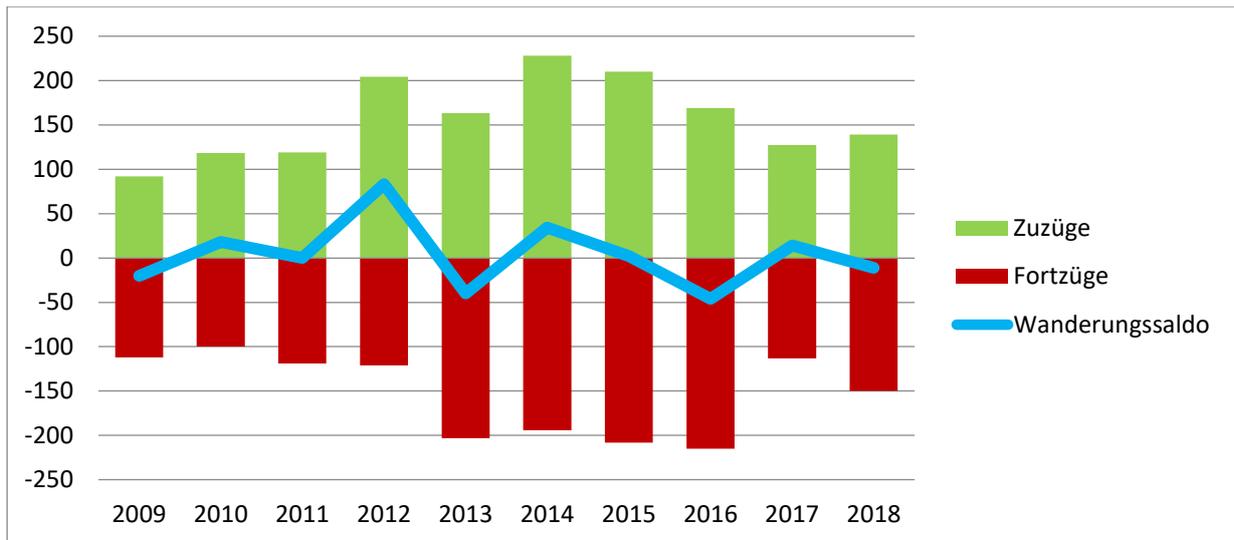


Abbildung 8: Räumliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Oberhof 2009 – 2018 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

4.2.4 Bevölkerungsprognose

Gemäß der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (berechnet auf der Grundlage des Jahres 2014) werden im Jahr 2035 in der Stadt Oberhof 1.607 Menschen leben. Entgegen dem thüringenweiten Trend wird die Bevölkerungszahl damit stabil bleiben.

	Bevölkerung 2035	Entwicklung 2018-2035 abs.	Entwicklung 2018-2035 in %
Stadt Oberhof	1.607	-1	0%
LK Schmalkalden-Meiningen	104.632	-17.715	-14,5%
Thüringen	1.875.097	-268.048	-12,5%

Tabelle 3: Entwicklung der Bevölkerung 2018 – 2035 auf der Grundlage der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik)

Eine Prognose zur Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung liegt für die Stadt Oberhof nicht vor. Aufgrund der bestehenden Altersstruktur und sowie der vorliegenden 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen ist davon auszugehen, dass Oberhof weiter altern wird. Die Altersgruppen der 0 bis 20-Jährigen und der 20 bis unter 65-Jährigen wird schrumpfen, während die Altersgruppe der über 65-Jährigen zunehmen wird. Die Zahl der Geburten wird bereits in den kommenden fünf bis 10 Jahren spürbar abnehmen, da sich die Zahl der Mütter im gebärfähigen Alter in den kommenden Jahren reduzieren wird. Entsprechend wird die Zahl der Kinder im Kindergarten- und Grundschulalter abnehmen. Diese Entwicklungen werden auch Auswirkungen auf die Bedarfe der Bevölkerung haben.



4.3 Wirtschaft und Arbeit

Die wirtschaftliche Struktur ist in Oberhof fast ausschließlich durch den Tourismus geprägt. Die meisten Betriebe sind direkt dem **Tourismus** zuzuordnen oder in Beziehung zu ihm zu betrachten. Laut Statistischem Landesamt Thüringen waren am 30.6.2019 68 Betriebe in Oberhof gemeldet. Darunter befinden sich keine Industriebetriebe und keine landwirtschaftlichen Betriebe. Folgende Betriebe sind vorhanden:

- 1 Tankstelle
- 1 KFZ-Werkstatt
- 1 Elektriker
- 1 Licht und Beleuchtung
- 1 Metallbau
- 1 Mietgerätefirma für Garten und Landschaft
- 1 Schönheitssalon
- 1 Zeitarbeit
- 3 Sportfachgeschäfte
- 1 Modegeschäft

Der Einzelhandel konzentriert sich auf den Ortskernbereich. Folgende Einzelhändler im Bereich Food befinden sich in Oberhof:

- 1 Supermarkt mit Fleischerei
- 1 Bäcker

Räumlich befinden sich im Unterland im östlichen Bereich vereinzelte Strukturen von Tourismus/Einzelhandel. Der westliche Bereich des Unterlandes ist durch die Nutzung von Sport und Tourismus geprägt. Im Oberland ist ein räumlicher Schwerpunkt von Hotels und Pensionen in der Crawinkler und Theodor-Neubauer-Straße zu erkennen.

Ein Gewerbegebiet gibt es in Oberhof nicht. Gewerbebestände sind nördlich des Hauses des Gastes sowie im Umfeld der L3247 vorhanden. Landwirtschaftliche Betriebe sind nicht vorhanden, was damit zusammenhängt, dass nur 1,6 % der Fläche Oberhofs landwirtschaftlich, vorwiegend als Grünland, genutzt werden.

4.3.1 Arbeitsmarkt Oberhof

Die Stadt Oberhof verfügte am 30.6.2019 über 570 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze. 225 Oberhofer wohnen und arbeiten in Oberhof, rund 60 % der Beschäftigten kommen von außerhalb. In den vergangenen Jahren zeichnete sich die Stadt Oberhof durch ein Pendlerplus aus. 2019 wies sie erstmals seit 2015 ein Pendlerdefizit auf. Das heißt, es pendelten laut Statistik mehr Oberhofer in die umgebenden Orte als anders herum. Grund hierfür ist insbesondere der Inhaberwechsel des größten Hotels, der im Zuge des Kapazitätsaufbaus sehr stark auf Zeitarbeitsfirmen gesetzt hat. Beschäftigte von Zeitarbeitsfirmen finden sich nicht in der Oberhofer Statistik wieder. Insgesamt zeigt die Statistik, dass Oberhof für den regionalen Arbeitsmarkt mit der rückläufigen Zahl an sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen in den vergangenen Jahren an Bedeutung verloren hat.

	2015	2016	2017	2018	2019	2015-2019
insgesamt	706	696	654	666	570	- 136
davon Männer	308	301	277	301	258	- 50
davon Frauen	398	395	377	365	312	- 86
davon Ausländer	32	53	54	70	67	+ 35
davon unter 25 Jahre	75	61	63	76	65	- 10
davon 55 Jahre und älter	178	179	192	191	149	- 29

Tabelle 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort in Oberhof (Stichtag 30.06.) (Quelle: Bundesagentur für Arbeit)



Abbildung 9: Pendlerverhalten der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort in Oberhof (Stichtag 30.06.) (Quelle: Bundesagentur für Arbeit)

Auffällig ist der hohe Anteil an sozialversicherungspflichtig versicherten Arbeitsstellen, die durch Frauen (55 %) sowie Ausländer (12 %) besetzt sind. Er ist auf den in Oberhof überdurchschnittlich ausgeprägten touristischen Arbeitsmarkt sowie den Dienstleistungssektor zurückzuführen. Beides sind Wirtschaftsbereiche, in denen in der Regel Frauen und Ausländer überdurchschnittlich vertreten sind. Auffällig ist, dass sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Ausländer in den vergangenen fünf Jahren verdoppelt hat. Nach Auskunft der Stadt handelt es sich dabei um häufig wechselndes Personal aus Südosteuropa.

Der Fachkräftemangel wurde in den vergangenen Jahren zunehmend zum Thema. Insbesondere im touristischen Bereich fehlt es zunehmend an Servicekräften. Die Betriebe suchen daher verstärkt Arbeitskräfte im Ausland oder beauftragen Zeitarbeitsfirmen. U. a. vor dem Hintergrund der Neuausrichtung des Panoramahotels und des Neubaus des Familux Resorts wird sich der Bedarf an Fachkräften weiter spürbar erhöhen.

4.3.2 Erwerbstätigkeit und Arbeitslosigkeit

Von den 1.608 Einwohnern Oberhofs, gingen im Jahr 2019 649 Menschen einer Tätigkeit nach. Die Zahl der Erwerbstätigen ist seit 2015 stabil. Das Verhältnis der beschäftigten Frauen zu den beschäftigten Männern hat sich 2019 erstmalig zu Gunsten der Männer verschoben. Gleichzeitig zeigt der demografische Wandel auf dem Arbeitsmarkt durch einen Rückgang der Beschäftigten unter 25 Jahren und einer Zunahme der Beschäftigten über 55 Jahren.

	2015	2016	2017	2018	2019	2015-2019
Insgesamt	666	641	627	641	649	- 17
Männer	315	298	298	310	326	+ 11
Frauen	351	343	329	331	323	- 28
Ausländer	106	89	80	90	109	+ 3
unter 25 Jahre	77	57	61	55	63	- 14
55 Jahre und älter	129	136	142	144	149	+ 20

Tabelle 5: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (Stichtag 30.06.) in der Stadt Oberhof (Quelle: Bundesagentur für Arbeit)



Die Arbeitslosenquote des Landkreises Schmalkalden-Meiningen liegt bei rund 4 %. Die Region profitiert dabei von ihrer Nähe zu Franken. In Oberhof sinkt die Zahl der Arbeitslosen kontinuierlich von 53 im Jahr 2015 auf 37 im Jahr 2019, obwohl die Zahl der Arbeitsplätze in der Stadt deutlich rückläufig ist. Zurückführen lässt sich diese positive Entwicklung auf

- die Zunahme an geringfügig Beschäftigten in Oberhof, die binnen fünf Jahren von 204 auf 244 gestiegen ist,
- eine positive Entwicklung in der Region, die sich u. a. an der steigenden Zahl an Auspendlern zeigt, und
- den demografischen Wandel, der dazu führt, dass weniger Menschen im erwerbsfähigen Alter sind.

Es ist zu erwarten, dass durch den demografischen Wandel die Zahl der Langzeitarbeitslosen sowie die Zahl der Arbeitslosen 55 Jahre und älter weiter zurückgehen wird.

	2015	2016	2017	2018	2019	2015-2019
Insgesamt	53	47	41	43	37	- 16
Männer	34	28	21	20	20	- 14
Frauen	20	20	20	23	17	- 3
unter 25 Jahre	3	3	k.A.	3	4	+ 1
55 Jahre und älter	18	14	12	14	11	- 7
Langzeitarbeitslose	17	17	12	16	15	- 2
Arbeitslose im Rechtskreis SGB III	20	16	16	16	13	- 6
Arbeitslose im Rechtskreis SGB II	34	32	25	27	24	- 10

Tabelle 6: Arbeitslose im Jahresdurchschnitt in der Stadt Oberhof (Quelle: Bundesagentur für Arbeit)

4.4 Städtebauliche Entwicklung und Wohnen

Die städtebauliche Entwicklung von Oberhof ist stark mit der wirtschaftlichen und touristischen Entwicklung der Stadt verbunden. Im Vordergrund für die zukünftige Entwicklung stehen dabei die Identifizierung von neuen Entwicklungsflächen sowie der Qualifizierung und Gestaltung des Bestandes. Ebenso ist die Sicherstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum ein wesentlicher Faktor für weitere Planungen.

4.4.1 Flächennutzungen

Die Gemarkung Oberhof konstituiert sich zu 88% aus Waldflächen. Landwirtschaft ist aufgrund der Höhenlage und Landschaft, wie bereits unter Punkt 3.3 beschrieben nur sehr geringfügig vertreten. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche umfasst rund 255 Hektar. Insgesamt nimmt die Siedlungsfläche rund 5 % des gesamten Gemeindegebiets in Anspruch, Verkehrsflächen ebenso.¹² Während Oberhof vor ca. 70 Jahren noch von großflächigen Acker- und Wiesenbereichen umgeben war, haben sich in Folge von Aufforstungsarbeiten das Landschaftsbild und die –nutzung verändert.

Obwohl die Stadt im Hinblick auf Gebäudeanzahl und versiegelte Fläche seitdem gewachsen ist, ist durch eine Verdichtung von Lücken und Randflächen die prinzipielle Ausbreitung entlang der Straßen ähnlich geblieben.

¹² Statistisches Landesamt Thüringen 2020: Oberhof, Stadt.

4.4.2 Siedlungsentwicklung und Städtebau

Die erste urkundliche Erwähnung erfolgte im Jahre 1470 als "Oberhof, die Herberge auffm Schwarzwald". Bereits 1888 zählte Oberhof 1100 Kurgäste und entwickelte sich aufgrund der Höhenlage zu einem **beliebten Kur- und Tourismusort**. Anfang des 21. Jahrhunderts erfolgte der Bau der ersten Bobbahn und Sprungschanze. Darauf folgten der weitere Ausbau und die Ausrichtung verschiedener Meisterschaften des Wintersports. 1981 wurde die Biathlonanlage fertiggestellt.

Für Oberhof wurden während der Zeit der DDR moderne Utopien entwickelt. Der schon damals bekannte Wintersportort sollte zu einem „sozialistischen St. Moritz“¹³ entwickelt werden. Von 1948-1989 wurden mehrere Generalbebauungspläne erstellt. In den 1960er Jahren sollte die touristische Bettenzahl von 1000 auf 4500 gesteigert werden und die Planung und der Bau überdimensionierter Hotels und Beherbergungsanlagen beginnen.

Der Bau des Hotels „Panorama“, in der Gestalt angelehnt an zwei Ski-Schanzen, hat sich seit der Errichtung 1969 zu einem **Wahrzeichen** der Stadt entwickelt, das bereits von Weitem zu erkennen ist. Andere Gebäude, wie das FDGB-Heim „Rennsteig“, wurden inzwischen abgerissen und haben das historische Stadtbild zunächst mit ihrem Bau, dann mit dem Abbruch geformt.

Überreste der Favorisierung Oberhofs durch ehemalige politische Eliten lassen sich im ehemaligen Gästehaus des Ministerrates finden, finden. Zwischen Stadtzentrum und Grenzdler wurde auf rund 10 Hektar, abgeschirmt von den restlichen Urlaubern, ein Gästehaus für die SED-Führung errichtet. Das Gelände liegt heutzutage brach und es finden sich nur noch Ruinen der Gebäude.

Die Auswirkungen der **sozialistischen Planungen** bestimmen auch noch heute das Stadtbild, wenngleich die einstigen visionären Konzepte nicht vollständig umgesetzt wurden. Seit den frühen Jahren der Stadtentwicklung wurde die touristische Ausrichtung, und damit auch die gebräuchlichen Formen des darauf ausgerichteten Städtebaus, z.B. überdimensionierte Hotelanlagen, stark forciert.

Durch das Einwirken übergeordneter Entscheidungsträger in Verbindung mit entweder nicht fertiggestellten Gesamtplanungen oder Einzelplanungen, ohne Blick auf größere Zusammenhänge, hat sich heutzutage ein perforiertes **Stadtbild** ergeben. Seit Anfang des 21. Jahrhunderts wurde der Fokus verstärkt auf eine gesamtstädtebauliche Entwicklung gelegt. Die tatsächliche Umsetzung der bestehenden Planungen erfolgte jedoch auch nur punktuell. Durch Überplanung, Verfall und Abriss ist die Stadt ein Gebilde mit Fragmenten einzelner Epochen. In Abb. 10 ist eine Analyse der verschiedenen Stadtraumtypen mit Unterscheidung nach Gebäudetypologie und Baualter dargestellt. Ein historischer Stadtkern, wie in vielen anderen Thüringer Kleinstädten, existiert bis auf vereinzelte Gebäude nicht mehr. Die Zellaer Straße und Theo-Neubauer-Straße, jeweils die zentralen Achsen nach Norden und Süden, bilden ansatzweise ein historisches Zentrum mit teilweise erhaltener, regionaltypischer Bausubstanz. Dies ist ein Wert, der erhalten und weiter ausgebaut werden sollte. Trotz der historischen, erhaltenen Bausubstanz verstärkt eine gestalterische „Modernisierung“ in einigen Fällen die Heterogenität des Stadtbilds. Weiterhin lassen sich **städtebauliche Gestaltmängel** und fehlende Raumkanten, insbesondere im Stadtzentrum, feststellen. Als Folge der Stadtentwicklung der vergangenen Jahrzehnte zeigt sich eine überdurchschnittliche Anzahl an innerstädtischen mindergenutzten **Bau- und Brachflächen**, die sowohl städtebaulicher Missstand als auch Potential zur Weiterentwicklung darstellen. Für die zukünftige Stadtentwicklung sollte die Steigerung der städtebaulichen Qualität mit regionaltypischer Gestaltung und der Schaffung von neuen Raumkanten im Stadtzentrum im Vordergrund stehen. Eine Aufwertung des Stadtbildes, insbesondere der ortsbildprägenden Gebäude und Freiräume sowie der Stadteingänge, sollte konsequent verfolgt werden.

¹³ Meier, Hans-Rudolf 2018: Utopien und Dystopien, was uns erspart geblieben ist und was wir als Erbe annehmen sollten, in: Scheithauer et al. 2010: Utopie und Realität. Planungen zur sozialistischen Umgestaltung der Thüringer Städte Weimar, Erfurt, Suhl und Oberhof, Weimar.

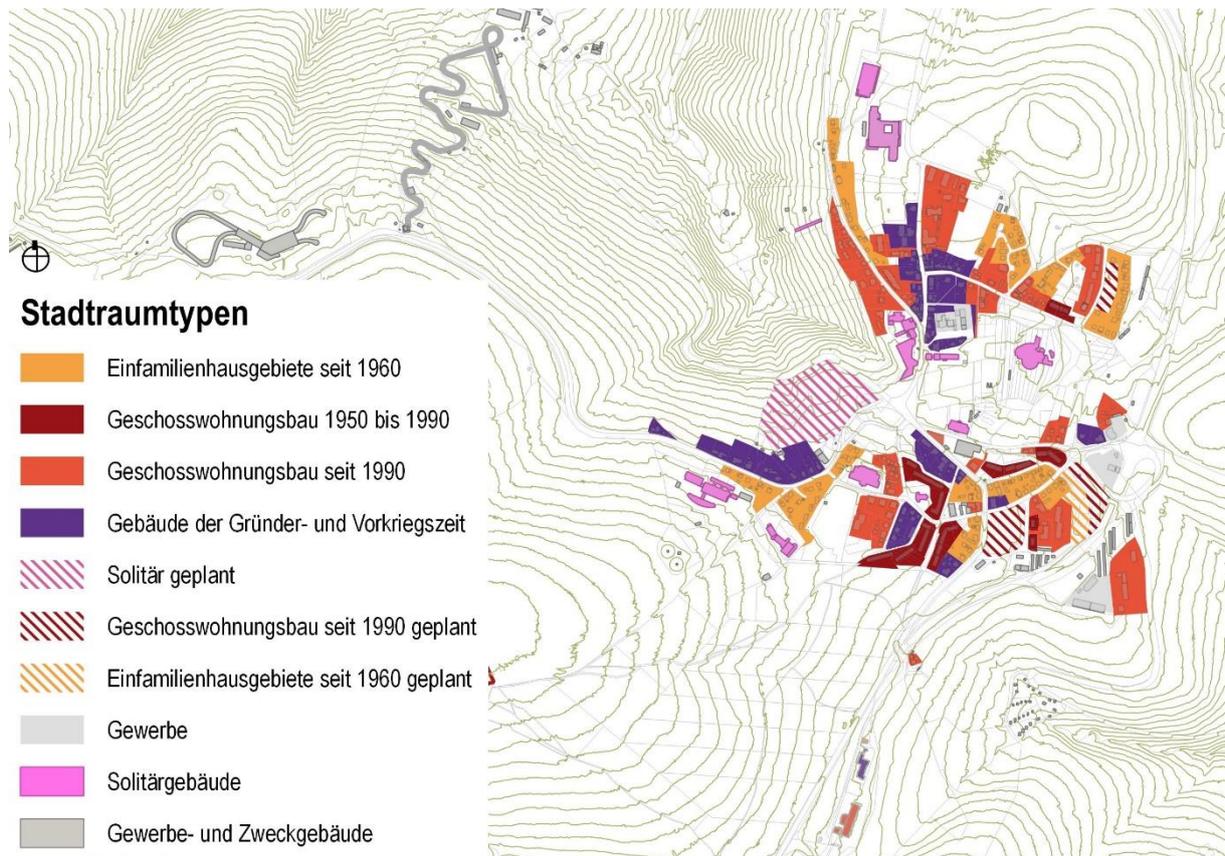


Abbildung 10: Stadtraumtypen (o.M.)

Die 2015 neugestaltete **Stadtmitte** mit Stadtplatz und Kurpark bildet einen ersten Schritt, die Stadt von innen heraus zu stärken und einzelne Teilbereiche miteinander zu verbinden. Der großflächige Stadtplatz bietet Raum für multifunktionale Nutzungen wie Märkte oder Feste. Es entsteht der Ansatz einer Fortführung bzw. Wiederaufnahme der bereits in frühen Jahrzehnten entstandenen „grünen Achse“. Die Freiraumgestaltung setzt sich überwiegend aus hellen Stein- und Betonelementen zusammen, sodass der gestaltete Teil der grünen Mitte jedoch eher ein moderner Freiraum, statt klassischer Kurpark ist. Den Wegeverbindungen in der Stadtmitte kommt eine bedeutende Funktion zu. Das Zentrum ist das verbindende Glied zwischen den beiden Hauptbereichen der Stadt: Ober- und Unterland. Die beiden zentralen Achsen Zellaer Straße und Theo-Neubauer Straße, in welchen vorrangig Geschäft und Gastronomie angesiedelt sind, treffen sich am Stadtplatz. Gleichzeitig bildet die Tambacher Straße eine Zäsur zwischen beiden, sodass die Fußgängerzone Zellaer Straße vom Rest „abgehängt“ wird. Die baulich-räumliche Gestaltung und Beschilderung leitet Touristen und Besuchende nicht ausreichend. Es gilt weiterhin, die Mitte durch städtebauliche und freiraumplanerische Gestaltungen zu verknüpfen und die Fußwegeverbindungen zur Belebung der angrenzenden Nutzungen und öffentliche Räume zu verbessern.

Das **Sport- und Tourismuszentrum am Grenzadler** mit Bobbahn, Biathlon-Arena und mehr hat Oberhof zu einer internationalen Bekanntheit verholfen und erfüllt seinen sportlichen Zweck abseits des Stadtzentrums. Städtebaulich erinnert das Areal an eine Art Industriegebiet mit reinen Funktionsgebäuden. Ein städtebaulicher Zusammenhang oder Gestaltungsqualitäten bestehen nicht. Es lässt sich argumentieren, dass dies ausreicht und aufgrund der Entfernung zu Stadt nicht vordergründig ist. Gleichzeitig wird damit die Chance verpasst, ein zusätzliches Highlight zu erschaffen, das auch außerhalb des Sportbetriebs einen Besuch wert ist. Durch den Einsatz moderne Architektur könnte die Wahrnehmung von Oberhof für Touristen, Zuschauer und sportlich maßgeblich geprägt werden. Darüber hinaus ist die Verbindung zwischen Grenzadler und Stadtzentrum für Autos gut ausgebaut und ausreichend, zu Fuß oder mit dem Fahrrad entlang der L1128 jedoch unattraktiv. Besucher werden nicht eingeladen, sich nach einem Aufenthalt am Grenzadler noch in die Stadt zu begeben und wer sich in der Stadt aufhält, wird nicht angeregt, sich auf eine andere Fortbewegungsart als mit dem Auto zu den Sportstätten zu begeben. Bei

Großveranstaltungen wird die Zuwegung großflächig durch Busse und andere Fahrzeuge beansprucht. Es gilt, die beiden Teilbereiche sowohl in Hinblick auf Mobilität als auch Gestaltung näher zusammen zu bringen, damit Oberhof als Einheit an Attraktivität gewinnt.

Der erste Eindruck einer Stadt entsteht in der Regel bereits am **Stadteingang**. Insbesondere bei Tourismus- und Kurorten lenkt das anfängliche Bild die weitere Wahrnehmung. In Oberhof wird die Gestaltung der Stadteingänge dieser Bedeutung nicht gerecht. Während die Eingangssituation an der nördlichen Crawinkler Straße, der nördlichen Theo-Neubauer-Straße und der östlichen Tambacher Straße durch den Beginn von Bebauung erkennbar sind und dadurch weder besondere Qualität noch Mängel aufweisen, sind die anderen Bereiche aufwertungsbedürftig. Der östliche Stadteingang empfängt Ankommende von Norden und Süden und bildet damit den Haupteingang der Stadt. Durch die mittig gelegene Tankstelle in Form einer „Finnhütte“ ergibt sich ein Wiedererkennungswert. Allerdings sind die umgebenden Flächen überwiegend ungestaltet oder ungenutzt und bilden ein defizitäres Ensemble, das durch unkoordinierte Stellwände und Werbeflächen dominiert wird. Auch bereits vor den Stadteingängen haben sich „Schilderwälder“ mit Werbungen und Hinweisen gebildet, die einen ungeordneten und unübersichtlich wirken. Garagen und Stellplätze ergänzen die räumliche Situation. Für eine Stadt, die für Besuchende attraktiv wirken und ein „Urlaubs- oder Wohlfühl-Gefühl“ auslösen oder den Eindruck eines international anerkannten Zentrums für Spitzensport vermitteln möchte, ist die jetzige Situation der Stadteingänge nicht adäquat. Durch den Einsatz von regionaltypischen Elementen, Gestaltungen im Corporate Design der Stadt sollte einen Willkommensgruß übermittelt und Orientierung geschaffen werden. Dabei ist eine abgestimmte, gemeinsame Ausrichtung mit allen Akteuren und Werbenden unerlässlich.

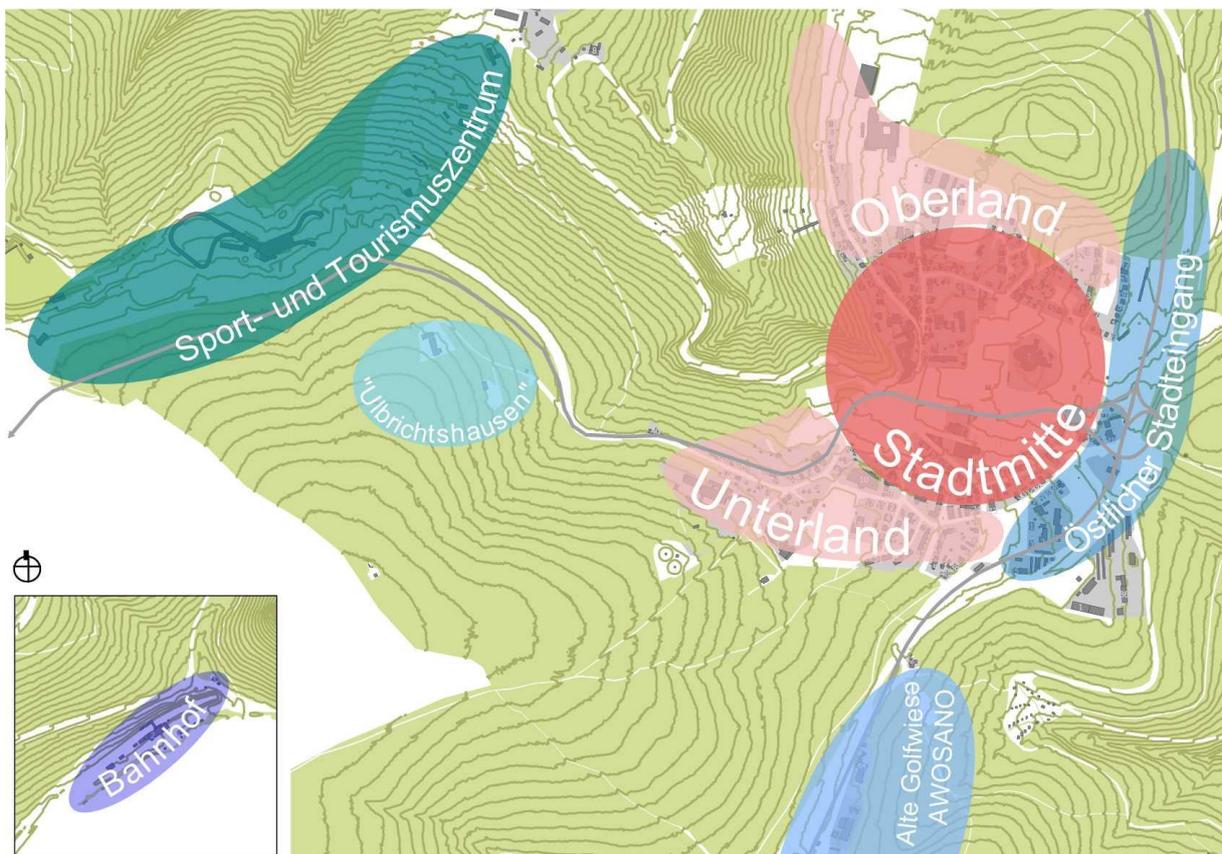


Abbildung 11: Wahrnehmungsbereiche des Ortsbildes von Oberhof



4.4.3 Grünflächen und Freiräume

Seit jeher wird Oberhof durch die Verbindung von Stadt und Grün geprägt. Dies wird vorwiegend durch die Kleinheit der Stadt und den direkten Anschluss an Wald und Landschaft bedingt. Der Kurpark bildet die grüne Mitte der Stadt und erfüllt die Funktionen der Aufwertung der Stadtgestalt in Verbindung mit den Funktionen von Erholung und Freizeit sowie einer Verbesserung des Mikroklimas, wenngleich die Neugestaltung der Stadtmitte im Bereich des Parks überwiegend „grau“ gestaltet ist. Stadtplatz und Kurpark sind das verbindende Stück zwischen allen Teilbereichen der Stadt, insbesondere zwischen Ober- und Unterland. Diese „grüne Achse“ in der Stadtmitte wird durch brachliegende Flächen, den Golfkletterpark und das Umfeld der Therme ansatzweise fortgeführt, es mangelt jedoch an einer zusammenhängenden Gestaltung. Diese gilt es zukünftig weiterzuentwickeln und neue Aufenthalts- und Verweilqualitäten zu schaffen. Angrenzend an den Kurpark wurde 2015 ein Spielplatz mit einer Vielzahl von Spielmöglichkeiten errichtet und bietet sowohl für Touristen als auch Einheimischen einen beliebten Anlaufpunkt. Ein weiterer Spielplatz befindet sich in der Waldstraße. Am Rande der Stadt liegt als weiterer Freiraum der Friedhof an der Crawinkler Straße.

Die Ausstattung mit privaten Frei- und Grünflächen ist überwiegend gut. In den Wohngebäuden mit ein oder zwei Wohneinheiten befindet sich dieser meist direkt angrenzend. Die Mehrfamilienhäuser verfügen i.d.R. über gemeinschaftliche Grünflächen. Ergänzend befinden sich in der Tambacher Straße und am Schloßberg jeweils in der zweiten Reihe hinter Wohngebäuden vereinzelt Kleingärten. Mit Ausnahme einzelner Straßenzüge weist Oberhof eine hohe Durchgrünung durch die privaten und öffentlichen Freiräume zwischen den Gebäuden auf. Für Stadtstruktur und Mikroklima ist dies positiv zu bewerten. Gleichzeitig gilt es, Möglichkeiten der Innenentwicklung zu identifizieren und zu nutzen, um neuen Wohnraum zu schaffen und abgebrochene Raumkanten (wieder-)herzustellen. Dazu zählen u.a. die Flächen an der Kreuzung Tambacher Straße / Alte Suhler Straße, zwischen Tambacher Straße und Kurpark oder am Eckardtskopf.

4.4.4 Denkmalschutz

Wie unter Punkt 3.4.2 erläutert, führte die Stadtentwicklung in Oberhof zu einem Verlust von historischen Strukturen und Gebäuden. Trotzdem existieren heutzutage noch verschiedenen Denkmäler, die in Abb. 12 farbige dargestellt sind.

Denkmalensemble

„Historischer Ortskern Oberhof (Teilbereich)“

Einzeldenkmale

- Jägerstraße 4 (Schriftzug „Filmtheater“)
- Jägerstraße 8 (Kirche mit Umfriedungsmauer und Innenausstattung)
- Tambacher Straße 18 (Pfarrhaus mit Innenausstattung)
- Tambacher Straße 28 (Wohnhaus mit Innenausstattung)
- Theodor-Neubauer-Straße 25 (Luisensitz)
- Theodor-Neubauer-Straße 29 (Panorama Hotel)
- Theodor-Neubauer-Straße 16-20 (Haus mit Innenausstattung)
- Zellaer Straße 12 (Apotheke, früher Postamt)
- Zellaer Straße 40 (Wohnhaus mit Innenausstattung)
- Zellaer Straße 44-48 (CID Jugenddorf Oberhof „Am Rennsteig“)
- Alte Ohrdruffer Straße 8 (Obere Schweizer Hütte)
- Alte Suhler Straße 16, Jägerstraße 8,9 und 11 (ev. Kirche, Wohnbebauung und Umfriedungsmauer)
- Am Bahnhof 2 (Bahnhof)
- Crawinkler Straße (Friedhof, Kapelle, Innenausstattung, Gedenkstein, Gefallenendenkmal)
- Brandleitetunnel

- Denkmal für Herzog Ernst II von Sachsen-Coburg und Gotha
- Lochbrunnen
- Gedenkstein auf dem Friedhof
- Forstarbeiterdenkmal
- Gedenktafel im Rennsteiggarten
- Gedenkstein Rondell

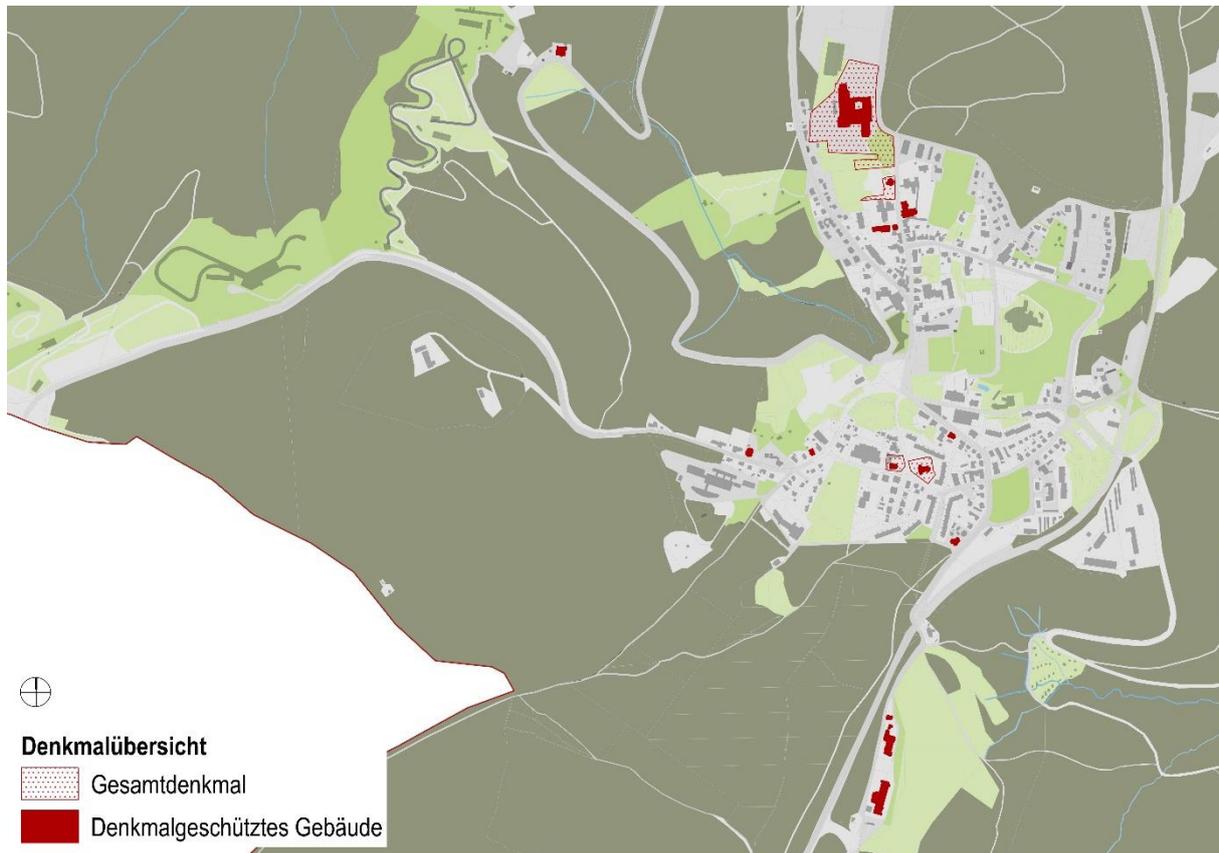


Abbildung 12: Denkmäler

4.4.5 Wohnraum und Wohnraumbedarf

Die Städtische Wohnungsgesellschaft Oberhof mbH (SWG) hat mit 206 Wohneinheiten ca. die Hälfte aller Wohneinheiten im Besitz. Die AWG Suhl ist Eigentümer von rund 80 Wohneinheiten und damit zweitgrößter Vermieter der Stadt. Der durchschnittliche Mietpreis der SWG liegt bei 5,50 pro Quadratmeter Wohnfläche, sodass zusätzliche Sozialwohnungen aus finanziellen Aspekten nicht notwendig sind. Der Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern wird vorwiegend durch Geschosswohnungsbau der 1970er Jahre in Plattenbauweise abgedeckt. Das Angebot wird durch Neubauten seit den 1990er Jahren ergänzt. Barrierefreie und altersgerechte Wohnungen sind vereinzelt vorhanden. Es ist zu registrieren, dass Ältere aufgrund dessen häufiger aus Oberhof wegziehen oder zu Familienangehörigen ziehen, um im Alter weiterhin ihren Alltag bewältigen zu können. Der Fokus der SWG, als städtische Tochtergesellschaft, liegt bei der Verwaltung und Modernisierung des Gebäudebestands, da größere Investitionen aufgrund der angespannten Haushaltssituation zurzeit nicht möglich sind. Positiv ist zu vermerken, dass im Gegensatz zu vielen Thüringer Kleinstädten ein sehr geringer Leerstand bei Wohngebäuden vorzufinden ist.



Der Wohnungsbedarf wird – wie die Stadtentwicklung im Allgemeinen - stark durch die Tourismusbranche dominiert. Der momentane Wohnungsbestand deckt laut Aussagen der Stadtverwaltung und Städtischen Wohnungsbau-gesellschaft den momentanen Bedarf. Gleichzeitig schildern die Hotelbetriebe Schwierigkeiten, Wohnraum für ihr Personal zu finden: Mit der Neueröffnung des Familux-Hotels wird der Bedarf an Wohnraum für Mitarbeiter voraussichtlich weiterhin steigen. Zudem spiegelt auch die Art der nachgefragten Wohnungen bzw. Wohnhäuser die Beschäftigungsverhältnisse der Gastronomie und Hotellerie wider. Während der überwiegende Anteil an Beschäftigten tendenziell nach preisgünstigem Wohnraum sucht, sind einige wenige der Eigentümer, Geschäftsführer o.ä. durch ihre finanzielle Lage auf der Suche nach gehobenen Wohnraumangeboten. Hier gilt es auch in Zukunft eine ausgewogene, bedarfsgerechte Balance des Angebots zu schaffen.

Die Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus von 2011 liefern Daten zum Bestand der Wohngebäude. Die Fertigstellung von Wohnungen seit 2008 bestätigt die Tendenz des wandelnden Bedarfs der Wohnräume. Von 17 fertiggestellten Wohnungen zählt knapp die Hälfte (9 Wohnungen) ein oder zwei Wohnräume sowie andererseits sechs Wohnungen fünf oder mehr Wohnräume. Im mittleren Segment (drei bis vier Räume) wurden lediglich zwei Wohneinheiten errichtet.¹⁴ Trotzdem sind ca. 60 % des Wohnungsbestandes im Bereich der 3- bzw. 4-Raumwohnungen. Seit 2016 wurden keine neuen Wohngebäude errichtet. Der gesamte Bestand an Wohnungen seit 1995 hat sich von 1002 auf 1113 um ca. 11 % erhöht. Es zeigt sich somit ein leichtes Wachstum, wenngleich sich die Bevölkerung in demselben Zeitraum um rund 25 % reduziert hat. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner ist dadurch von 29,8 m² (1995) auf 47 m² (2019) gestiegen. Dies spiegelt den bundesweiten Trend der Abnahme von Personen pro Haushalt und die Zunahme von Wohnfläche pro Bewohner wider.

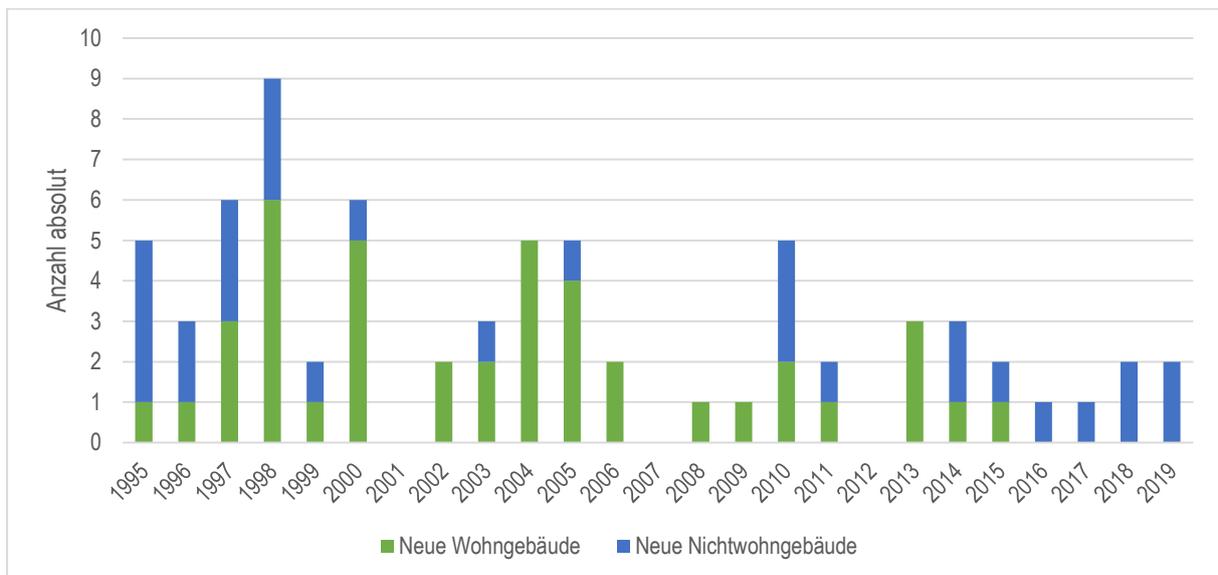


Abbildung 13: Fertigstellung von Wohn- und Nichtwohngebäuden seit 1995 (Quelle: Zensus 2011)

4.4.6 Innenentwicklungspotential und Handlungsbedarfe

Die Stadtentwicklung des vergangenen Jahrhunderts hat Oberhof stark verändert. Historische und leerstehende Gebäude wurden abgerissen und haben Lücken im Stadtbild hinterlassen. Gleichzeitig zeigt sich der Bedarf an neuem Wohnraum und Entwicklungsflächen. Dafür bietet die Vielzahl der Brach- und mindergenutzten Flächen geeignetes Potential. Für Oberhof ist für die zukünftige Stadtplanung die Innenentwicklung damit von enormer Bedeutung. Für einen Großteil des Stadtzentrums wurden Bebauungspläne aufgestellt, die in der folgenden Tabelle dargestellt sind.

¹⁴ TLS – Thüringer Landesamt für Statistik 2020: Gemeinde: Stadt Oberhof, verfügbar: <https://statistik.thueringen.de/datenbank/oertlich1.asp?auswahl=gem&nr=66047&namekurz=Oberhof%2C+Stadt&vonbis=> (Zugriff: 27.10.2020)

Name	Satzung	Art d. baulichen Nutzung	Umsetzung
Sondergebiet Erlebnispark Oberhof	2019	Sondergebiet	umgesetzt
Sondergebiet "Hotel Schützenberg"	2019	Sondergebiet Hotel	im Bau
Wohngebiet "Am Dimitroff"	In Aufstellung	Allgemeines Wohngebiet	in Planung
Sondergebiet "Rennschlitten- und Bobbahn/Fallbachhang"	In Aufstellung	Sondergebiet „Rennschlitten- und Bobbahn“, „Fallbachhang“ und “Bike- park“	
Schlossberg Village	In Aufstellung		
Sondergebiet "Golfareal Schuderbachwiese"	In Aufstellung	Sondergebiet	--
"Eckardtskopf"	2011	Allgemeines Wohngebiet	--
"Tourismus- und Sport- zentrum Grenzadler"	2012	Sondergebiet „Tourismus- und Sport- zentrum“	umgesetzt
"Stadtmitte-Oberhof"	2012	Mischgebiet, Sondergebiet „Busbahn- hof / Parkhaus“	teilweise umgesetzt
Am Schlossberg (Gründle)	1997	Allgemeines Wohngebiet	teilweise umgesetzt
Oberer Schlossberg	2001	Mischgebiet / Allgemeines Wohnge- biet	teilweise umgesetzt
"Zum Kehlta"	2011	Mischgebiet	umgesetzt
Golfplatz	1992		--

Tabelle 7: Bebauungspläne der Stadt Oberhof

Nachfolgend erfolgt eine Auflistung potentieller **Innenentwicklungsflächen** mit kurzer Beschreibung des Handlungsbedarfs bzw. neuen Nutzungsmöglichkeiten. Dabei wird zwischen Flächen zur „Brachflächenrevitalisierung und bauliche Nachverdichtung“ und Flächen mit Bedarf an „Aufwertung von Funktion und Gestaltung“ unterschieden. Für mehrere der Flächen mit Innenentwicklungspotential besteht bereits Baurecht durch einen B-Plan bzw. ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes bereits in Arbeit. Auf S. 43 sind die einzelnen Flächen verzeichnet und mit Nummern im Plan verortet.



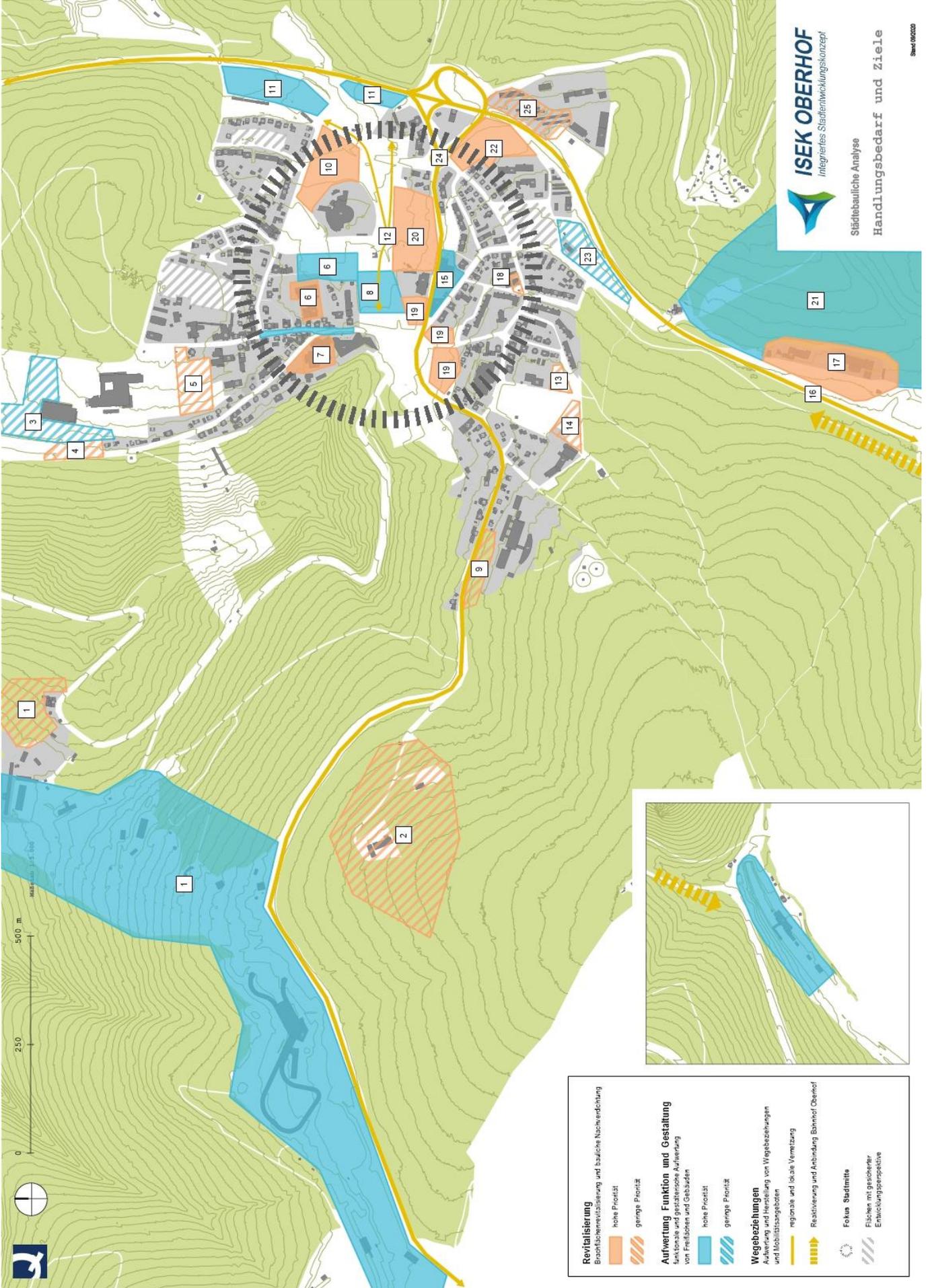
Brachflächenrevitalisierung und bauliche Nachverdichtung

Nr.	Fläche	Lage	B-Plan	Handlungsbedarf / Nutzungsmöglichkeit
2	Gästehaus Ministerrat"	Abgehend von der Tambacher Straße, Flurstück	-	- Revitalisierung der Anlagen durch Abriss und Zuführung einer neuen Nutzung
3	Entwicklungsflächen AHORN-Hotel	Nördlich der Hotelflächen	-	- Aufwertung und Ordnung der Flächen rund um das AHORN-Hotel
4	Nördliche Crawinkler Straße	Stadtausgang Crawinkler Straße, östliche Seite	-	- Schaffung neuer Wohnbauflächen
5	Brachfläche südlich AHORN-Hotel	Südlich der Hotelflächen, Theo-Neubauer-Straße	-	- Ordnung der Flächen rund um das AHORN-Hotel
6	Nördlich Haus d. Gastes	Am Park	-	- Revitalisierung der Flächen zu neuer Attraktion
7	Ortmitte	Crawinkler Str. 3	-	- Revitalisierung von Brachflächen und Leerstand, Aufwertung
9	Westliche Tambacher Straße	Stadtausgang Tambacher Straße, südliche Seite	-	- Schaffung neuer Wohnbauflächen
10	Bereich nördlich der Therme	Rudolf-Breitscheid-Straße	-	- Nachverdichtung durch Wohnen oder andere verträgliche Nutzungen
13	Erweiterung Kindergarten	Jägerstraße / Am Harzwald	-	- Umsiedlung Kindergarten für erweiterten Flächenbedarf
14	Erweiterungsflächen Sporthotel	Am Harzwald 1	-	- Ausweitung des Angebots
17	Altes Golfhotel / AWOSANO	Zellaer Straße 48	In Aufstellung für Teilbereich	- Prüfung von Standortvarianten für Hotelneubau der AWOSANO - Umnutzung und Sanierung des leerstehenden Golfhotels
19	Flächen an der Kreuzung im Zentrum	Alte Suhler Straße / Tambacher Straße / Zellaer Straße	"Stadtmitte-Oberhof"	- Schaffung einer Raumkante und Entwicklung des Zentrums durch Neubau für Wohnen oder Gewerbe
20	Gräfenrodaer Straße 9 / 11	Gräfenrodaer Str. 9-11	in Aufstellung	- Revitalisierung der Brachfläche - Attraktivierung der Therme durch Hotel - Erweiterung des Hotelangebots
22	Eckardtskopf	Eckardtskopf	"Eckardtskopf"	- Entwicklung Wohngebiet - Gestaltung als attraktiver Stadteingang
26	Bahnhof	Am Bahnhof	-	- Entwicklung von Perspektiven für den ungenutzten Bahnhof und die Anbindung an die Stadt
<i>Flächen mit gesicherter Entwicklungsperspektive</i>				
	Magnus-Poser-Straße	Magnus-Poser-Str. 6-8	„Oberer Schlossberg“	- Neuaufstellung B-Plan

Kleine Schloßbergstraße	Östl. Straßenseite kleine Schloßberg- straße	„Schlossberg“	- Umsetzung des B-Planes
Am Dimitroff	Fläche bei Kreuzung Zellaer Straße / Jahn- straße	„Am Dimitroff“	- Umsetzung B-Planes

Aufwertung von Funktion und Gestaltung

Nr.	Fläche	Lage	Handlungsbedarf / Nutzungsmöglichkeit
1	Tourismus- und Sportzentrum Grenzadler / Fall- bachhang / Bikepark	Tambacher Straße	- Verbindung von baulichen Anlagen und Landschaft - Schaffung einer attraktiven Umgebung und gestalteri- schen Highlights - potentielle Neuansiedlung von touristischen und sportli- chen Funktionen
8	Kurpark	Kurpark	- Steigerung der Aufenthalts- und Gestaltqualität
12	Parkplätze am östlichen Stadteingang	L3247	- Neuordnung und Gestaltung der Parkplatzflächen, Über- prüfung der notwendigen Ka- pazitäten
13	Wegeverbindungen Ortsmitte	Ortsmitte	- Weiterentwicklung der Grün- achse mit Wegen für bessere Erreichbarkeit und Aufent- haltsqualität - Neuordnung Erschließung te- gut
16	Parkdeck und Busbahnhof	Gräfenrodaer Straße	- Fertigstellung und städtebau- liche Aufwertung der Gesamt- situation
21	Schuderbachwiese	Südl. Zellaer Str.	- Prüfung Revitalisierung histo- rischer Golfplatz
23	Parkplatz / Caravanstellplatz Zellaer Straße	Zellaer Straße	- Aufwertung und Prüfung von Entwicklungsmöglichkeiten
24	Neugestaltung Ortseingänge	Ortseingänge	- Ordnung und Aufwertung zu attraktiven Eingangsbereich für Touristen und Einheimi- sche
23	Garagenkomplex	Am Kehltal	- Revitalisierung und Umnut- zung der Garagen und an- grenzende Fläche



4.4.7 Städtebauliche Entwicklung und Wohnen: Stärken, Schwächen und Ziele

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Neugestaltete Stadtmitte mit „grüner Achse“ - erhaltene historische Bausubstanz - Straßenzüge mit regionaltypischem Charakter (Theo-Neubauer-Straße, Zellaer Straße) - geringer Leerstand bei Wohngebäuden - Hoher Anteil von Grünflächen im Stadtgebiet - Ahorn- Hotel (ehem. Panorama-Hotel) als Merkzeichen - stadtbildprägende Sportstätten 	<ul style="list-style-type: none"> - Heterogenes Stadtbild mit Gestaltnmangel und fehlende Raumkanten im Stadtzentrum - Innerstädtische mindergenutzte Bau- und Brachflächen - Historische Bausubstanz überwiegend abgebrochen, geringer Anteil historischer, regionaltypischer Bausubstanz - Zellaer Straße als Stadtmitte wenig belebt - Kurpark nur auf Teilflächen gestaltet, Gestaltung mehr „Platz“ als „Park“ - Ortskern für Fußgänger nicht attraktiv - Verbindung zwischen Stadtzentrum und Sportstätten nicht gut genug - Mangel an bedarfsgerechtem Wohnraum für Beschäftigte in der Tourismusbranche - Teilung der Stadt in Ober- und Unterland - Garagen als ungenutzte Potentialflächen - Brachfläche „Ulbrichtshausen“ - Mangelnde Gestaltqualität sportlicher Anlagen und mangelnde Umfeldgestaltung im Bereich der sportlichen Anlagen - Unattraktive Gestaltung der Stadteingänge
Ziele	
<ul style="list-style-type: none"> - Innenentwicklung durch Brachflächenrevitalisierung und Nutzung von Baulücken zur Schaffung von neuem Wohnraum und touristischen Angeboten - Steigerung der städtebaulichen Qualität mit regionaltypischer Gestaltung und Schaffung von neuen Raumkanten im Stadtzentrum - Aufwertung des Stadtbilds insbesondere der ortsbildprägenden Gebäude und Freiräume sowie der Stadteingänge - Stärkung der Mitte durch städtebauliche und landschaftliche Verknüpfung von „Ober“- und „Unterland“ in Verbindung mit der Weiterentwicklung von Fußwegeverbindungen und der Belebung der Fußgängerzone und Aufwertung der touristische Achse Zellaer Straße / Crawinkler Straße - Weiterentwicklung der grünen Achse ausgehend vom Kurpark mit Aufenthalts- und Verweilqualitäten - Schaffung von neuem Wohnraum, insbesondere kleiner Wohneinheiten für Beschäftigte in Tourismusbranche und hochwertigem Wohnraum für Führungskräfte und altersgerechtes Wohnen - Aufwertung der baulichen Anlagen und des Umfelds von Sportstätten und Setzen von architektonischen Highlights - Funktionale und gestalterische Verbindung zwischen Stadt und Grenzdler zur Verknüpfung von Sportstätten und Zentrum - Entwicklung einer eigenständigen baukulturellen Identität der Stadt 	



4.5 Daseinsvorsorge und soziale Infrastruktur

Oberhof profitiert hinsichtlich der geringen Stadtgröße von einer guten infrastrukturellen Ausstattung mit medizinischer Infrastruktur und Betreuungs- und Bildungseinrichtungen. Während der Zukunftswerkstatt wurde berichtet, dass die Integration von Zugezogenen positiv verläuft und in der Stadt ein „Wohlfühlfaktor“ vorhanden ist.

4.5.1 Medizinische Versorgung und Pflege

Die ärztliche Versorgung erfolgt durch eine Gemeinschaftspraxis, einen Zahnarzt, einen Physiotherapeuten sowie selbständige Ärzte, z.B. in den Hotels. Weitere gesundheitlich abgedeckte Bereiche umfassen Heilpraxis, Osteopathie und Psychotherapie. An der Crawinkler Straße befindet sich eine Einrichtung mit betreutem Wohnen. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Suhl und ist innerhalb von ca. 25 Minuten mit dem PKW oder in ca. 30 Minuten mit dem Bus zu erreichen. Für die nächsten Jahre ist abzusehen, dass der Zahnarzt in den Ruhestand gehen wird. Hier gilt es, frühzeitig die Suche nach einem Nachfolger zu unterstützen. Auch das Fortbestehen der weiteren Praxen und der Apotheke ist von hoher Priorität, sodass für Einwohner und Besucher die medizinische Grundversorgung auf kurzem Wege erreichbar bleibt.

4.5.2 Betreuung, Bildung und Kirche

Der DRK Kreisverband Meiningen e.V. betreibt die **Kita** Spatzennest in der Jahnstraße 2 mit 78 Plätzen. Damit wird der Bedarf zurzeit gedeckt. Auch langfristig ist aufgrund der gleichbleibenden Bevölkerungszahlen von einer stetigen Nachfrage auszugehen. Mit einem Bevölkerungszugang aufgrund des Hotelneubaus ist sogar ein Anstieg der notwendigen Plätze möglich. Da das jetzige Gebäude keine Erweiterungsmöglichkeiten besitzt, ist zum Zeitpunkt eines erhöhten Bedarfs eine Umsiedlung, z.B. in Nähe der Grundschule, notwendig.

Die **Grundschule** wurde im Schuljahr 2009/2010 von rund 50 Schülerinnen und Schülern besucht, die von vier Lehrkräften unterrichtet werden. Am **Sportgymnasium**, Am Harzwald, lernen rund 200 Jugendliche mit der Betreuung durch 33 Lehrkräfte. In Zella-Mehlis können weiterführend ein Gymnasium und eine staatliche Regelschule besucht werden.

Im Ort gibt es zwei **Kirchen**: Die Christuskirche der evangelischen Kirche in der Jägerstraße und die katholische Kirche am Schloßberg 12. Die Christuskirche prägt die Stadtsilhouette und markiert den Mittelpunkt des Oberlandes, wohingegen die katholische Kirche sich mit einem modernen Bau zwischen Einfamilienhäusern einfügt.

Es existiert zudem ein Seniorenclub in der Gräfenrodaer Straße in Trägerschaft der Stadt Oberhof. Die Ausstattung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen wird als sehr gut beurteilt. Auch hier liegt der Fokus auf dem Erhalt und der Weiterentwicklung.

4.5.3 Vereine

In Oberhof existieren mehrere Vereine unterschiedlicher Größen. Dazu gehören:

- Wintersportverein 05 (WSV)
- Thüringer Schlitten- und Bobsportverein (TSBV)
- Thüringer Skiverband (TSV)
- Bergwacht
- Feuerwehr
- Gewerbeverein
- Oberhof-Lillehammer
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald

Die Vereinsstruktur ist stark auf die Themenfelder Tourismus und Wintersport, ergänzt durch Natur- und Katastrophenschutz, ausgerichtet.

4.5.4 Handel und Dienstleistung

Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs wird durch einen **Nahversorger** (tegut) in der Gräfenrodaer Straße 5-7 gewährleistet. Weitere Supermärkte oder Discounter gibt es nicht, weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den angrenzenden Orten Zella-Mehlis, Suhl, Steinbach-Hallenberg und Ohrdruf. Somit deckt die Versorgungssituation den Bedarf gut ab. In der Theo-Neubauer-Straße befindet sich zudem eine **Bäckerei**. Damit wird der Grundbedarf gut abgedeckt, das Sortiment ist jedoch direkt in Oberhof begrenzt. Dies führt dazu, dass die Bewohner die Stadt für ein erweitertes Lebensmittelangebot verlassen müssen. Ein Wochenmarkt könnte das Angebot mit regionalen und frischen Waren erweitern, existiert jedoch nicht. Eine Poststelle befindet sich innerhalb des tegut-Marktes. Am östlichen Stadteingang befindet sich eine Tankstelle, in die zudem ein Hermes-Paketshop integriert ist. In der Crawinkler Straße gibt es zwei Geldautomaten, einer im Anbau des Haus des Gastes, betrieben durch die Rhön-Rennsteig-Sparkasse, der jedoch nicht witterungsgeschützt ist. und ein weiterer befindet sich gegenüber am Oberen Hof. am „Oberen Hof“ befindet sich ein weiterer EC-Geldautomat.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Grundversorgung in Oberhof abgedeckt ist, wenngleich eine zukunftsfähig und bedarfsgerecht Weiterentwicklung des Angebots empfohlen wird.

4.5.5 Soziale Infrastruktur und Daseinsvorsorge: Stärken, Schwächen und Ziele

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Gute infrastrukturelle Ausstattung mit: <ul style="list-style-type: none"> - Kindergarten - Grundschule - Sportgymnasium - Ärztliche Grundversorgung vorhanden - Apotheke - Nahversorgung - Aktive evangelische und katholische Kirchengemeinden - Integration - Gewerbeverein 	<ul style="list-style-type: none"> - Kindergarten hat keine Möglichkeiten zur Erweiterung - Betreutes Wohnen entspricht nicht zeitgemäßen Ansprüchen - Beschränktes Sortiment im lokalen Nahversorger - Geringes Sortiment im lokalen Einzelhandel - Kein Wochenmarkt
Ziele	
<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der sozialen Einrichtungen - Entwicklung von Erweiterungsperspektiven für Kindergarten (ggf. Neubaustandort) Erweiterung des Angebots von altersgerechtem Wohnen und Angeboten für Ältere 	



4.6 Verkehr, Mobilität und technische Infrastruktur

Das Themenfeld betrachtet die erschließenden Rahmenbedingungen in Bezug auf Verkehr und die Netze und Anlagen der Ver- und Entsorgung. Die Erreichbarkeit von Oberhof innerhalb und außerhalb der Stadt ist insbesondere in Hinblick auf den touristischen Schwerpunkt der Stadt von fundamentaler Bedeutung. Der motorisierte Individualverkehr ist aufgrund der Höhenlage, der Witterungsbedingungen und einer unzureichenden Anbindung durch den ÖPNV die dominierende Verkehrsart. Innerhalb des Stadtzentrums besteht eine gute fußläufige Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen. Stellplätze und die Verkehrsordnung während Großveranstaltungen nehmen ebenfalls, wenn auch zeitlich begrenzte, zentrale Themenfelder ein.

4.6.1 Anbindung

Oberhof profitiert durch eine zentrale Lage in Deutschland und eine Anbindung an den motorisierten Fernverkehr durch die Autobahn A71 Schweinfurt – Sangerhausen. Über die A 71 ist auch die Landeshauptstadt Erfurt in einer Entfernung von rund 60 km und einer Fahrtzeit von ca. 1 Stunde zu erreichen.

Direkt von Oberhof aus erreicht man die umliegenden Gemeinden Steinbach-Hallenberg über die Landesstraße L 1128, Zella-Mehlis und Suhl über die L 3247 und Ohrdruf über die L 3247.

Der Haltepunkt am Bahnhof Oberhof wurde 2017 durch die Deutsche Bahn eingestellt. Der nächste Anschluss an das Bahnnetz besteht in Zella-Mehlis, rund 10 km / 15 PKW-Minuten vom Stadtzentrum Oberhofs entfernt. Der Bahnhof Zella-Mehlis wird durch die Süd-Thüringen-Bahn mit den Linien STB 44 / STx 50 Erfurt Hbf – Meiningen und die STB 43 Wernshausen – Zella-Mehlis (Suhl) angefahren. Die Deutsche Bahn verkehrt mit dem RE 7 auf der Strecke Erfurt Hbf – Würzburg Hbf. Mit dieser Verbindung ist Erfurt in 43 Minuten zu erreichen. Berlin kann mit dem Zug von Zella-Mehlis aus in 3 Stunden 31 Minuten erreicht werden, Frankfurt am Main in 3 Stunden 19 Minuten und München in 3 Stunden 24.

Der Fernbusbetreiber Flixbus hält in Zella-Mehlis auf der Strecke Freiburg (i.Br.) und Berlin. So lässt sich z.B. Würzburg in 1 Stunde und 55 Minuten erreichen.

In Suhl-Goldlauter gibt es einen regional bedeutsamen Flugplatz, dem gemäß Regionalplan der schnellen Erreichbarkeit, insbesondere für die regionale Wirtschaft und damit der Entwicklung der Region ein besonderes Gewicht beigemessen wird.

4.6.2 ÖPNV

Der öffentliche Personenverkehr wird vorrangig durch die MBB Meininger Busbetriebs GmbH bedient.

Die Linie 422 verbindet Zella-Mehlis (von 04:30 – 21:30 Uhr) und Oberhof (von 05:05 – 21:24 Uhr) im Stundentakt miteinander.

Die Stadtlinie Oberhof 423 fährt im ein- bzw. zweistündigen Takt folgende Stationen an: Grenzdler Oberhof (wochentags 08:30 bis 17.40 Uhr, an Wochenend- und Feiertagen ab 10:00 Uhr), Alpinhang / Rodelbahn Oberhof, Tambacher Straße Oberhof, Stadtplatz Oberhof, Crawinkler Straße Oberhof, Am Friedhof Oberhof, Am Wadeberg Oberhof, Dr.-Th.-Neubauer-Straße Oberhof, R.-Breitscheid-Straße Oberhof, Busbahnhof Rondell / Rennsteiggarten Oberhof, OT Bahnhof Zella-Mehlis, H.-Ehrhardt-Str. Zella-Mehlis, Zella Kirche, Zella-Mehlis, Bahnhof (werktags von 07:56 bis 17:12 Uhr, an Wochenend- und Feiertagen ab 09:32)

Die Linie 448 verkehrt zwischen Schmalkalden – Steinbach-Hallenberg – Oberhof in unregelmäßigen Abständen mehrmals pro Tag.

Die Linie 421 (Rennsteiglinie) Oberhof - Schmiedefeld wurde ab dem 23. März 2020 bis auf weiteres eingestellt.

Die **Haltestellen** sind im Stadtgebiet verteilt angeordnet. Bis auf das Wohnbaugebiet „Am Schlossberg“, das Areal Bauhof/Garagen/Hotel südlich der L 3247 und die nördliche Schuderbachwiese / Lillehammer-Huset ist mindestens eine Haltestelle in einer fußläufigen Entfernung von 400 m zu erreichen. Auffällig ist, dass schwerpunktmäßig die Wohngebiete weitere Entfernung zu den Haltestellen aufweisen, sodass in Verbindung mit der Linienführung eine bessere Erreichbarkeit von Einrichtungen innerhalb der Stadt für die Bewohner durch den ÖPNV nicht gegeben ist. Der Fuß des Hanges bei der Oberen Schweizer Hütte ist nicht durch den ÖPNV erschlossen. Shuttle-Angebote bei Veranstaltungen ergänzen das defizitäre Angebot bei Veranstaltungen. Trotz der Angebote durch den ÖPNV ist ein Wohnen in Oberhof aufgrund der eingeschränkten Fahrzeiten ohne eigenen PKW nur schwer umzusetzen. Für Jüngere ohne Fahrerlaubnis oder Ältere ergibt sich somit eine deutliche Einschränkung.

Mit dem „Rennsteig-Ticket“, das Gäste in Verbindung mit der Gästekarte erhalten, können ausgewählten Linien und Linienteilstrecken kostenfrei genutzt werden. Dazu gehört der u.a. der „Rennsteig-Shuttle“ (Süd-Thüringen-Bahn) und verschiedene Busse.

Von acht regionalen Verkehrsunternehmen wird das „GUT – Gut-Unterwegs-Ticket“ zu einem Tagespreis von 15 € angeboten. Jedoch gehört der nördlich von Oberhof gelegene Landkreis Gotha und der südlich gelegene Landkreis Hildburghausen nicht zum Geltungsbereich des Verbunds, womit – tariflich gesehen - keine gesamtregionale Abdeckung durch das Angebot erreicht wird.

Im Allgemeinen sind die verschiedenen **Tarifoptionen** der Beförderung durch die regionalen Bus- und Bahnlinien nicht kundenfreundlich aufgebaut und kommuniziert. Gesammelte Informationen bzw. Ausnahmeregelungen sind nur aufwändig zu finden und für Außenstehende irreführend. Es bedarf einer stärkeren Kooperation der einzelnen Unternehmen von Nah- und Fernverkehr hinsichtlich der Taktung, Umsteigezeiten und Tarife, sodass die ÖPNV-Nutzung für Touristen und Einheimische einen möglichst geringen Aufwand und Frust bedeutet. Für die Stärkung des Umweltverbundes ist dies unerlässlich.

4.6.3 Verkehrliche Infrastruktur

Die Tambacher Straße / L 1128 ist die zentrale verkehrliche Achse in Oberhof und teilt die Stadt zudem in Ober- und Unterland.

Der zentrale **Stadteingang** befindet sich am östlichen Stadtrand und führt über die Gräfenrodaer Straße in die Stadt. Weiterführend erschließt die Tambacher Straße die Sportanlagen am Grenzadler westlich der Stadt. Im Zentrum geht von der Tambacher Straße die Crawinkler Straße ab und führt über den Stadtplatz nach Norden und erschließt damit die meisten Hotels und Gastronomiebetriebe im „Oberland“. Alternativ ist der nördliche Teilbereich der Stadt auch über die Rudolf-Breitscheid-Straße, abgehend vom östlichen Stadteingang oder vom nördlichen Straßenkreuz/Theo-Neubauer-Straße der Stadt zu erreichen. Prinzipiell sind die Bereiche der Stadt überwiegend von mehreren Seiten bzw. Straßen erschlossen, sodass der Verkehr entzerrt wird. Aufgrund der Konzentration von verschiedenen Funktionen bildet der **Stadtplatz** trotzdem ein Nadelöhr mit Nutzungskonflikten zwischen Fußgängern, Autofahrern und Parkplatzsuchenden. Die bestehenden Geschwindigkeitsbegrenzungen in der Tambacher Straße und Theo-Neubauer-Straße werden häufig nicht eingehalten, sodass ein Queren der Straßen erschwert und die Aufenthaltsqualität im Zentrum gemindert wird. Wildparker behindern die Verkehrssituation zusätzlich. Ein smartes Verkehrs- und Leitsystem könnte diese Situation entzerren und das Stadtzentrum entlasten. Für ein touristisch attraktives Stadtzentrum sind Aufenthaltsqualität und angenehme Erreichbarkeiten zu Fuß unerlässlich, insbesondere für Kinder und Mobilitätseingeschränkte. Auch die Gestaltqualität der Wege ist dabei von Bedeutung. Ergänzend mangelt es an einer Kontrolle der Einhaltung der Geschwindigkeiten und Falschparker.

Das Areal Schuderbachwiese/AWOSANO ist verkehrlich nicht optimal erschlossen.

Ein **Taxidienst oder Carsharing-Angebote** existieren in Oberhof nicht.



Die Stadt weist eine grundlegende Infrastruktur für **E-Mobilität** auf. Die Thüringer Energie AG betreibt in der Cra-winkler Straße 2 hinter dem Haus des Gastes eine Ladestation mit zwei Normalladepunkten (AC Steckdose Typ 2 22kW). Eine weitere Normalladeeinrichtung, ebenfalls mit zwei Ladepunkten, wird durch das Ahorn-Hotel betrieben und beworben. Auf verschiedenen Online-Plattformen mit Übersichtskarten zu Ladepunkten finden sich unterschiedliche Informationen (Stationen werden nicht angezeigt / Station ist außer Betrieb o.ä.). Auf der Internetseite der Stadt sind keine Informationen über E-Mobilität veröffentlicht. Die Informationslage ist damit deutlich ausbau-fähig. Für E-Bikes befindet sich die nächste Ladestation in Zella-Mehlis. Auch in dieser Hinsicht hat Oberhof Nach-holbedarf.

Aufgrund der verkehrlichen, räumlichen und witterungsbedingten Gegebenheiten, ist die **Barrierefreiheit** im öffent-lichen Raum eingeschränkt. Bei Planungen der vergangenen Jahre wird darauf fortlaufend ein verstärkter Fokus gelegt, z.B. bei der Gestaltung des neuen Stadtplatzes oder in Form von der Planung eines neuen barrierefreien Hotels für paralympische Sportler.

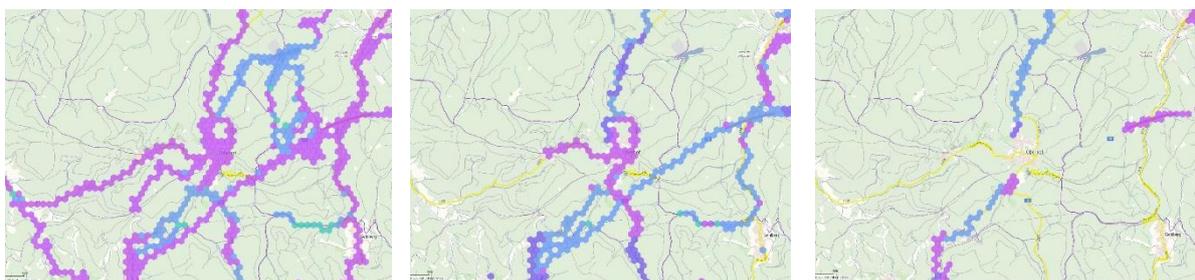
4.6.4 Stellplätze

Insgesamt stehen im Stadtgebiet Oberhof ca. 2.000 Parkplätze mit jeweils unterschiedlichen Kapazitäten und Kos-ten zur Verfügung. Oberhof steht aufgrund der sportlichen Großveranstaltungen vor der Herausforderung, ausrei-chende Parkplätze für diese Sondersituationen bereitzuhalten. Dieser Bedarf ist jedoch weitaus höher, als regulär notwendig. Dies hat zur Folge, dass ein Großteil der vorgehaltenen Flächen die meiste Zeit nicht genutzt werden. Ferner ist die Parkplatz-Nachfrage außerhalb der Wintersaison niedriger. Trotzdem ist zu allen Jahreszeiten ein „Wildparken“ in der Innenstadt zu verzeichnen.

Auf der Internetseite der Stadt Oberhof und in Broschüren werden die verschiedenen Park-Angebote übersichtlich erläutert und bieten dem Besucher gute Orientierung. In der Stadt selbst ist das Parkleitsystem veraltet und wird für den Besuchenden unzureichend kommuniziert. Es mangelt an einer klaren, zusammenhängenden Beschilder-ung als Teil eines Park-Leitsystems.

4.6.5 Technische Infrastruktur

Die Anbindung an Netze und Dienste zur Versorgung und Kommunikation ist als ausreichend einzustufen.



Deutsche Telekom

Telefónica

Vodafone



Abbildung 14 Netzabdeckung

Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung werden durch den Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl ZWAS „Mittlerer Rennsteig“ übernommen.

Die **Energieversorgung** erfolgt durch die Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG (TEN).

Die **Telekommunikation** erfolgt über Leitungen der Deutschen Telekom. In 99% der Haushalte ist eine Verfügbarkeit von 50 Mbit/s gegeben, in 97% von 200 Mbit/s. Die Verbindung konzentriert sich auf das Stadtzentrum. An den Randbereichen z.B. an der Bobbahn sind lediglich 16Mbit/s verfügbar¹⁵. Die Abdeckung des mobilen Netzes ist überwiegend als gut einzustufen, wobei die Abdeckung verschiedener Anbieter stark variiert¹⁶.

Müllentsorgung erfolgt durch den ZASSt- Zweckverband für Abfallwirtschaft Südthüringen. Die Entsorgung von Restmüll (Hausmüll) erfolgt mittels der sich im Eigentum des Landkreises Schmalkalden Meiningen befindlichen Restmüllbehälter.

Die **Freiwillige Feuerwehr** hat ihren Sitz in der Tambacher Straße und wird ergänzt durch den Feuerwehrverein und Jugendfeuerwehr.

Die Stadtwerke Suhl/Zella-Mehlis (SWSZ) versorgen den Stadtbereich durch eine Leitung mit **Erdgas**.

Ein **Fernwärmeanschluss** existiert nicht.

Im Winter wird die **Schneeräumung** von der Stadt zuverlässig ausgeführt.

4.6.6 Verkehr, Mobilität und technische Infrastruktur: Stärken, Schwächen und Ziele

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Regionale und überregionale Verkehrsanbindung (motorisierter Verkehr) - ICE-Anbindung über Erfurt - Flixbus-Anbindung über Zella-Mehlis - Verbesserte ÖPNV-Anbindung nach Zella-Mehlis - Ausreichende Parkplatzflächen für Besucher - LTE-Netz - Anschluss an Gasnetz - Zuverlässige Schneeräumung 	<ul style="list-style-type: none"> - mangelnde Gestaltqualität der Fußwegeverbindungen innerhalb der Stadt und zwischen Sportstätten - Vielzahl öffentlicher Parkplätze ohne Gestaltqualität mit überwiegend geringfügiger Nutzung im Jahr, trotzdem Wildparken im Ort - Eigener PKW notwendig - Mangelhafte verkehrliche Anbindung Schuderbachwiese / AWOSANO - Schlechte Erreichbarkeit mit ÖPNV inner- und außerorts (z.B. nach Suhl) keine regionale Kooperation, keine Anbindung an Rennsteiglinien, keine Abstimmung mit Fernverkehr, keine einheitlichen Tarifpreise, Taktung nicht ausreichend insb. abends - Eingeschränkte Barrierefreiheit - Wegfall des Bahnhofpunkts Oberhof - Breitbandausbau unzureichend - Kein Taxidienst - Keine Carsharing-Angebote - Mangel an Nutzung und Gewinnung von erneuerbaren Energien - Keine Lademöglichkeiten für E-Autos / E-Fahrräder

¹⁵ Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur 2020: Breitbandatlas, verfügbar: <<https://www.bmvi.de/DE/Themen/Digitales/Breitbandausbau/Breitbandatlas-Karte/start.html>> (Zugriff: 27.10.2020)

¹⁶ Zafaco GmbH 2020: Breitbandmessung, verfügbar: <<https://breitbandmessung.de/kartenansicht>> (Zugriff: 27.10.2020)



- Kein ganzheitliches touristisches Leitsystem mit Parkplätzen, Attraktionen, Gastronomie etc.
- Verkehrssicherheit durch missachtete Geschwindigkeitsbegrenzung insb. für Schulkinder schlecht
- Falschparker in der Stadtmitte behindern Verkehr
- Mangelnde Verkehrsüberwachung

Ziele

- Neuordnung des ruhenden Verkehrs für Großveranstaltungen und Überarbeitung des Parkleitsystems
- Verbesserung / Aufwertung der ÖPNV-Anbindung
- Errichtung von E-Ladestationen für Fahrräder
- Einrichtung von öffentlichen WLAN-Hotspots für Touristen
- Ausweisung neuer Wohnmobilstellplatzflächen
- Reaktivierung Bahnhofspunkt Oberhof
- Verbesserung der Barrierefreiheit und Erweiterung von barrierefreien Angeboten

4.7 Tourismus und Sport

Tourismus und Sport haben in Oberhof eine lange Tradition. Bereits 1861 kamen die ersten Feriengäste nach Oberhof, die ersten Skiläufer folgten unmittelbar nach Fertigstellung des Brandleitetunnels und der Eröffnung der Bahnstrecke Erfurt-Ritschenhausen 1884. Heute zählt Oberhof zu den touristisch bedeutendsten Orten in Thüringen und ist der bedeutendste Tourismusort im Thüringer Wald. Im Jahr 2019 konnte Oberhof nach den Städten Erfurt und Weimar die drittmeisten Übernachtungen in Thüringen verzeichnen. Der Tourismus ist in Oberhof der wichtigste Wirtschaftszweig, weitere Unternehmen sind meist in Beziehung zum Tourismus zu betrachten.

4.7.1 Konzeptionelle Grundlagen touristische Entwicklung

Für die touristische Entwicklung Oberhofs liegen eine Vielzahl Konzepte vor. Auch integrierte Konzepte wie das „Ganzheitliche Entwicklungskonzept für die Rennsteigstadt Oberhof von 2006“ haben einen eindeutigen touristischen Fokus. Im Folgenden soll eine Auswahl der aktuellsten Studien und Konzepte vorgestellt werden.

Tourismusstrategie Thüringen 2025

Seit 2017 legt die neue Landestourismuskonzeption die strategischen Leitlinien der Tourismusarbeit in Thüringen für die nächsten Jahre fest. Sie führt zu einer strategischen Neu-Ausrichtung des gesamten Thüringen-Tourismus. Die übergeordneten Ziele der Tourismusstrategie sind qualitativ ausgerichtet und betonen die Steigerung der Qualität der Angebote und dadurch auch eine Steigerung der Wertschöpfung aus touristischen Einnahmen. Durch hochwertige Angebote sollen die steigenden Erwartungen der Gäste an eine Reisedestination erfüllt werden.

Die Tourismusstrategie definiert vier Handlungsfelder:

a) *Marke und Zielgruppe*

Die Familienmarke soll gezielt mit dem Leitgedanken der Fokussierung weiterentwickelt werden. Ausgewählte touristische Produkte werden in Thüringen konkreten Zielgruppen zugeordnet. Die Familienmarke Thüringen soll sich über konkrete Leitprodukte und Kompetenzbeweise profilieren und ihre entwickelten Exzellenzen ins „Schaufenster stellen“. Als die vier wettbewerbsfähigen Leitprodukte für die Familienmarke Thüringens werden angeführt: Weimar für das Reisemotiv „Kennerschaft“ (konservativ-etabliertes Milieu), die Wartburg für das Reisemotiv „Faszination“ (liberal-intellektuelles Milieu), der Rennsteig für das Reisemotiv „Sehnsucht“ und Erfurt für das Reisemotiv „Neugierde“.

b) *Digitalisierung*

Thüringen soll Vorreiter im digitalen Marketing werden und die Digitalisierung der Strukturen vorantreiben. Dazu soll auch gehören, dass Thüringer Betriebe digitaler werden und neue Formen der kooperativen Wertschöpfung durch die Digitalisierung nutzen.

c) *Betriebe*

Die Thüringer Übernachtungsbetriebe sollen gastorientierte Qualität bieten und für zufriedene Gäste sorgen. Die bestehenden Angebote und Strukturen sind verstärkt zu bündeln und proaktiv an die Betriebe zu kommunizieren. Der Strukturwandel in Thüringer gastgewerblichen Betrieben soll durch eine entsprechende Förderpolitik aktiv begleitet werden. Das Ziel ist es, die betriebswirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Betriebe zu stärken.

d) *Organisation und Finanzierung*

Die touristischen Organisationen sollen sich auf definierte Schwerpunktaufgaben konzentrieren. Ziel ist es, Mittel für das Marketing zu bündeln und jeder Ebene diejenigen Aufgaben zuzuteilen, die sie am besten



erfüllen kann. Zudem soll die Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Tourismusorganisationen und der lokalen Strukturen in Thüringen gestärkt werden.

Die Tourismusstrategie Thüringen 2025 setzt außerdem vier Querschnittsthemen, die über alle Bereiche hinweg gestärkt und entwickelt werden sollen. Es gilt, bei den Leistungsträgern das Bewusstsein zu schärfen und eine aktive Beschäftigung mit den vier Zukunftsthemen

- Barrierefreiheit,
- Nachhaltigkeit,
- Kulinarik und
- Service sowie
- Gute Arbeit

anzuregen.

Tourismuskonzeption Thüringer Wald

Im Jahr 2016 hat der Regionalverbund Thüringer Wald für das Reisegebiet Thüringer Wald eine neue Tourismuskonzeption beschlossen. Die neue Konzeption setzt dabei auf eine Produktmarkenstrategie und untersetzt damit die Thüringer Tourismuskonzeption 2025. Laut Handlungsleitfaden der Tourismuskonzeption bedeutet *„eine Markenstrategie zu haben, sehr genau zu wissen, woher man kommt, wohin man sich bewegen will, wie man wahrgenommen werden will und mit welchen Werkzeugen man seine Entwicklung steuert.“*¹⁷

Der neue Fokus bedeutet einen Wechsel von einer schwierig zu positionierenden geographischen Flächenbezeichnung zu einer von attraktiven Produktmarken getragenen Markenstrategie.

Die Tourismuskonzeption Thüringer Wald 2025 verfügt über vier Produktmarken:

- **Kulturregion Wartburg** – Der eindrucklichste Kulturplatz Deutschlands
- **Aktivregion Rennsteig** – Der bedeutendste Weg Deutschlands
- **Naturregion UNESCO-Biosphärenreservat Thüringer Wald** – Der facettenreichste Naturpark Deutschlands
- **Eventregion Oberhof** – Die sportlichste Winterstätte Deutschlands

Die Produktmarken sind als Hauptthemen im Marketing herauszuarbeiten. Mögliche weitere Themen werden zwar nicht ignoriert, aber erst sekundär und nur in Kombination mit den Produktmarken behandelt, um diesen ein schärferes Profil zu verleihen.

Die markenstrategischen Prinzipien „prägend“ und „ursprünglich“ geben für alle Entwicklungen einen gemeinsamen Handlungsrahmen vor. Für die einzelnen Produktmarken gibt es mit dem Verbund-, Etappen-, Park- und Internationalitätsprinzip noch jeweils ein zusätzliches spezifisches Gestaltungsprinzip. Der Thüringer Wald gibt seinen Produkten, Veranstaltungen, Orten und Infrastrukturen mit diesen Prinzipien Spezifik und verhindert dadurch, dass Ressourcen und Energie in Austauschbares investiert werden.

Die Umsetzung der Strategie soll auf allen Ebenen erfolgen. Regionalverbund, Kommunen, touristische Betriebe und alle weiteren Akteure sollen sich hinter die Produktmarken und die Markenstrategie stellen und ihre Umsetzung im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützen.

Die Produktmarke **Eventregion Oberhof** setzt mit der Positionierung als „die sportlichste Winterstätte Deutschlands“ ein ehrgeiziges Ziel. Die Tourismuskonzeption sieht für jede Produktmarke die Entwicklung von Schaufensterprodukten mit folgenden Zielen vor:

- Events: Weltcups in Oberhof als wichtigste internationale Wintersportveranstaltungen in Thüringen und Schaufensterprodukte in der Eventregion Oberhof erhalten und stärker touristisch inwertsetzen.

¹⁷ Regionalverbund Thüringer Wald e. V.: Tourismuskonzeption Thüringer Wald – Markenstrategie und –architektur, Seite 34

- Events: Entwicklung eines Bike-Events als Äquivalent zum Rennsteig-Lauf als zukünftiges Schaufensterprodukt zur Etablierung als Sommergroßveranstaltung mit überregionaler Strahlkraft.
- Infrastruktur: Skisporthalle: Verbesserung der touristischen Nutzung der einzelnen Sportstätten durch den Ausbau des Erlebnischarakters.
- Angebote: Schaffen von Angeboten für Spitzensportler, Nachwuchstalente, Freizeitsportler und Zuschauer.
- Leistungsträger: Identifikation oder Entwicklung eines Schaufensterproduktes im Bereich Leistungsträger

„Oberhof all inclusive“ - Entwicklungskonzept für eine inklusive Urlaubs- und Sportregion Oberhof 2025

Die Studie „Oberhof all inclusive“ zeigt Handlungsbedarf, um Oberhof für den barrierefreien Tourismus zu erschließen. Grundsätzlich wird festgestellt, dass Oberhof sich als attraktives Reiseziel für Gäste mit Mobilitäts- oder Aktivitätseinschränkungen präsentiert. Gute Ansätze finden sich vor allem im privatwirtschaftlichen Bereich und bei den Sportstätten. Einige Beherbergungsbetriebe, Gastronomen und Einzelhändler haben die Bedeutung der Barrierefreiheit als Indikator für Service und Qualität erkannt und bieten entsprechende Angebote an. Diese sind jedoch durchaus ausbaufähig und verbesserungswürdig. So fehlt es vor allem an Unterkunftsmöglichkeiten für Gäste mit einem hohen Bedarf an Barrierefreiheit und an Gruppenunterkünften. Letztere werden vor allem im internationalen Sportbereich von Bedeutung sein können. Stark verbesserungsfähig ist hingegen die öffentliche Infrastruktur in Oberhof. Schlechte Straßen und Parkplätze, fehlende Sitzgelegenheiten, unzureichende Ausschilderung sowie unnötige Stufen und Bordsteine erschweren nicht nur die Zugänglichkeit für einen großen Teil der Gäste. Sie beeinträchtigen zudem das Erscheinungsbild Oberhofs als attraktive Destination mit Zukunft.

Wenn Oberhof sich zu einem zukunftsfähigen Standort des Breiten- und Leistungssports im Behindertenbereich und zu einer attraktiven Destination für mobilitäts- und aktivitätseingeschränkte Gäste entwickeln will, kommt der Schließung der Servicekette eine herausragende Bedeutung zu. Mit den derzeit laufenden Um- und Ausbaumaßnahmen im Innenstadtgebiet sowie an den Sportstätten ist Oberhof auf einem guten Weg – wenn die Belange der Barrierefreiheit konsequent in Planung und Umsetzung berücksichtigt werden.

Darüber hinaus müssen sich Gemeinde, Tourismus und Leistungsträger in folgenden **Handlungsfeldern** engagieren und die oben skizzierten Schwächen beheben:

- Informationen zur barrierefreien Zugänglichkeit von POIs müssen gesammelt und sowohl im Print- als auch im Onlinebereich aufbereitet werden.
- Die barrierefreie Zugänglichkeit im öffentlichen Raum muss verbessert und die Attraktivität gesteigert werden.
- Im Beherbergungsbereich sind zusätzliche barrierefreie Unterkünfte zu schaffen, die auch für Gruppen und stark eingeschränkte Gäste geeignet und attraktiv sind.
- Leistungs- und Entscheidungsträger sollten regelmäßig sensibilisiert, geschult und aktiviert werden, damit sie von den Marktchancen des barrierefreien Tourismus profitieren können.
- Sportstätten sind konsequent im Hinblick auf die Belange der Barrierefreiheit anzupassen – sowohl für Sportler als auch für Zuschauer.
- Um eine auch überregional geschlossene Servicekette anzubieten, müssen Kooperationen mit benachbarten Orten im barrierefreien Tourismus intensiviert werden.

Fazit

Rahmengebende touristische Grundlagen auf Landes- und regionaler Ebene haben sich in den vergangenen Jahren geändert. Für Oberhof fehlt eine aktuelle konzeptionelle Grundlage für die touristische Entwicklung, die sowohl die Spezifik Oberhofs als auch die kooperativen Potenziale nutzt.



4.7.2 Beherbergungsangebot

Die Stadt Oberhof verfügte im Jahr 2019 über 79 Übernachtungsanbieter mit insgesamt 2.980 Betten. Mit 2.247 Betten sind Hotels die mit Abstand wichtigsten Übernachtungsanbieter. Pensionen und Ferienwohnungen spielen im Vergleich eine nachgeordnete Rolle:

- 11 Hotels mit 2.247 Betten
- 20 Pensionen mit 327 Betten
- 48 Ferienwohnungen und Ferienhäuser mit insgesamt 406 Betten

Der größte Übernachtungsanbieter ist mit 1.156 Betten das Ahorn Panorama Hotel. Knapp über 200 Betten haben das Apart Hotel und AWO Sano, weitere acht Hotels und Pensionen verfügen über mehr als 60 Betten. Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurde die Qualität der Übernachtungsangebote bemängelt. Derzeit gibt es kein Übernachtungsangebot mit fünf Sternen und nur wenige mit vier Sternen.

Übernachtungsangebot	Zertifikat
Hotel	1 x 4 * S
	1 x 4 *
	3 x 3 * S
	3 x 3 *
Ferienwohnungen und Ferienhäuser	2 x 4 *
	1 x 3 *
Pension	2 x 3 *

Table 8: Zertifikate der Übernachtungsangebote (Quelle: Stadtverwaltung Oberhof)

Darüber hinaus verfügen sechs Betriebe über das Bett & Bike Zertifikat, fünf Betriebe sind Qualitätsgastgeber Wanderbares Deutschland und drei Betriebe wurde für ihre Servicequalität sowie ein Betrieb als TOP Gastgeber zertifiziert. Oberhof verfügt zudem über zwei Wohnmobilstellplätze: Caravanstellplatz am Grenzadler und der Wohnmobilstellplatz Jahnstraße. Im Jahr 2019 konnte Oberhof insgesamt 425.338 Übernachtungen verzeichnen und war damit hinter Erfurt und Weimar auf Rang 3 in Thüringen. Mit 148.782 Ankünften rangiert Oberhof thüringenweit auf Platz 5. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer lag bei 2,9 Nächten. Unter anderem aufgrund der internationalen Wettkämpfe verfügt Oberhof über eine im thüringenweiten Vergleich hohe Anzahl ausländischer Gäste (2019: 5.091 Ankünfte).

Stadt	Übernachtungen	Ankünfte
Erfurt	917.286	529.652
Weimar	886.478	464.639
Oberhof	425.338	148.782
Friedrichroda	421.873	145.254
Jena	370.495	217.039
Eisenach	367.688	214.965
Bad Liebenstein	327.843	30.749
Suhl	275.853	117.095
Masserberg	229.143	53.144

Table 9: Gästeankünfte und Übernachtungen im Vergleich ausgewählter Thüringen Kommunen 2019 (Quelle: Statistisches Landesamt Thüringen)

Die meisten Übernachtungen kann die Stadt Oberhof im Februar (Winterferien) verzeichnen. Ein zweites Hoch hat der Tourismus im Oktober im Zusammenhang mit den Herbstferien. Die Sommermonate liegen mit rund 30.000 Übernachtungen ungefähr im Jahresdurchschnitt. Die Monate mit den wenigsten Übernachtungen sind März und November. Der „touristisch bedeutsame“ Winter dauert damit von Dezember bis Februar.

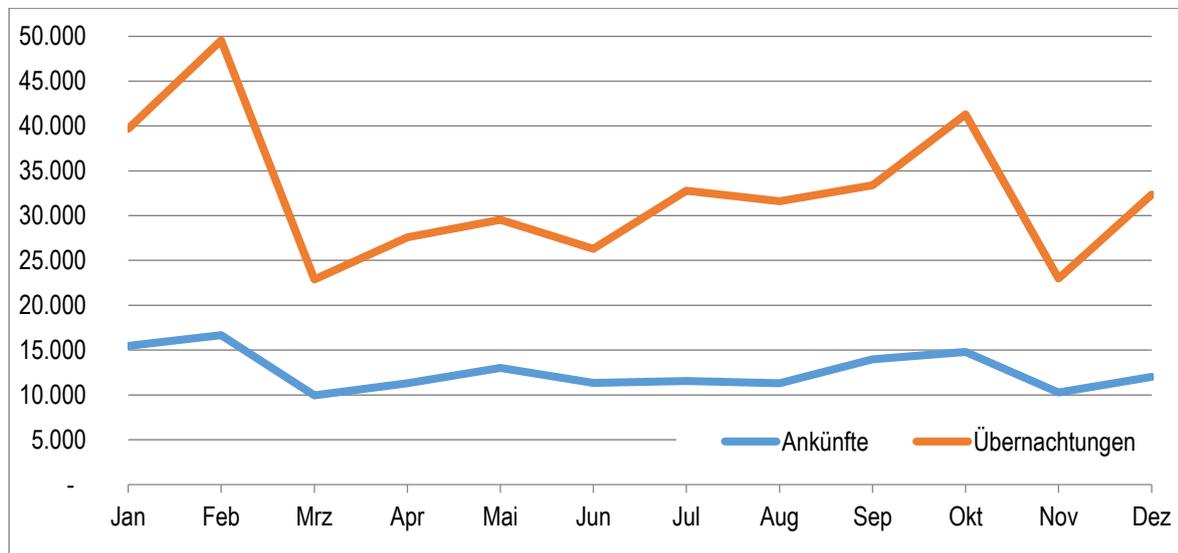


Abbildung 15: Gästeankünfte und Übernachtungen im Durchschnitt der Jahre 2017-2019 (Quelle: Stadtverwaltung Oberhof)

Perspektive

In den kommenden Jahren sind ein Ausbau und eine qualitative Aufwertung der Bettenkapazitäten zu erwarten. Das Panorama Hotel wurde im Dezember 2018 von der AHORN Hotel Oberhof Betriebs GmbH übernommen. Der Betreiber plant und realisiert nach einem Rückbau der Kapazitäten durch seinen Vorgänger eine Aufwertung und eine deutliche Profilierung Richtung Familie und Freizeit. Innenstadtnah wird derzeit das Familux Resort mit insgesamt 540 Betten errichtet. Allein das Resort strebt pro Jahr 140.000 Übernachtungen an. Darüber hinaus sind weitere Hotelneu- bzw. -ausbauten geplant (u. a. AWOSANO). Der Ausbau der Kapazitäten wird einen erhöhten Fachkräftebedarf verbunden mit einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum und sozialer Infrastruktur nach sich ziehen (allein das Familux Resort benötigt 140 Arbeitskräfte).

4.7.3 Touristische Infrastruktur

In Oberhof sind aufgrund seiner Historie Angebote für Tourismus eng mit Infrastrukturen für Sport verknüpft. Für die Angebote in kommunaler Trägerschaft ist in der Regel nicht die Stadt sondern der Zweckverband Thüringer Wintersportzentrum verantwortlich. Mitglied im Zweckverband sind neben der Stadt Oberhof (3 Verbandsräte) der Freistaat Thüringen (vier Verbandsräte) und der Landkreis Schmalkalden-Meiningen (zwei Verbandsräte).

Der Zweckverband Thüringer Wintersportzentrum mit dem Olympiastützpunkt Thüringen ist als Eigentümer und Betreiber der Oberhofer Sportstätten für die Rahmenbedingungen des Trainings- und Wettkampfbetriebes im Bereich Leistungssport an folgenden Sportanlagen verantwortlich:

- LOTTO Thüringen ARENA am Rennsteig
- LOTTO Thüringen EISARENA Oberhof
- LOTTO Thüringen Skisport-HALLE
- LOTTO Thüringen Schanzenanlage im Kanzlersgrund
- Schanzenanlage am Wadeberg
- Dreifelderhalle / Sportplatz am Harzwald



Das Thüringer Wintersportzentrum beherbergt die skilafenden Disziplinen Biathlon, Skilanglauf, Nordische Kombination und Sprunglauf, wie auch die drei Kufendisziplinen Bob, Rennrodeln und Skeleton. Es ist zudem Eigentümer des Wellnessbades H2Oberhof sowie der Alpinski- und Bike-Anlagen am Fallbachhang.

Lotto Thüringen Arena

Seit 1983 gibt es mit der Einweihung des damaligen Biathlonstadions anlässlich der Armeespartakiade internationale Wettkämpfe. Das Biathlon-Stadion, in dem seit 1984 regelmäßig Weltcup-Rennen ausgetragen werden, wurde in den Jahren 2001 bis 2003 umfangreich umgebaut. Seitdem finden auch Weltcup-Wettbewerbe im Langlauf und der Nordischen Kombination statt. Das Stadion bietet Platz für 13.000 Zuschauer, 12.000 weitere Zuschauerplätze befinden sich entlang der Wettkampfstrecken. Rund um das Stadion gibt es verschiedene technische Anlagen und Zweckgebäude.

Die unter der Bezeichnung LOTTO Thüringen ARENA geführte Anlage wird derzeit im Zuge der Biathlon-Weltmeisterschaft 2023 umfangreich modernisiert und ausgebaut. Der Gesamtumfang der Maßnahmen, die vom Freistaat Thüringen und dem Bund gefördert werden, beläuft sich auf 26,2 Millionen Euro. Die Modernisierung gilt als wichtige Grundlage für die zukünftige Durchführung internationaler Wettbewerbe in den nordischen Disziplinen. Zudem soll die Arena für weitere Veranstaltungen, wie Meisterschaften im Mountainbike, Events, Konzerte, Fun-sport, ganzjährig erschlossen werden.



Abbildung 16: Entwurfszeichnung LOTTO Thüringen ARENA 2023 (Quelle: www.wintersportzentrum-thueringen.de, Zweckverband Thüringer Wintersportzentrum)

LOTTO Thüringen Eisarena

Die LOTTO Thüringen EISARENA Oberhof wurde 1971 als zweiter künstlicher Eiskanal der Welt eingeweiht. Nach mehreren Umbauten beträgt die Gesamtlänge derzeit 1.354,5 m. Es können 15 Kurven durchfahren werden bei einem Höhenunterschied von fast 100 Metern. Die Eisarena ist jährlich Standort von Weltcuprennen sowie regelmäßig von Welt- und Europameisterschaften. Sie ist sowohl im Winter als auch im Sommer nutzbar und bietet auch Möglichkeiten zur Nutzung für den Behindertensport. Neben Sportevents bietet die Anlage auch die Möglichkeit zur touristischen Nutzung. U. a. werden Bobfahrten mit Weltmeistern, ICE-Rafting, ICE-Tubing, Speed-Luge und Sommerbob-Fahrten angeboten. Aufgrund der Vorzugsnutzung durch den Spitzensport ist die touristische Nutzung nur eingeschränkt möglich.

Im Zuge der Rennrodel-Weltmeisterschaft 2023 wird die Rennschlitten- und Bobbahn Oberhof in den Jahren 2020 bis 2022 umfangreich modernisiert und ausgebaut. Der Gesamtumfang der Maßnahmen beläuft sich dabei auf 31,5 Millionen Euro. Im Rahmen der Modernisierung sind u.a. der Bau einer zweiten Bahnstraße, um die Trennung von Auftransport & Zuschauerverkehr zu gewährleisten, die Verlegung des Haupteinganges, Gebäudeerweiterungen, zukunftsorientierte Energiequellen, Kurvenumbauten, eine moderne Überdachung geplant.

LOTTO Thüringen Skisport-HALLE

Die Skisport-Halle bietet die Möglichkeit ganzjährig auf einem Rundkurs von 1.200 m bei konstanter Temperatur von -4 °C Langlauf zu betreiben. Die Anlage wurde 2009 in Betrieb genommen und ist in Mitteleuropa einzigartig. Sie steht sowohl dem Spitzensport als auch dem Breitensport zur Verfügung. Ergänzt wird die Sportstätte durch eine angegliederte Schießhalle mit vier Schießbahnen für Kleinkaliber und Luftgewehr; die auch touristisch genutzt werden kann.

Schanzenanlage

Nicht weit entfernt vom Ortskern der Stadt Oberhof befindet sich die Schanzenanlage am Wadenberg mit einer 2018 neu erbauten Jugendschanze. Die Schanze wird touristisch nicht genutzt. Die LOTTO Thüringen Schanzenanlage im Kanzlersgrund befindet sich mit ihren beiden Schanzen außerhalb des Gebietes der Stadt Oberhof und umfasst eine Großschanze und eine Normalschanze. Die Anlage steht für Sportevents zur Verfügung und kann als touristische Sehenswürdigkeit auch besichtigt und bestiegen werden.

Radtourismus und Mountainbiking

Radtouristische Angebote wurden in Oberhof in den vergangenen Jahren kontinuierlich ausgebaut. Am Fallbachhang befindet sich der LOTTO Thüringen BIKEPARK Oberhof. Er umfasst seit 2020 elf Strecken, die sich sowohl für Anfänger als auch Fortgeschrittene eignen. Der Betrieb ist von Mai bis Oktober möglich. Der Skilift wird für den Transport von Biker und Fahrrädern genutzt. Seit der Wintersaison 2018/19 führt rund um Oberhof der erste Winter-Radweg Thüringens.

Alpin Ski und Schlitten

Im Gebiet Fallbachhang befindet sich der SNOWPARK Oberhof, dessen Eigentümer der Zweckverband Thüringer Wintersportzentrum ist. Der SNOWPARK Oberhof verfügt über eine 800 Meter lange Skipiste mit Beschneigungsanlage und Lift, einen Snowboard-Funpark, eine Kinderskischule und einen Kinder-Schlepplift.

Eine weitere Möglichkeit zum alpinen Skisport bietet sich im Bereich Alte Golfwiese. Die Anlagen am 250m langen Skihang werden privat bewirtschaftet. Neben den erforderlichen Skiliften befinden sich hier auch eine Snowtubing-Anlage sowie ein „Zauberteppich“ für Kinder. Die Anlagen können auch zum Sommerrodeln (Traceboarding, Sommer-Tubing, X-Raycer) genutzt werden. Weitere Rodelmöglichkeiten bestehen noch auf der Alten Golfwiese und auf der Rodelstrecke am Rondell.

H2Oberhof

Das H2Oberhof ist ein Wellnessbad und hat jährlich zwischen 100.000 – 150.000 Gäste. Die Anlage wurde in den Jahren 2011-2014 umgebaut. Sie bietet Erlebnisbecken, mehrere Riesenbecken, eine 110 m lange Riesenrutsche, ein Kinderland, ein Außenbecken sowie Freizeitanlagen im Außenbereich. Die Saunalandschaft verfügt über acht Saunen. Im Wellnessbereich stehen Massageräume für Anwendungen sowie ein Hamam und ein Rhassoul zur Verfügung.

Museen und Besucherattraktionen

Der **Rennsteiggarten** ist ein 7 ha großer botanischer Garten für Gebirgsflora und heimische Pflanzen. Er beheimatet fast 4.000 verschiedene Pflanzenarten und beherbergt das Naturpark-Informationszentrum Oberhof. Der Rennsteiggarten befindet sich am Rondell direkt am Rennsteig und wird privatwirtschaftlich betrieben.



Das **Exotarium** wurde 2000 eröffnet und ist ein privat betriebener Aqua-Terra-Zoo. Die Anlage ist 600 m² groß und befindet sich im Zentrum im Oberen Hof.

Sport- und Freizeitangebote

Der **Golfkletterpark / Winterfunpark** grenzt an den Kurpark an. Er umfasst verschiedene Angebote von Kletterpark, Kinderparcours, Riesenschaukel, Freedrop und Adventuregolf im Sommer bis zur Eisbahn im Winter. Er wird privat bewirtschaftet. Sport- und Freizeitangebote gibt es in verschiedenen **Hotels**. Das Ahorn Hotel Panorama bietet beispielsweise die Möglichkeit zu Squash, Beachvolleyball, Basketball und Fußball. Das Sporthotel verfügt über eine Bowlingbahn und ebenfalls eine Beachvolleyballanlage. Auch das Berghotel verfügt über eine Bowlingbahn. Am Oberen Hof gibt es eine neun Meter hohe **Kletterwand**.

Loipen und Skiwanderwege

Rund um die LOTTO Thüringen ARENA herum gibt es ein insgesamt 103,6 km langes Strecken-/ Loipennetz, das sich vom Wachsenrasen bis Adler erstreckt und in Streckenabschnitte mit unterschiedlichen Längen und Schwierigkeitsgraden unterteilt ist. Weiterhin stehen Laufstrecken auf den „Rollerbahnen am Grenzdler“ für Training und Wettkampf sowie auch für den Freizeitsport zur Verfügung, wo vor allem Skiroller- und Inlineskating möglich ist. Die Streckenanlage am Grenzdler kann künstlich beschneit werden und wird insbesondere durch den Spitzensport genutzt.

Wandern

Rund um Oberhof gibt es ein enges, großflächiges Netz an Wanderwegen unterschiedlicher Qualitäten und Schwierigkeitsgrade. Prominentester Wanderweg ist der bundesweit bekannte Rennsteig, der Oberhof am Rondell und am Grenzdler kreuzt. Als thematische Wege sind noch der Naturlehrpfad, der in der Nähe des Stadtplatzes beginnt, sowie die Allee der Olympiasieger und Weltmeister, die einmal Oberhof umrundet, zu nennen. Auch drei Wege für Kinderwagenwanderungen werden beworben. Es gibt keine nach „Wanderbares Deutschland“ oder nach Deutschem Wanderinstitut zertifizierten Wanderwege.

Gastronomie

Die Stadt Oberhof verfügt über 34 gastronomische Einrichtungen, davon steht etwa die Hälfte abends für die Versorgung der Gäste zur Verfügung. In der Regel handelt es sich mit kleineren Ausnahmen um deutsche Küche. Vier der Restaurants gehören zu Hotels und versorgen bevorzugt hauseigene Gäste. Vier der Gaststätten sind Ausflugslokale im Außenbereich.

3.7.4 Kur und Gesundheit

Die Stadt Oberhof hat nach der Prädikatisierung im Jahr 2000 ihren Status als staatlich anerkannter Luftkurort wieder verloren und plant nach den umfangreichen Baumaßnahmen rund um die Sportstätten sowie das Familux Resort, seinen Status als Luftkurort bis 2024 wieder zu erlangen. Mit einer guten Luftqualität und Reizklima sind die wichtigsten Voraussetzungen erfüllt.

Oberhof verfügt über einen Kurpark, der in seinem westlichen Bereich gestaltet wurde, jedoch auch noch durch Gestaltungsmängel gekennzeichnet ist. Direkt im Park liegt das Haus des Gastes, in dem Veranstaltungen durchgeführt werden und kleinere Infrastrukturen vorgehalten werden. Zudem kann das Haus des Gastes für Veranstaltungen gebucht werden. Zu diesem Zweck stehen drei Säle in unterschiedlicher Größe zur Verfügung, die auch zu einem großen Saal verknüpft werden können.

In Deutschland gibt es insgesamt mehr als 350 Kurorte. Unter den 20 Thüringer Kurorten gibt es vier heilklimatische Kurorte und drei Luftkurorte. Derzeit sind im Thüringer Wald neun Kurorte zertifiziert, darunter die drei Heilklimatischen Kurorte Finsterbergen, und Masserberg sowie die beiden Luftkurorte Friedrichroda und Stützerbach.

Die Anerkennung der Kurorte ist in Thüringen durch das Thüringer Gesetz über die Anerkennung von Kur- und Erholungsorten (Thüringer Kurortegesetz - ThürKOG) sowie die Thüringer Verordnung über die Voraussetzungen der Anerkennung als Kur- und Erholungsort (ThürAnKOVO) geregelt. Die Anerkennung als Luftkurort muss in Thüringen alle 10 Jahre erneuert werden und setzt eine Antragstellung beim für Tourismus zuständigen Ministerium voraus. Bei der Beantragung der Anerkennung sind durch die antragstellende Kommune die erforderlichen Hauptanzeigen und Gegenanzeigen nach balneologisch-kurmedizinischen Grundsätzen nachzuweisen. Die Anforderungen für die Anerkennung als Luftkurort sind in § 4 und § 11 der ThürAnKOVO dargestellt:

ThürAnKOVO § 4 Allgemeine Anerkennungsvoraussetzungen für alle Kurorte

Folgende allgemeine Anerkennungsvoraussetzungen gelten für alle Kurorte nach § 1 Abs. 1:

1. *Die artgemäßen Kureinrichtungen befinden sich in einem einwandfreien hygienischen Zustand.*
2. *Eine den geltenden gesetzlichen Regelungen entsprechende Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie Abfallbeseitigung sind gewährleistet.*
3. *Die Beeinträchtigung der Kurpatienten und Erholungsuchenden durch Schadstoffe im Wasser, im Boden oder in der Luft oder durch Lärm und Gerüche ist auszuschließen.*
4. *Die Eignung der Luftqualität und des Bioklimas, die therapeutischen Möglichkeiten in ihrer Wirkung zu unterstützen, ist durch wissenschaftliche Gutachten nachgewiesen und wird periodisch überprüft.*
5. *Im Ort sind Gesundheitseinrichtungen, Beherbergungsbetriebe und Gaststätten vorhanden, die Fachpersonal zur Ernährungs- und Diätberatung vorhalten.*
6. *Die touristische Infrastruktur der Gemeinde oder des Ortsteils bzw. der Ortschaft ist auf Kurgäste und Erholung suchende Gäste ausgerichtet.*
7. *Der Ort verfügt über ein Beschilderungssystem für touristische Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten.*
8. *Es sind Versorgungsmöglichkeiten mit Lebensmitteln und anderen Artikeln des täglichen Bedarfs sowie Möglichkeiten zur Grundversorgung mit Arzneimitteln vorhanden.*
9. *Mit Ausnahme der Betten in Kurkliniken befindet sich die Mehrzahl der Gästebetten in Betrieben, die nach der Deutschen Hotelklassifizierung oder der Klassifizierung des Deutschen Tourismusverbandes e. V. mindestens in der Kategorie "drei Sterne" zertifiziert sind.*
10. *Die Mehrzahl der Gastplätze in gastronomischen Betrieben soll über ein mittleres und gehobenes Ausstattungsniveau verfügen. Die Öffnungszeiten sollen so gestaltet sein, dass an jedem Tag der Woche eine ausreichende Versorgung der Gäste möglich ist. Ein abwechslungsreiches Angebot an Speisen und Getränken soll vorhanden sein.*
11. *Es ist eine vom Deutschen Tourismusverband e. V. zertifizierte und im Ortskern angesiedelte Touristinformation vorhanden, die den Gästen innerhalb der Öffnungszeiten umfassende Informationen über die Angebote des Ortes und seiner näheren Umgebung erteilt sowie Beherbergungsleistungen und ein auf Kur- und Erholungsfunktionen bezogenes Veranstaltungsprogramm anbietet. Die Touristinformation bietet auch die Vermittlung von themenbezogenen buchbaren Pauschalen oder frei wählbaren buchbaren Angebotsbausteinen an.*
12. *Es ist eine touristische Angebotsstruktur vorhanden, die mehrere Zielgruppen bedient.*
13. *Außerhalb der Öffnungszeiten der Touristinformation steht den Gästen ein lokales Informations- oder Reservierungssystem mit einem Beherbergungs- und Freizeitangebot zur Verfügung.*
14. *Es stehen mehrere barrierefreie Einrichtungen und mehrere Angebote zur Verfügung, die den spezifischen Bedürfnissen von Menschen mit Behinderung, alte Menschen und Kindern Rechnung tragen.*
15. *Es ist mindestens eine öffentliche Toilette vorhanden, die sich im Zentrum des öffentlichen oder touristischen Geschehens befindet, barrierefrei ausgestattet ist und den Gästen uneingeschränkt zur Verfügung steht.*
16. *Es sind ein gepflegtes Straßen- und Fußgängerwegenetz sowie ein gepflegtes und durchgängig ausgeschildertes Wander- und Fahrradwegenetz vorhanden, das sich in regionale oder überregionale Netze integrieren sollte.*



17. Die Erhaltung des artspezifischen Ortscharakters wird durch entsprechende Regelungen der Bauleitplanung der Gemeinde sichergestellt.
18. Es finden während der Saisonzeiten wöchentlich mindestens zwei im Veranstaltungskalender fest verankerte Angebote oder Veranstaltungen sportlicher, kultureller oder gesundheitsorientierter Art statt.
19. Im Ort werden jährlich Veranstaltungen für Leistungsträger zum Thema "Verbesserung der Qualität" mit Informationen zu.

ThürAnKOVO § 11 „Luftkurort“

Luftkurorte müssen

1. die Eignung des wissenschaftlich anerkannten, therapeutisch nutzbaren Klimas durch wissenschaftliche Gutachten nachweisen und periodisch überprüfen,
2. über eine Informationsstelle verfügen, die über das therapeutisch nutzbare Klima und die Möglichkeiten seiner Nutzung informiert,
3. eine vom Straßenverkehr freigehaltene parkähnliche Grünanlage besitzen und
4. weitere vom Straßenverkehr freigehaltene Grünanlagen oder Waldgebiete sowie mindestens einen gekennzeichneten und zertifizierten Terrainkurweg, welcher bioklimatisch und belastungsphysiologisch ausgemessen und bewertet ist, vorhalten.

4.7.4 Kultur, Tourismus, Freizeit und Sport: Stärken, Schwächen und Ziele

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none">- international bekannter Wintersportort- umfangreiches Übernachtungsangebot- umfassendes Wege- und Loipennetz bei guter Naturschneelage und mit gutem Winterdienst- Alleinstellungsmerkmal Skisporthele- Anbindung an überregional bekannten Rennsteig- Mountainbikewegenetz und Bikepark- Golfkletterpark- Therme mit Saunalandschaft- Lage in Naturpark und Biosphärenreservat- Rennsteiggarten mit Naturparkinfozentrum- reizvolle Natur- räumliche Lage / Verkehrsanbindung- Höhenlage des Ortes- gesundes angenehmes Reizklima- geringe Distanzen zwischen Stadtzentrum und Sportstätten im Vergleich zu anderen Wintersportorten- Haus des Gastes- Tafeln zur Stadtgeschichte- Zahlreiche Wintersport Olympiasieger und Weltmeister- hochwertige Sportgeschäfte	<ul style="list-style-type: none">- eingeschränkte touristische Nutzungsmöglichkeiten für die Sportstätten- Biathlon-Veranstaltungen schränken Wintersportmöglichkeiten ein- Erscheinungsbild der Sportstätten- unattraktive Verbindungen zwischen Ortskern und Wintersportstätten- Verlust Status Luftkurort- (perspektivisch) fehlender Wohnraum für touristische Mitarbeiter- touristisches Angebot zu stark auf Winter fokussiert, zu wenig Angebote für andere Jahreszeiten- Mangel an höherwertigen Hotels und Ferienhäusern- fehlendes einheitliches Leitsystem- teilweise mangelhaftes Gastronomieangebot am Rennsteig und Umgebung oder als Ausflugsziel- zu wenig Kooperation und gemeinsame Marketingaktivitäten der einzelnen Akteure- zu wenig strategische überregionale Zusammenarbeit- zu wenige Veranstaltungen für Touristen- mangelnde attraktive Wohnmobilstellplätze



- Unternutzung des Haus des Gastes
- fehlende „Fotopunkte“
- fehlende Attraktivität einer „Flaniermeile“
- zu wenig interaktive Angebote
- Fachkräftemangel
- fehlende Schlechtwetterangebote (wie z. B. Kino, Museen, Indoorsportanlagen)

Ziele

- strategische interkommunale Kooperation im Tourismus
- Stärkung der integrierten touristischen Entwicklung Oberhofs
- Entwicklung innovativer und zielgruppenspezifischer Ganzjahresangebote
- differenzierte und qualitativ hochwertige Erweiterung des Beherbergungsangebots
- Oberhof als sportlichste Winterstätte Deutschlands stärken
- Touristische Inwertsetzung der Sportstätten
- Optimierung der Betriebskosten und Wirtschaftlichkeit der Sportstätten
- Qualifizierung und Sicherung des Trainings- und Wettkampfbetriebs
- gemeinsame Marketingausrichtung der Stadt in Kooperation mit lokalen Akteuren
- qualitäts- und zielgruppenorientierte Attraktivierung des Wanderwegenetzes in Verknüpfung mit gastronomischen Zielen
- Wiederanerkennung als „Staatlich anerkannter Luftkurort“ und Erschließung der Kurortpotenziale
- Stärkung der Therme
- Fokus auf regionale, qualitativ hochwertige touristische Produkte
- Behindertensport als Zielgruppe ausbauen
- Veranstaltungsangebot ausweiten
- Erschließung der Potenziale als Naturparkort



4.8 Landschaft, Natur und Klima

Oberhof liegt inmitten des Naturraums „Mittlerer Thüringer Wald“. Die Landschaft ist vorrangig durch Waldflächen geprägt. Während noch zu Beginn des 20. Jahrhunderts an die Stadt angrenzende Flächen als Wiesen- und Weidflächen genutzt wurden, ist die Stadt heutzutage infolge von Aufforstungen großflächig von Wald umgeben. Die Pflege und Entwicklung des Waldes wird durch einen aktiven Waldumbau vorangetrieben. Dies ist zu unterstützen und von großer Bedeutung. Gleichzeitig wuchsen damit einst vorhandene, attraktive Sichtachsen zu, die die Landschaft erlebbar machten. Durch die Gemarkung der Stadt führen mehrere Wanderwege, siehe dazu auch Punkt 3.7.3. Für Oberhof sind Natur, Landschaft und Klima bedeutsame Standortvorteile, die es langfristig zu sichern, schätzen und pflegen gilt.

4.8.1 Natur und Naturschutz

Innerhalb der Gemarkung liegt am südöstlichen Bereich ein Abschnitt des Biosphärenreservats „Thüringer Wald“. Der Großteil der Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet und Naturpark Thüringer Wald, mit Ausnahme der Siedlungsfläche der Stadt.

Nordöstlich der Siedlungsfläche zwischen den Straßen „Theo-Neubauer-Straße“ und „Am Schlossberg“ erstreckt sich das Naturschutzgebiet „Am Schlossberg“. Nordwestlich schneidet das Naturschutzgebiet „Saukopfmoor“ die Gemarkung.

Weiterhin befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet „Mittlerer Thüringer Wald“ westlich von Oberhof

Weite Teile des Stadtgebiets liegen innerhalb des Wasserschutzgebiets „Talsperrensystem Ohra-Schmalwasser“ der Wasserschutzzone III. Dies betrifft auch den westlichen und südlichen Teil der Siedlungsfläche. Hinter dem Oberen Hof, zwischen der „Alten Ohrdruffer Straße“ und der „Crawinkler Straße“ befindet sich eine Fläche der Wasserschutzzone II rund um den Eimersbach.¹⁸

Im Norden der Stadt wird eine Belegstation für Bienenköniginnen betrieben. Belegstellen sind für die Bienenzucht von großer Bedeutung. Ergänzend bietet die Station noch Informationen über Bienenzucht.

4.8.2 Klimatische Bedingungen

Oberhof liegt in der Thüringer Klimazone „Erzgebirge, Thüringer und Bayerischer Wald“. Das Klima dieser Region ist bezogen auf ganz Thüringen verhältnismäßig kühl und feucht. Besonders viel Niederschlag fällt vor allem bei West- und Nordwestwetterlagen. Die niederschlagsreichsten Regionen sind die Höhenzüge des Thüringer Waldes, damit auch Oberhof, mit über 1.600 mm Niederschlag im Jahr. Die Spanne der Jahresmitteltemperatur (1961-1990) erstreckt sich im Thüringer Wald von 4,5 bis 6,5 Grad Celsius. Für Gesamtthüringen zeigt sich bis 2016 eine Temperaturerhöhung im Vergleich zum vorindustriellen Niveau um 1,3 Kelvin.

Im Zeitraum 1961-1990 in Vergleich zum Zeitraum 1987-2016 hat sich die Niederschlagsmenge um 3,2% erhöht. In den gleichen Zeiträumen nahm die jährliche Anzahl der Frosttage um 12% und die Eistage um 9,8% ab. Gleichzeitig zeigte sich eine Zunahme der Sommertage um 7,4% und der heißen Tage um 2,5 %.

Im Zeitraum von 1975 bis 2016 zeigt sich eine deutliche Abnahme der Schneehöhen. Die drastische Abnahme in den Höhenlagen oberhalb von 600 Metern korreliert stark mit der Abnahme der Frost- und Eistage in diesen Regionen.¹⁹

¹⁸ GDI-Th Freistaat Thüringen 2020.

¹⁹ Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz 2017: Fakten zur Klimaveränderung in Thüringen.

Zukünftig ist fortlaufend mit einer Verstärkung dieser Entwicklung zu rechnen. Oberhof ist wirtschaftlich und touristisch stark von den Wetterlagen abhängig, insbesondere Schnee für Wintersportveranstaltungen. Alle beteiligten Akteure müssen ein Verständnis für die sich wandelnden klimatischen Verhältnisse entwickeln und die Planungen und Angebote strategisch anpassen. Gleichzeitig wird der Standortvorteil, dass im Vergleich zu den anderen Bereichen Thüringens ein Unterschied besteht, weiterhin bestehen bleiben, sodass z.B. gemäßigte Temperaturen im Sommer für Touristen anziehend sein können.

4.8.3 Landschaft, Natur und Klima: Stärken, Schwächen und Ziele

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Attraktive, walddreiche Kulturlandschaft - Spezielles Höhenklima - Viel Niederschlag - Imkerstation - Verbesserung des Zustands der Wanderwege in den letzten Jahren - Ausschilderung der Wanderwege außerhalb der Stadt - Waldumbau wird vorangetrieben - Wanderwege - Rundweg Oberhof / Allee der Olympiasieger 	<ul style="list-style-type: none"> - Einschränkungen durch Schutzgebiete - Überwiegend forstwirtschaftliche Waldflächen (Monokulturen) - Erlebbarkeit der Natur für Kinder ist ausbaufähig - Unklarheit über die Entwicklung der alten Golfwiese - Zugewachsene Blickachsen - Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch sich verändernde klimatische Bedingungen
Ziele	
<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt, Pflege und Entwicklung von Kulturlandschaft und Wald als wichtiger Standortfaktor - Gestalterische Verbindung von Landschaft und Sportstätten - Ausbau der Nutzung regenerativer Energien im gesamten Stadtgebiet (z.B.: Biomasse, Holz, Sonnenenergie) - Erhöhung der Energieeffizienz der Bestandsgebäude insbesondere der Wohngebäude durch energetische Sanierung - Klimaneutrale Ausrichtung von Sportstätten und öffentlichen Gebäuden - Aufklärung und Mobilisierung der Bewohner und Gewerbetreibenden zu Energieeffizienz und Klima- und Umweltschutz - weitgehende Vermeidung der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlichen Flächen als Bauflächen - Naturorientierte und nachhaltige Tourismus- und Freizeitangebote 	



C. STRATEGIE UND UMSETZUNG

5. Leitbild

Auf Basis der Bestandsanalyse sowie der Stärken-Schwächen-Analyse wurden entsprechende Handlungsfelder definiert und für diese Ziele bzw. Zukunftsvisionen erarbeitet – diese bilden die Grundlage für das Leitbild der Stadt, welches den gewünschten Zustand in der Zukunft abbildet. Hierbei stehen insbesondere gesamtkommunale Entwicklungen sowie eine langfristige Sicherung der bestehenden Stärken und eine nachhaltige Verbesserung der identifizierten Defizite im Mittelpunkt.

5.1 Präambel

Die Bau- und Raumstrukturen der Stadt Oberhof spiegeln sehr klar die Entwicklung des Ortes – ausgehend von einer kleinen landwirtschaftlich geprägten Siedlung auf einer Hochfläche des Thüringer Waldes zu einem überregional bedeutenden Sport- und Tourismuszentrum.



Abbildung 17: Historische Ansicht von Oberhof;
Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Oberhof#/media/Datei:Oberhof_1900.jpg (16.12.2020)

Wesentliche Phasen dieser Entwicklung prägen bis heute in unterschiedlichem Maß die Struktur und das Bild des Ortes. Dabei ist auch ablesbar, dass die Entwicklung nicht immer nur positiv, i.S. von Siedlungswachstum verlief, sondern auch Brüche aufweist. Dafür stehen insbesondere Brachflächen und Baulücken im Ortskern, die u.a. durch Abbruch großer Hotelgebäude nach 1990 entstanden sind und bis heute das Ortsbild beeinträchtigen.

Immer noch sichtbar, aber durch Abbruch und Überformung zunehmend dezimiert, wirken die Zeugnisse der frühen Phase des Ausbaus als Wintersportort von der Mitte des 19. Jahrhunderts bis zum Beginn des ersten Weltkrieges nachhaltig identitätsstiftend. Insbesondere die städtebauliche Qualität und die regional geprägte Architektur dieser Zeit, verbinden sich für viele Bewohner und Besucher mit dem Bild eines touristischen Ortes im Thüringer Wald. Die nachfolgenden intensiven Phasen des Ausbaus als Sport- und Tourismuszentrum in den Jahrzehnten vor und nach 1990 waren vor allem durch starkes Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsflächen in Verbindung mit industriellem und individuellem Wohnungsbau sowie großen Funktionsbauten und Freianlagen geprägt. Trotz der markanten Architektur einzelner Gebäude und der funktionalen Qualitäten insbesondere der Sport- und Freizeitanlagen ist es auch in den Jahren nach 1990 nicht gelungen, die einzelnen „Bausteine“ der Stadt zu einer funktionalen und gestalterischen Einheit zu fügen und mit der Kulturlandschaft zu verknüpfen. Darin besteht für die zukünftige Entwicklung der Stadt und der sie umgebenden Kulturlandschaft eine zentrale Herausforderung (vgl. LEP Thüringen 2025, Ziel der Raumordnung 4.4.2.).



5.2 Vision

Attraktive Kulturlandschaft, markante Stadtstruktur und identitätsstiftende Architektur sind wesentliche Standortfaktoren für ein zukunftsfähiges Oberhof.

Die Lage auf einer Hochfläche des Thüringer Waldes war und ist Grundlage für die Entwicklung des Ortes als Sport- und Tourismuszentrum. Neben der Höhenlage spielte und spielt die Einzigartigkeit und Attraktivität der Kulturlandschaft eine maßgebliche Rolle für den Erfolg und die Nachhaltigkeit dieser Entwicklung. Nicht nur für den Tourismus ist die landschaftliche Attraktivität der Umgebung von essentieller Bedeutung.

Wesentliches Potenzial und zukünftige Qualität des Sport- und Tourismuszentrum Oberhof besteht in der qualitätsvollen landschaftlichen Integration der Sport- und Freizeitanlagen sowie anderer außerhalb des Ortes gelegener Gebäude und baulicher Anlagen, beispielsweise Hotels oder Ferienhäuser. Ein weiterer Schwerpunkt der Aufwertung des Landschafts- und des Ortsbildes stellt die Ausbildung eines „grünen“ Ortsrandes mit besonderem Augenmerk auf der Gestaltung der Ortseingänge sowie der Ortsansicht von der Landesstraße dar.

Die landschaftliche Integration der außerhalb des baulichen Zusammenhangs liegenden Bauflächen und die Gestaltung der Ortsränder zielen auf eine zukünftig klar abgegrenzte kompakte Ortslage mit deutlichem Kontrast zum umgebenden Landschaftsraum, indem sich nach wie vor mehr verbirgt als Landschaft. Im Rahmen einer Landschaftsplanung auf regionaler Ebene gilt es darüber hinaus auch für Oberhof neue Perspektiven für ein zukünftiges Landschaftsbild angesichts der Folgen des Klimawandels zu entwickeln. Das Landschaftsbild hat sich in den vergangenen einhundert Jahren erheblich verändert und es wird sich in den kommenden einhundert Jahren wiederum erheblich ändern.

Innerhalb der angemessen verdichteten Ortslage kristallisieren sich stärker als bisher drei Bereiche unterschiedlicher baulicher und funktionaler Nutzungsintensitäten ab. In der Mitte des Ortes wird die „grüne Achse“, die sich vom „Gründle“ am östlichen Ortsrand, über den Kurpark bis zum „Platz des Friedens“ (Stadtplatz) im Zentrum erstreckt, auf beiden Seiten von dichter Bebauung gefasst. Hier finden sich zukünftig neben den schon vorhandenen touristischen Einrichtungen weitere zentrale Funktionen des Ortes, beispielsweise das Wintersportmuseum, Hotel- und Beherbergungsbetriebe sowie Wohnen. Der Kurpark und der Stadtplatz bilden zugleich die Nahtstelle zwischen „Oberland“ und „Unterland“. Durch die bauliche und funktionale Verdichtung im engeren Ortszentrum rücken beide Siedlungsteile weiter zusammen, ohne jedoch die strukturprägende (identitätsstiftende) Eigenart zu verwischen. Durch die stark besetzten „Ränder“ erhalten die Freiräume in der Mitte ihre unverwechselbare Kontur.

An das engere Ortszentrum schließt sich das erweiterte Zentrum an. Weniger dicht, weniger Nutzungsintensität und Funktionsvielfalt, aber durch kleinstädtisch urban gefasste Straßen und Plätze gekennzeichnet, findet sich hier das Gros der weiteren Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe sowie der Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Die Siedlungsflächen im Süden und Norden der Ortslage sind durch eine geringe bauliche Dichte und Nutzungsintensität gekennzeichnet und überwiegend dem Wohnen sowie einzelnen nicht störenden Gewerbebetrieben vorbehalten. Die vorhandenen Solitärgebäude werden, soweit möglich, in die Bau- und Raumstruktur integriert (z.B.: „Oberer Hof“) oder verbleiben freistehend (z.B. Wellnessbad H2Oberhof, ehem. Panoramahotel).

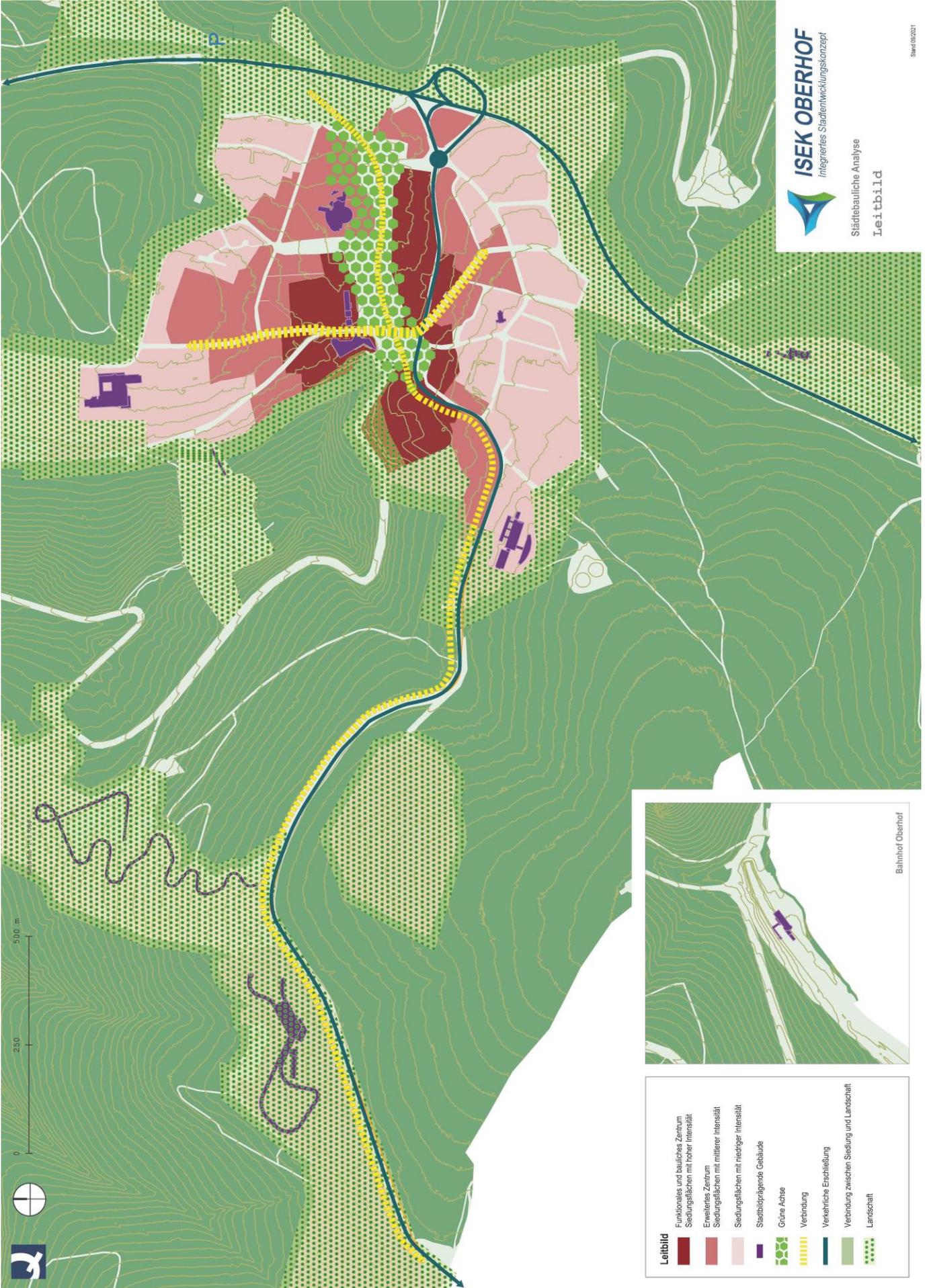
Die Bau- und Raumstruktur folgt in dieser Form den Schwerpunktfunktionen des Ortes: SPORT, TOURISMUS und WOHNEN. Während die Sportanlagen überwiegend im Weichbild des Ortes zu finden sind, prägen die Gebäude mit touristischen Funktionen, insbesondere die Hotels und Pensionen, das Ortszentrum. Die Mehrzahl der Wohngebäude orientiert sich zum nördlichen und südlichen Ortsrand. Die strukturelle Gliederung trägt maßgeblich dazu bei, das Oberhof ein attraktives Sport- und Tourismuszentrum UND ein lebenswerter Wohnort für Jung und Alt sein kann.

Die Verbindung von „Oberland“ und „Unterland“ sowie der Parkplatzanlagen an der Landesstraße (L 3247) und den Sport- und Freizeitanlagen an der „Tambacher Straße“ führen zum Ausbau attraktiver Fuß- und Radwege, die auch bei hohem Schnee barrierearme Bewegungsfreiheit gewährleisten. Der Stadtplatz als Schnittpunkt der zentralen Wegeverbindung wird, mehr noch als bisher, zum zentralen Begegnungsort für Bewohner und Gäste von Oberhof. Insgesamt wird Fußgängern und Radfahrern bei der Organisation des Verkehrs und der Gestaltung

der Straßen und Plätze im Ortszentrum eine höhere Bedeutung zugemessen. Verkehrsberuhigung ermöglicht das gleichberechtigte Nebeneinander von motorisiertem Individualverkehr, öffentlichem Personenverkehr sowie Rad- und Fußgängerverkehr.

Durch konsequente Umsetzung ortsspezifischer Gestaltungsgrundsätze in Verbindung mit intensiver Öffentlichkeitsarbeit gelingt es Schritt für Schritt, die lokale Identität des Ortsbildes zu bewahren und (neu) zu entwickeln. Im Zuge von Neubau und Sanierungsmaßnahmen sowie der Gestaltung von Freiräumen finden neben wirtschaftlichen zunehmend auch gestalterische und ökologische Aspekte angemessene Berücksichtigung. Energieverwendung und Energieerzeugung insbesondere auf der Basis regenerativer Energien werden nicht nur bei Neubauvorhaben immer häufiger miteinander verknüpft. In Verbindung mit dem Ausbau der dezentralen Wärmeversorgung sowie der Einbeziehung des erweiterten Spektrums an Möglichkeiten der Energiespeicherung wird Oberhof zum Vorreiter auf dem Gebiet des energetischen Stadtumbaus und des Klimaschutzes.

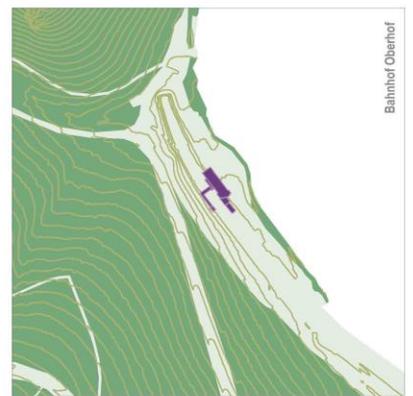
Neben den, die Vision tragenden Standortfaktoren: Kulturlandschaft, Stadtstruktur und Ortsbild, hängt die zukünftige Entwicklung der Stadt Oberhof sehr stark von der Entwicklung der ökonomischen und demografischen Rahmenbedingungen in Thüringen sowie in der Bundesrepublik insgesamt ab. Darüber hinaus erfordern die Dimensionen einer nachhaltigen Stadtentwicklung umfassende interkommunale bzw. regionale Kooperationen. Ein zukunftsfähiges Oberhof ist in den engen administrativen Grenzen des Stadtgebietes nicht denkbar.



ISEK OBERHOF
Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Stadtbauliche Analyse
Leitbild

Stand: 09/2021



Leitbild	
	Funktionales und bauliches Zentrum Siedlungsflächen mit hoher Intensität
	Erweitertes Zentrum Siedlungsflächen mit mittlerer Intensität
	Siedlungsflächen mit niedriger Intensität
	Stadtprägende Gebäude
	Grüne Achse
	Verbindung
	Verkehrliche Erschließung
	Verbindung zwischen Siedlung und Landschaft
	Landschaft

6. Maßnahmen

Auf der Grundlage der Analyse und den abgeleiteten Zielen sowie dem Leitbild erfolgte das Aufstellen eines Maßnahmenkataloges. In die Erarbeitung der Maßnahmen wurden die Ergebnisse der Zukunftswerkstatt, Fachdialoge und Projekte bestehender Planungen integriert. Die Maßnahmen sind nach den Handlungsfeldern geordnet. In den nachfolgenden Tabellen erfolgen eine kurze Beschreibung der jeweiligen Empfehlungen sowie eine Einordnung der Priorität und zeitlichen Umsetzung.

6.1 Städtebauliche Entwicklung und Wohnen

Die städtebauliche Historie hat eine perforierte Stadtstruktur in Oberhof hinterlassen. Für die zukünftige Stadtentwicklung steht die Nutzung der vorhandenen Flächen im Innenbereich im Fokus. Die Entwicklung von neuen (Wohn) Bauflächen, die sich in das bestehende Stadtbild einfügen und die baukulturelle Identität von Oberhof neu definieren, ist von hoher Priorität. Das Setzen von gestalterischen ansprechenden Lösungen, vor allem in Hinblick auf die Gestaltung der Sportstätten, soll dies unterstützen. Der Bedarf an neuen Wohnraum kann damit begegnet werden. Nachhaltiges Bauen und bedarfsgerechte Grundrisse und Wohnungsgrößen sollten dabei im Vordergrund stehen. Es gilt, die einzelnen Teilbereiche der Stadt gestalterisch und funktional miteinander zu verbinden.

Maßnahmen

	Nr.	Maßnahme	Beschreibung	Priorität	Zeitl. Umsetzung
hohe Priorität	S1	Revitalisierung Brachfläche „PGH Ausbau“ (Am Parkplatz)	Die direkt an das Haus des Gastes angrenzende Brachfläche mit ehemaligen leerstehenden Lagerhallen soll mit einer der zentralen Lage entsprechenden Nutzung entwickelt werden. Die Neuansiedlung eines Wintersportmuseums ist an dieser Stelle zu prüfen.	hohe Priorität	kurzfristig
	S2	Erweiterung AWO SANO	Die AWOSANO plant eine Erweiterung der Gebäude. Dafür besteht die Möglichkeit eines Neubaus in unmittelbarer Nähe oder die Sanierung des alten leerstehenden Golfhotels. Es bedarf einer Prüfung von beiden Standortvarianten für die Hotelerweiterung. Ergänzend ist die verkehrliche Anbindung neu zu ordnen. Das Areal AWOSANO / Alte Golfwiese ist über die Zellaer Straße erschlossen. Eine neue Zufahrt im südlichen Bereich würde die Erschließung erheblich verbessern. Die Verkehrsbelastung der Zellaer Straße und Stadt kann vermieden werden, die Anfahrt zum Areal benötigt weniger Zeit. Gleichzeitig bedarf es einer Neuordnung der Stellplätze, sodass diese den Verkehrsfluss nicht behindern.	hohe Priorität	kurzfristig
	S3	Altersgerechtes Wohnen	Trotz konstanter Bevölkerungszahlen wird infolge des demografischen Wandels perspektivisch, insbesondere in Hinblick auf die gesamte Region, die Nachfrage nach Angeboten für selbstbestimmtes Wohnen im Alter steigen.	hohe Priorität	mittelfristig
	S4	Aufwertung / Bauflächen Garagenkomplex	Der südöstliche Stadteingang ist durch großflächige Garagenkomplexe geprägt. Dies bedeutet erschlossene mindergenutzte Flächen mit geringer Attraktivität. Diese Flächen sollen durch eine Verlagerung bzw. Komprimierung der Garagen revitalisiert und einer neuen Nutzung zugeführt und gestalterisch aufgewertet werden.	hohe Priorität	mittelfristig



	S5	Bebauung Kreuzung Tambacher Straße / Alte Suhler Straße	Die zentral gelegenen Flächen im Bereich des historischen Ortskerns werden der exponierten Lage durch die momentane Nutzung als einfache Rasenflächen nicht gerecht. Aus städtebaulicher Sicht bedarf es der Schaffung einer Raumkante durch Neubau für Wohnen oder Gewerbe als verbindendes und Orientierung schaffendes Element zwischen Ober- und Unterland.	hohe Priorität	mittel- bis langfristig
	S6	Bauflächen am Eckardtskopf	Das Areal "Eckardtskopf" ist prominent am östlichen Stadteingang gelegen und bietet eine der letzten innerstädtischen Entwicklungsflächen. Das Ziel ist die Entwicklung zu Wohnzwecken in Verbindung mit einem attraktiven Stadteingang zu gestalten. Aufgrund des hohen Erschließungsaufwandes ist dies bis jetzt trotz vorliegendem Bebauungsplan und Plänen für ein klimaneutrales Stadtquartier, die im Rahmen der IBA Thüringen (Internationale Bauausstellung) entstanden sind, noch nicht umgesetzt worden.	hohe Priorität	mittel- bis langfristig
	S7	Sanierung Bahnhof	Es bedarf einer Entwicklung von Perspektiven für den ungenutzten Bahnhof und die Anbindung an die Stadt. Es ist zu klären, inwiefern eine Wiedereröffnung, z.B. als saisonmäßige Reaktivierung sinnvoll ist. Es gilt dringend, eine langfristig mögliche Nutzung in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer zu finden, sodass ein Verfall verhindert werden kann. Mögliche Optionen umfassen z.B. die Nutzung als Jugendherberge, Museum oder Kunstprojekt.	hohe Priorität	langfristig
Priorität	S8	Entwicklungs-konzeption "Gästehaus Ministerrat"	Das Areal "Ulbrichtshausen" verfällt zunehmend. Es bedarf einer Revitalisierung der Flächen. Es ist eine touristische Nutzung zu empfehlen. Ergänzend ist die Erschließung durch weitere touristische Nutzungen (z. B. Baumwipfelpfad, Busparkplatz, Bob-Start und/oder Erweiterung Alpinhang) zu prüfen. Bei der weiteren Planung sind Forst und Natur zu schützen und eine Maßstäblichkeit der Bebauung zu beachten.	Priorität	kurzfristig
	S9	Ortsbildpflege	Aufstellung einer Gestaltungssatzung: Durch die Festlegung von Rahmenbedingungen zur baulichen Gestaltung soll die Wahrung und regionaltypischen Entwicklung des Ortsbildes sichergestellt werden. Kunst im öffentlichen Raum: Um den öffentlichen Raum für Touristen und Einheimische attraktiv zu gestalten wird der Einsatz von Kunst vorgeschlagen. Mit lokalen Künstlern und Motiven kann gezielt Aufmerksamkeit auf bestimmte Orte und Themen gelenkt werden und eine neue Attraktion unabhängig von Jahreszeiten geschaffen werden. Auch der humorvolle oder selbstironische Umgang mit lokaltypischen Aspekten (Nebel etc.) ist denkbar. Dadurch kann auch die Identifizierung der Bewohner mit ihrer Stadt und Region gestärkt werden. Neugestaltung Ortseingänge: Die Stadteingänge weisen gestalterische Defizite auf und entsprechen nicht dem Stadtbild einer touristisch attraktiven Stadt. Ziel ist eine Ordnung und Aufwertung und die Herstellung eines Eingangsbereichs für Touristen und Einheimische mit Willkommensgruß und Informationssystem. Sowohl die sportliche Weltklasse als auch die besondere regionale	Priorität	mittel- langfristig

			Identität sollen in Verbindung mit Gastfreundlichkeit vermittelt werden. Dazu gehört auch die entsprechende Inszenierung und Beschilderung bereits vor den Stadteingängen, z.B. die Abfahrt der A71.		
S10	Sanierung Lillehammer-Huset		Das Lillehammer-Huset, erbaut in typisch norwegischer Holzbauweise, wird durch den Förderverein der Städtepartnerschaft Oberhof-Lillehammer e.V. genutzt und ist sanierungsbedürftig. Es gilt, das Haus langfristig als Zeichen der Städtepartnerschaft und als Vereinsräumlichkeiten zu erhalten.	Priorität	mittelbis langfristig
S11	Freiflächen nördlich AHORN-Hotel		Das AHORN-Hotel, ehemals Panorama-Hotel ist ein Wahrzeichen Oberhofs und schon von weitem erkennbar. Gleichzeitig bildet das Areal den Stadtrand und Stadteingang für Wanderer, die von Norden aus kommen. Die Gestaltung des Hotelumfelds, inklusive eines sich im Eigentum der Stadt befindende Schotterparkplatzes, weist Handlungsbedarf auf, sodass ein einheitliches Stadtbild entsteht und das ungenutzte Flächenpotential entwickelt wird.	Priorität	mittelbis langfristig
S12	Baufläche südlich Sporthotel		Südlich des Sporthotels befinden sich Flächen, die zur Nachverdichtung geeignet sind. Für eine Ausweitung und Qualifizierung des Hotelangebots mit einem Fokus auf sportliche Angebote wird somit eine Erweiterung des Sporthotels vorgeschlagen.	Priorität	langfristig
S13	Bauflächen südlich des AHORN-Hotels		Südlich des AHORN-Hotels befinden sich ungenutzte Flächen, die ein Potential zur Revitalisierung durch bauliche Nutzung, z.B. durch das AHORN-Hotel und zur städtebaulichen Lückenschließung in der Theo-Neubauer-Straße bieten.	Priorität	langfristig
S14	Bauflächen Nördliche Crawinkler Straße		Am nördlichen Stadtausgang befindet sich auf der östlichen Straßenseite der Crawinkler Straße entlang der Rückseite der Gebäude des AHORN-Hotels die Möglichkeit zur Entwicklung weiterer Wohnbebauung. Dabei ist das Maß der baulichen Nutzung der Crawinkler Straße fortzuführen.		langfristig
S15	Bauflächen Westliche Tambacher Straße		Am westlichen Stadteingang auf der südlichen Straßenseite der Tambacher Straße befinden sich Potentialflächen zur baulichen Nachverdichtung im Zusammenhang bestehender Bebauung zwischen Sportgymnasium und der gegenüberliegenden Straßenseite.		langfristig

Tabella 10 Maßnahmen: Städtebauliche Entwicklung und Wohnen



6.2 Daseinsvorsorge und soziale Infrastruktur

Die Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in Oberhof ist gut und deckt den Bedarf. Im Vordergrund stehen für die zukünftige Entwicklung der Erhalt der vorhandenen Strukturen sowie das Reagieren auf aktuelle Bedarfe. Dazu zählt eine perspektivische Erweiterung des Kindergartens und dem Schaffen neuer Wohnraumangebote für selbstbestimmtes Leben im Alter.

Maßnahmen

	Nr.	Maßnahmen	Beschreibung	Priorität	Zeitl. Umsetzung
Hohe Priorität	D1	Erweiterung des Einzelhandelsangebot	Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs wird durch den zentral gelegenen tegut-Markt grundlegend abgedeckt. Für ein erweitertes Angebot ist die Fahrt in eine nächstgelegene Stadt notwendig. Eine Erweiterung des Angebots durch die Vergrößerung des bestehenden Markts oder zusätzliche Angebote wie ein Wochenmarkt oder Geschäfte mit regionalen Produkten sollen dafür sorgen, dass Oberhof auch für einen größeren Einkauf nicht verlassen werden muss. Im Zuge einer Erweiterung des tegut-Marktes ist auch die Zufahrtssituation neu zu ordnen.	hohe Priorität	kurzfristig
	D2	Neuanlage von Treffpunkten für Jugendliche	Angebote für Jugendliche in Oberhof sind im öffentlichen Raum nicht vorhanden. Für die wärmeren Monate soll ein Bolzplatz oder Skatepark errichtet werden. Es wird zusätzlich eine Öffnung der Schulhöfe vorgeschlagen.	hohe Priorität	mittelfristig
Priorität	D3	Neubau Kindergarten	Die Kapazitäten des Kindergartens decken den aktuellen Bedarf an Plätzen ab. Bei einer Erhöhung der Bevölkerungszahlen durch die neuen Arbeitskräfte des Familux-Hotels und anderen Hotels wird dieser Bedarf steigen und eine Erweiterung des Kindergartens wird erforderlich. Dafür eignen sich die Freiflächen neben der Grundschule. Funktional gesehen würden diese beiden Nutzungen eine Synergie bilden können. Das Gebäude des momentanen Kindergartens könnte zu Wohnzwecken umgenutzt werden.	Priorität	mittelfristig

Tabelle 11 Maßnahmen: Daseinsvorsorge und soziale Infrastruktur

6.3 Verkehr, Mobilität und technische Infrastruktur

Ein wesentlicher Standortvorteil von Oberhof ist die Lage in der Mitte Deutschlands mit einer guten Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Handlungsbedarfe liegen in der Anbindung mit dem ÖPNV hinsichtlich der Taktung und der Kooperation einzelner Betreiber hinsichtlich einheitlicher Tarifangebote und -informationen.

Maßnahmen

	Nr.	Maßnahmen	Beschreibung	Priorität	Zeitl. Umsetzung
hohe Priorität	V1	Interkommunales Verkehrskonzept für Großveranstaltungen	Während Großveranstaltungen wurden verschiedene Systeme der Personenbeförderung umgesetzt. Hier gilt es weiterhin, in Kooperation mit Veranstalter, Stadt und Gewerbetreibenden eine optimale Lösung zu entwickeln, sodass negative Effekte wie Verkehrschaos und -emissionen und das Wegbleiben von Personen im Zentrum vermieden werden kann.	hohe Priorität	kurzfristig
	V2	WLAN an öffentlichen Plätzen	Kommunikationsmedien sind zunehmend auf gute Verbindung zum Internet angewiesen. Durch die teilweise schlechte Netzabdeckung soll durch punktuelle, kostenlose und öffentlich zugängliche WLAN-Hotspots die Aufenthaltsqualität für Bewohner und Besucher erhöht werden. Fotos aus Oberhof und von Sportevents sollen direkt auf Social Media oder mit Bekannten geteilt werden können. Öffentliches WLAN stellt heutzutage einen Standard für viele touristische Orte dar und der öffentliche Raum kann zudem gezielt belebt werden. Diese Maßnahmen sind in Verbindung mit speziellen Aussichtspunkten oder Fotomotiven zu kombinieren.	hohe Priorität	kurzfristig
	V3	Verkehrsleitsystem i.V.m. touristischem Park- und Leitsystem	Es bedarf einem ganzheitlichen Leitsystem von Verkehr, Parken und Orientierung zu Fuß. Durch eine entsprechende Lenkung der Verkehrsströme können Emissionen durch Suchverkehr verringert werden. Besucher erreichen Ihre Ziele schneller und fühlen sich willkommen. Wichtig ist dabei die einfache Lesbarkeit und Wiedererkennung von Ausschilderungen. Insbesondere für Veranstaltungen ist es von hoher Relevanz, den Verkehr optimal zu leiten. Ein Einsatz von smarten Technologien könnte dies unterstützen.	hohe Priorität	kurzfristig
	V4	Begegnungszone Zentrum	Verkehrsberuhigung im Zentrum: Eine Reduzierung von Geschwindigkeiten für den Verkehr trägt erheblich zu der Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität bei. Der vorgesehene verkehrsberuhigte Bereich umfasst die Stadtmitte mit der Theo-Neubauer-Straße (bis Rudolf-Breitscheid-Straße), Zellaer Straße (bis Poststraße). Zudem ist die tatsächliche Einhaltung von geringen Geschwindigkeiten von hoher Priorität. Dafür sind Anregungen zu schaffen (erhöhte Kontrolle, digitale Hinweise etc, Gestaltung des Straßenraums). Wegeverbindungen Ortsmitte: Durch den neugestalteten Stadtplatz ist die Hauptwegeachse im Stadtzentrum bereits hergestellt. Ziel ist die Weiterentwicklung der Wegeverbindungen in Zusammenhang mit der Herstellung einer Grünachse für eine verbesserte Erreichbarkeit und erhöhte Aufenthaltsqualität. Der Fokus liegt auf dem Anschluss zwischen Thermo, tegut, Familux Resort,	hohe Priorität	kurzfristig



			Haus des Gastes, ZOB, Parkplatz "Im Gründle" und potentiellen Neubauten im Umfeld der Therme.		
	V5	Breitbandausbau	Gut ausgebaute Telekommunikationsstrukturen sind für alle Bereiche des Wohnens und Arbeitens unabdingbar und stellen einen höchst relevanten Standortvorteil- bzw. Nachteil dar. Ziel ist der Ausbau von Glasfaser- und Mobilfunknetzen in Verbindung mit der Nutzung von Bundesfördermitteln.	hohe Priorität	mittelfristig
	V6	Neuordnung Parkplätze "Im Gründle"	"Im Gründle" ist eine Neuordnung und Gestaltung der Parkplatzflächen sowie Überprüfung der notwendigen Kapazitäten im Rahmen des Parkleitsystems notwendig.	hohe Priorität	mittelfristig
Priorität	V7	Ausbau der ÖPNV-Verbindungen	Für eine bessere Erreichbarkeit ist der Ausbau in Hinblick auf eine erhöhte Taktung und passende Anschlussmöglichkeiten von besonderer Bedeutung. Auch ein einheitliches Tarifsysteem mit transparenten Tarifinformationen ist anzustreben. Dies umfasst auch besondere, bereits vorhandene Angebote wie das Rennsteig-Ticket etc. Auch die Erreichbarkeit von innerstädtischen Attraktionen und Veranstaltungen ist zu verstärken.	Priorität	mittelfristig
	V8	Ausbau der Barrierefreiheit	Im Zuge dem Erschließen von neuen touristischen Zielgruppen sowie der Wohn- und Lebensmöglichkeiten für mobilitätseingeschränkte Bewohner ist ein Fokus auf barrierefreie Gestaltungen und Anpassungen zu legen. Im Straßenraum und auf Wegen sind unebene Oberflächen zu vermeiden und es bedarf taktilen Zeichen, Orientierungshilfen und Leitsysteme im öffentlichen Bereich sowie Parkplätze für Menschen mit Behinderung im Ortskern, Zwischenpodeste (ebene Fläche) für Rollstuhlfahrer an langen Steigungsstrecken und die Reduzierung von Hindernissen auf Gehwegen bei allen Witterungsbedingungen.	Priorität	mittels bis langfristig

Tabelle 12 Maßnahmen: Verkehr, Mobilität und technische Infrastruktur

6.4 Tourismus und Sport

Neben Spitzensport, Wettkämpfen und witterungsbeständigen Gestaltungen können regionale Gastfreundschaft, Herzlichkeit und Gemütlichkeit weniger im Fokus stehen. Um das ganze Jahr über Gastgeber für Urlauber zu sein, die gerne wiederkommen, benötigt es eine gemeinsame Ausrichtung auf Gastfreundlichkeit, ein vereintes selbstbewusstes und stolzes Auftreten für Oberhof und den Thüringer Wald mit Leidenschaft und Herz.

Die Akteursstruktur in Oberhof ist durch einzelne Unternehmen und Personen geprägt. Gemeinsam lässt sich mehr erreichen! Sportler und Urlauber kommen nur selten für einzelne Attraktionen, sondern suchen ein ansprechendes Gesamtpaket. Dies kann Oberhof nur erfüllen, wenn gemeinsam die gleichen Ziele verfolgt werden. Dazu benötigt es den Zusammenschluss aller Oberhofer Akteure.

Zur Mobilisierung neuer Ideen und Strategien bietet die Kooperation mit nahegelegenen Hochschulen ein hohes Potenzial (z.B. FH Erfurt). Gleichzeitig werden Studierende und Lehrende auf die Stadt aufmerksam und werben über die Verbreitung durch Forschungsmedien und -netzwerke für die Stadt.

Ausrichtung Regionalität: Produkte, Marketing, Kooperationen: In einer schnelllebigen Zeit wird die Erholung verstärkt in ursprünglichen, regionalen und qualitätvollen Angeboten gesucht. Oberhof bietet optimale Voraussetzungen, sich als touristischer Ort verstärkt durch regionale Angebote, Produkte und das Ortsbild zu profilieren. Insbesondere Besucher des neuen Familux-Resorts werden eine neue Zielgruppe, die Qualität und Regionalität nachfragen. Auch in Hinblick auf kurze Transportwege und die Wirtschaftskraft regionaler Betriebe sollte dieses Leitbild verfolgt werden.

Maßnahmen

	Nr.	Maßnahmen	Beschreibung	Priorität	Zeitl. Umsetzung
Hohe Priorität	K1	Prädikatisierung Luftkurort und Ausbau der gesundheitlichen Infrastruktur	Die Wiederanerkennung der Auszeichnung "Luftkurort" soll angestrebt werden. Dazu bedarf es auch der Unterstützung von lokalen touristischen Akteuren, die dies bewusst kommunizieren und damit werben. Nur so kann dieser Standortvorteil genutzt werden. In Verbindung mit der Prädikatisierung soll das Thema "Gesundheit und Wellness" als touristischer Schwerpunkt weiter ausgebaut werden, z.B. durch die Einrichtung eines sportmedizinischen Diagnostik- und Therapie-zentrums / Höhentrainingszentrums oder eines Zentrums für alternative Medizin.	hohe Priorität	kurzfristig
	K2	Neueinrichtung Personalstelle	Die aktuelle Akteursstruktur zur Koordination und zum Marketing für die Gesamtstadt ist unzureichend. Es mangelt an einer zentralen Stelle zur Vernetzung, interner Koordination und Produktentwicklung und zur Interessenvertretung der lokalen Akteure.	hohe Priorität	mittelfristig
	K3	Attraktivierung Kurpark	Der Kurpark soll als verbindendes Element der grünen Achse und des Stadtzentrums in der Funktion als zentraler Anlaufpunkt für Touristen und als Grünfläche für Freizeit- und Erholungsangebote ausgebaut werden. Dies entspricht einem neuen Fokus auf Gesundheits- und Wellness-touristen als neue Zielgruppe und eröffnet einen neuen Treffpunkt im öffentlichen Raum. Den Schwerpunkt bilden die Flächen, die im Rahmen der Neugestaltung 2015 nicht betrachtet wurden. Es gilt ergänzend, die steinerne Ästhetik des angrenzenden Stadtplatzes mit grünen Parkelementen zu ergänzen und	hohe Priorität	mittelfristig



		<p>aufzulockern. Dabei stehen Wege als praktische Verbindung und zum geruhsamen Spazieren besonders im Fokus. Folgende Elemente werden zur Attraktivierung vorgeschlagen:</p> <p>Barfußpfad: zur weiteren Attraktivierung und Erweiterung der Angebote, die während des Sommers zu nutzen sind, ist ein Barfußpfad im Kurpark anzulegen.</p> <p>Gastronomie: Belebung durch ein gastronomisches Angebot vorgesehen, z.B. in Form eines Cafés oder Coffee Bikes.</p> <p>Parcours für Groß und Klein: Als weiteres Angebot für die Sommermonate soll im öffentlichen Raum, z.B. in Verbindung mit dem Barfußpfad ein für alle Generationen nutzbarer Parcours gestaltet werden, um auf niedrigschwellige Weise Bewegung, Mobilität und Kraft trainieren zu können. Der Parcours soll ein offenes Angebot sein und nicht in Konkurrenz zu Freizeitangeboten wie dem Golf-Kletterpark stehen.</p>		
K4	Erweiterung und Qualifizierung des Wanderwegenetzes	<p>Zertifizierung eines Wanderweges: Oberhof verfügt über ein dichtes Wanderwegenetz und ist außerhalb der Wintersportsaison eine Wanderdestination. Zur Qualifizierung des Wanderwegenetzes und Entwicklung von Premiumprodukten wird ein Weg qualifiziert und zertifiziert.</p> <p>Barrierefreie Wanderwege: Die Relevanz von Barrierefreiheit nimmt kontinuierlich zu. Insbesondere um für verschiedene Zielgruppen, wie Ältere, Familien mit jüngeren Kindern, weitere Mobilitätseingeschränkte, ein attraktives Urlaubs-/ Ausflugsziel darzustellen ist der Fokus auf barrierefreie Wanderangebote verstärkt umzusetzen. Dazu sind Teile des Wanderwegenetzes durch Route und Bodenbeschaffenheit barrierefrei auszulegen und zu pflegen sowie eine entsprechende Erreichbarkeit und barrierearme Beschilderung umzusetzen.</p> <p>Gesundheitswege: Als generationenübergreifende Wanderwege mit einem Fokus auf Erholung, Gesundheit und Erlebnis in Verbindung mit ausgewählter Beschilderung, Möblierung und evtl. Gastronomie.</p> <p>Erlebniswanderwege: Mit Wald- oder Wassererlebniswegen kann insbesondere für Kinder eine spannende Wanderung mit zusätzlichem Lern- und Spaßeffect geschaffen werden. Weitere Themengebiete können Sport, Geschichte, Geologie, Sagen und Geschichten, Sinne oder Flora und Fauna umfassen.</p> <p>Vitaparcours: Als Angebot für Aktiv-Urlauber und Einwohner, vorzugsweise mit Naturmaterialien gestaltet und zentrumsnah angeordnet mit eindeutiger Fitnessorientierung, wenn möglich mit Bezug zum Wintersport</p> <p>In Verbindung mit dem Ausbau von thematischen Wanderwegen wird die Erweiterung des gastronomischen Angebots außerhalb als Ausflugsziel oder auf dem Weg von Fahrrad- und Wanderrouten vorgeschlagen.</p>	hohe Priorität	mittel- fristig
K5	Wintersporterlebnisswelt	<p>Eine Neuauflage des Wintersportmuseums als Wintersporterlebnisswelt, vorzugsweise auf der Brachfläche hinter dem Haus des Gastes in zentraler Lage, soll Besuchern und Einheimischen die Geschichte von Oberhof und dem Thüringer Wintersport vermitteln. Im Vordergrund steht dabei ein langfristig tragbares Konzept, z.B. durch die personelle, finanzielle oder materielle Unterstützung verschiedener Kooperationspartner. Auch eine Zusammenarbeit mit einer Hochschule</p>	hohe Priorität	mittel- bis lang- fristig



			zur Gestaltung der Räumlichkeiten o.ä. ist denkbar. Das Museum benötigt ein modernes und ansprechendes Konzept mit voller Unterstützung durch alle Oberhofer.		
	K6	Neuanlage beschneite Loipe mit Beleuchtung	Als Folge der abnehmenden Schneesicherheit kann eine beschneite Loipe Oberhof helfen, sich weiterhin als sicheren Ort für Wintersport darzustellen. Gästen wird in der Saison eine beschneite Loipe garantiert. So kann Winterurlaub mit mehr Sicherheit gebucht werden und auch für Tagestouristen werden attraktive Bedingungen geschaffen. Ergänzend bietet dies bessere Trainingsbedingungen der Nachwuchssportler (z.B. an der Skihalle oder Stein 16 oder Rollerstrecke)	hohe Priorität	langfristig
	K7	Konzept für die touristische Inwertsetzung der Sportstätten	Oberhof verfügt über einzigartige Sportanlagen, die im Zuge der WM 2023 modernisiert werden. Die Sportstätten sind einer der Gründe für den hohen Bekanntheitsgrad Oberhofs und sollten in ihrer Erlebnisqualität sommers wie winters erschlossen werden. In Zusammenhang mit einem Konzept ist zu prüfen, inwieweit der Tourismus von den Anlagen bei gleichzeitiger Sicherung der Nutzung für den Spitzensport stärker partizipieren und wie die Wirtschaftlichkeit der Anlagen durch eine intensivere Nutzung optimiert werden kann.	hohe Priorität	langfristig
Priorität	K8	Ausbau von Aussichts- und Fotopunkten in der Stadt und Landschaft	Ziel ist die Schaffung und Ausweisung von bestimmten Aussichtspunkten als "Fotomotiv" in Stadt und Landschaft als Anlaufpunkt für Touristen und für eine attraktive Wahrnehmung der Stadt in den (sozialen) Medien. In Verbindung mit der Schaffung von neuen Blickpunkten im Zentrum bedarf es dem Ausbau von Aussichtspunkten in der Landschaft entlang von Wegen. Einstige Sichtbeziehungen sind durch den Baumwuchs inzwischen verdeckt. Es benötigt dafür eine Prüfung und Identifizierung von möglichen Blickachsen entlang von Routen.	Priorität	kurzfristig
	K9	Verstärkte Nutzung des Haus des Gastes	Das Haus des Gastes bietet zentral gelegen ein nur gering genutztes räumliches Potential als Veranstaltungsort. Die Räumlichkeiten sollen in ihrer Funktion gestärkt und ergänzt werden. Das Haus soll sich als Ort für alle Generationen präsentieren: Kinder, Jugendliche, Ältere etc. und ein entsprechend diverses Angebot bieten. Möglichkeiten sind dafür u.a.: Begegnungsstätte, Clubkino, Tanzsaal, Veranstaltungsort für künstlerische und kulturelle Darbietungen, Lesungen, Livemusik, Sportangebote, z.B. Fitness-, Yoga- oder Tanzkursen.	Priorität	mittelfristig
	K10	Neubau Baumwipfelpfad	Die Errichtung eines Baumwipfelpfads stellt eine weitere Attraktion dar, die insbesondere im Frühling, Sommer und Herbst genutzt Tagestouristen und Urlauber anziehen kann. Die Umsetzung sollte innerhalb des Waldes erfolgen und benötigt somit keine weiteren der knappen Flächen im Siedlungsbereich. Mit einem Fokus auf eine lehrreiche Erfahrung mit Informationen zur Region und dem Forst sowie baum- und umweltschonenden Bauweisen kann eine Erfahrung im Einklang mit der Natur geschaffen werden. Mögliche Standort sind z.B. der Schlossbergkopf oder im Umfeld des ehemaligen Gästehaus Ministerrat	Priorität	mittel- bis langfristig
	K11	Neuanlage Golfplatz und Sanierung Golfhotel	Der Herzogliche Golf-Club Oberhof ist einer der ältesten deutschen Golfclubs. Vom Golfplatzensemble aus der Kaiserzeit an der Zellaer Straße existieren noch das ehemalige Clubhaus von 1908 und das herzogliche Golfhotel von 1912. Der bis 1944 genutzte Golfplatz befand sich auf der heute	Priorität	langfristig



			unter Naturschutz stehenden Schuderbachwiese. Die Anlage soll reaktiviert werden um ein attraktives Angebot für die Sommermonate zu schaffen. Durch die Sanierung des ehemaligen Golfhotels können Synergien in attraktiver Lage erschlossen werden.		
K12	Hotelneubau an der Therme		Es mangelt an Beherbergungsangeboten im mittleren und höheren Preissegment mit zeitgemäßer Gestaltung. Im Umfeld der Therme auf den brachliegenden Flächen der Gräfenrodaer Straße 9-11 befindet sich dafür eine gut erschlossene, zentrale Möglichkeit mit direkter Nähe zur Therme. Ein Hotelneubau mit Anbindung an die bzw. Kooperation mit der Therme erweitert und stärkt gleichzeitig die Attraktivität der Therme. Alternative sind die Flächen nördlich der Therme für einen Hotelneubau zu prüfen. Im Zuge dieser baulichen Erweiterung ist zudem der Ausbau der Angebote der Therme zu verfolgen, z.B. die Vergrößerung von Becken drinnen oder draußen oder Spa-Angeboten.		mittelfristig
K13	Einrichtung eines touristischen Leitsystems i.V.m Verkehrsleitsystem		Die touristische Ausschilderung ist nicht ausreichend und bietet Besuchern keine Orientierung. In Verbindung mit dem Verkehrsleitsystem ist ein touristisches Leitsystem einzurichten. Wegeverbindungen mit Hinweisen zu bestimmten Einrichtungen oder Plätzen und Funktionen sowie Informationen zu ausgewählten Orten sollen Ortsfremden mit einer ansprechenden einheitlichen und übersichtlichen Gestaltung als ganzheitlicher Stadtführer zur Seite stehen. Ergänzend dazu ist das digitale Angebot anzupassen, z.B. durch interaktive Angebote mittels App/QR-Code. Es gilt, die auf der Website bereits aufgearbeiteten Inhalte auch vor Ort zugänglich zu machen und zu verknüpfen.		mittelfristig

Tabelle 13: Maßnahmen: Kultur, Tourismus, Freizeit und Sport

6.5 Landschaft, Natur und Klima

Landschaft, Natur und Klima nehmen und nehmen weiterhin einen entscheidenden Faktor für die Entwicklung und Funktion von Oberhof ein. Es gilt, die Werte zu erhalten, pflegen und wertzuschätzen. Die Betrachtung der Nachhaltigkeit ist dabei unerlässlich. Der Ausbau der Energieeffizienz und von erneuerbaren Energien sollte dringend vorangetrieben werden. Das Leitbild der klimaneutralen Stadt, wie bereits 2014 durch das Energieversorgungskonzept aufgestellt, bietet erhebliches Potential für Oberhof als Stadt zum Wohnen, für Tourismus und Sport.

Maßnahmen

	Nr.	Maßnahmen	Beschreibung	Priorität	Zeitl. Umsetzung
hohe Priorität	L1	Verbindung von Siedlung und Landschaft	Das Landschaftsbild weist hinsichtlich der Verbindung von Landschaft und Siedlung insbesondere in den Bereichen der Sportflächen am Grenzadler Defizite auf. Daraus ergibt sich ein Optimierungsbedarf hinsichtlich der Gestaltung der Ortsränder sowie der Nah- und Fernwirkung von den Siedlungsbereichen. Die Aufstellung eines Landschaftsplans bietet eine umfassende Analyse und eine Umsetzungsstrategie. Schwerpunktbereich Tourismus- und Sportzentrum Grenzadler/Fallbachhang/Bikepark: Die Gestaltung der Freiflächen und Bauwerke im Tourismus- und Sportzentrum am Grenzadler ist technisch funktional, jedoch ohne Rücksicht auf das Landschaftsbild oder die Aufenthaltsqualität. Während dies bei Schneefall und bei Großveranstaltungen weniger deutlich wird, ist insbesondere im Sommer das Areal unattraktiv. Zukünftig ist der Fokus stärker auf die optische Verbindung und Einbeziehung von Natur und Landschaft zu setzen. Ergänzend sind architektonische Lösungen zu finden, die funktional und gleichermaßen Attraktionen sind, die den Bereich aufwerten und dem Bereich eine eigene Identität mit Wiedererkennungswert geben, insbesondere bei einer potentiellen Neuansiedlung von touristisch und sportlich genutzten Funktionen.	hohe Priorität	langfristig
	L2	(Bewerbung) LAGA 2028 i.V.m. Suhl, Zella-Mehlis, Schleusingen	Die Stadträte der Städte Suhl, Zella-Mehlis, Schleusingen und Oberhof haben beschlossen sich gemeinsam für die Landesgartenschau im Jahr 2028 zu bewerben. Die gemeinsame Durchführung soll weiter angestrebt werden.	hohe Priorität	langfristig
	L3	Klimaneutrale Region Oberhof	Klimaschutz betrifft alle und ist auf den Beitrag jedes einzelnen angewiesen! Oberhof kann die Chance ergreifen, als angestrebter klimaneutraler Tourismusort Haltung zu bekennen, neue Zielgruppen von Touristen und Bewohnern zu erschließen und langfristig strategisch auszurichten. Dazu bedarf es einer zeitgemäßen und umfassenden Konzeption mit Umsetzungsstrategie. Mögliche Maßnahmen dafür umfassen: Kalt- und Stromversorgungsnetz, Warmnetz, Nutzung von Abwärme, Nahwärmenetz, Schneedepots. Der Fokus liegt zudem auf folgenden Themen: Ausbau von erneuerbaren Energien: In Verbindung mit der Ausrichtung zur klimaneutralen Stadt bedarf es der Prüfung von Möglichkeiten von erneuerbaren Energien in Form von entsprechenden Studien sowie die Umsetzung der Maßnahmen. Dazu zählen: Biomasse, Windenergie, Sonnenenergie Sensibilisierung von Einwohnern und Gewerbetreibenden	hohe Priorität	langfristig



		<p>zu klimaneutralen/energiesparenden Gebäuden: Einwohner und Gewerbetreibende sollen durch Aufklärung und passende Angebote dazu motiviert werden, sich für klimaschonende Abläufe, Ressourcen und Energien zu entscheiden.</p> <p>Energetische Sanierung der Sportstätten: Die Sportstätten sollen als Vorreiter in der Stadt energetisch saniert werden.</p> <p>Ausbau der Elektromobilitäts-Infrastruktur: Oberhof: Vorreiter der E-Mobilität! Als neuer Anlaufpunkt für Touristen, die E-Autos oder E-Bikes fahren. Ergänzt wird dies durch den elektrischen Antrieb öffentlichen Personennahverkehrs. So können Feinstaub- und Lärm-Emissionen vermieden werden. Oberhof kann sich verstärkt durch saubere Luft und Ruhe profilieren. Notwendig dafür ist der Ausbau der Ladeinfrastruktur an zentralen Orten in Verbindung mit gezieltem Marketing und der Etablierung von neuen Transport-Angeboten z.B. Shuttle-Systemen bei Veranstaltungen.</p>		
--	--	---	--	--

Tabelle 14: Maßnahmen: Landschaft, Natur und Klima

7. Schwerpunktgebiete und Planungsbedarf

Ziel eines ISEK ist es gemäß Thüringer Städtebauförderungsrichtlinien, verschiedene Handlungsbereiche innerhalb der Stadt abzugleichen und Investitions- und Förderschwerpunkte festzulegen. Dazu erfolgt die Einteilung in konsolidierte Gebiete oder Stadtgebiete, in denen die Stadtumbaumaßnahmen/Aufwertung konzentriert werden sollen. In Verbindung mit den Maßnahmen wurden als besondere Schwerpunktgebiete die Landschaft, die Stadt als Stadtumbaugebiet und das Zentrum sowie der östliche Stadteingang identifiziert. Auf der nachfolgenden Seite befindet sich eine Darstellung zur Verortung der Gebietsabgrenzungen.

7.1 Landschaftsplan

Angesichts der exponierten Lage des überwiegenden Teils der Sport- und Freizeitanlagen im Außenbereich und ihrer Bedeutung für die Stadtentwicklung sowie der Herausforderungen des Klimawandels ist eine Aktualisierung bzw. Erarbeitung eines Landschaftsplanes in Kooperation mit den Nachbargemeinden dringend geboten. Die Attraktivität des Sport- und Tourismuszentrums Oberhof, insbesondere auch außerhalb der Wintersaison, ist in starkem Maß von der Qualität des Landschaftsbildes resp. der landschaftlichen Einbindung der Sport- und Freizeitanlagen sowie des Ortes abhängig. Als Schwerpunkt der (interkommunalen) Landschaftsplanung – ggf. auch als vorgezogene Fachplanung – gilt es eine langfristige Strategie für die Entwicklung des Landschaftsbildes um Oberhof zu entwerfen, deren schrittweise Umsetzung beispielsweise im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen erfolgen kann.

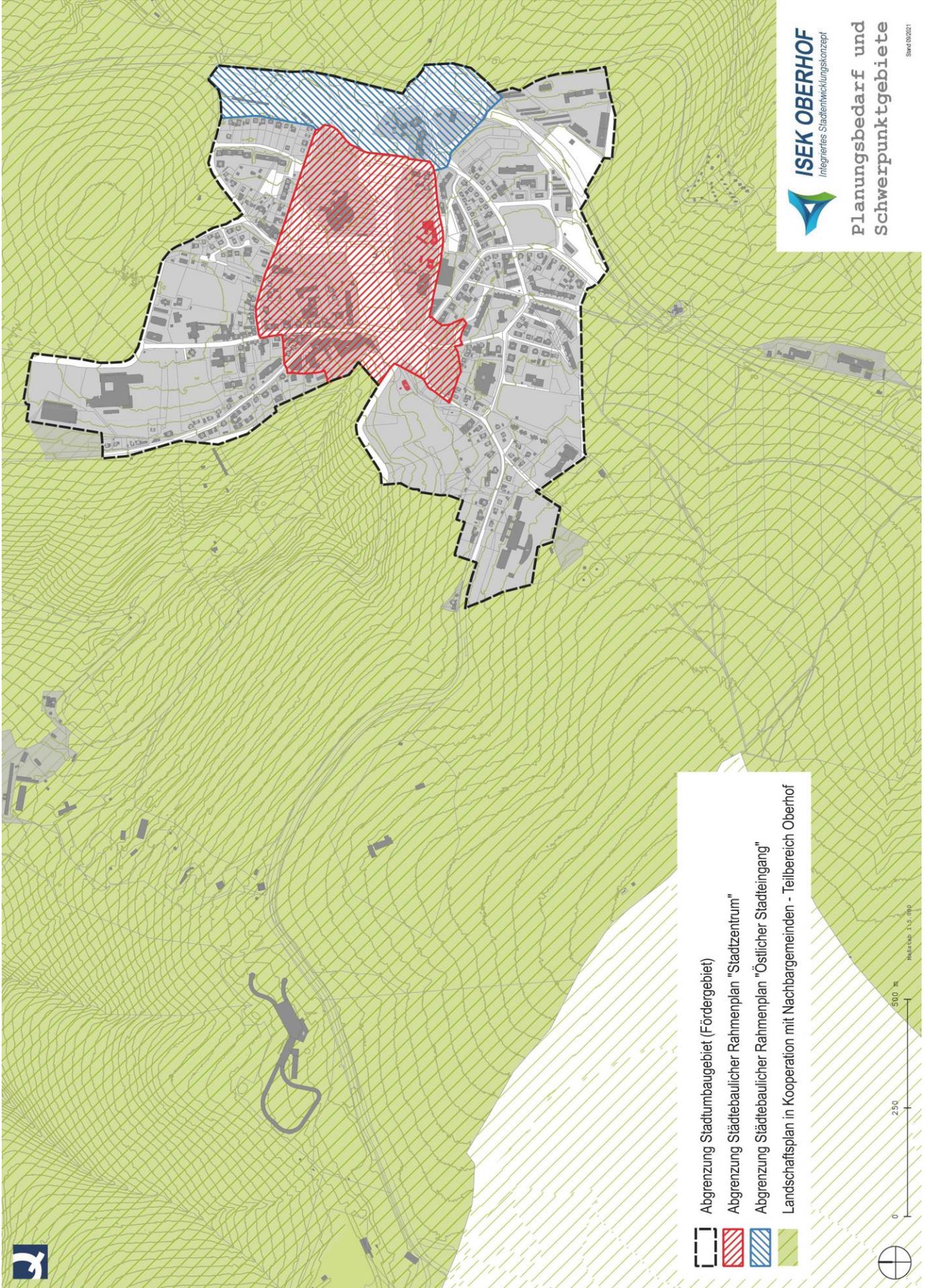
7.2 Stadtumbaugebiet

Auf Grund der engen Verflechtung der Schwerpunktfunktionen TOURISMUS und WOHNEN und des flächig verteilten Handlungsbedarfes bzgl. der Revitalisierung von Brachflächen und leerstehender Gebäude sowie der Aufwertung des Stadtbildes wird die Ausweisung der gesamten Ortslage als Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB vorgeschlagen. Damit soll die Voraussetzung für die Aufnahme in das Programm der Städtebauförderung „Wachstum und nachhaltige Entwicklung“ geschaffen werden. *„Das neue Programm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung" enthält die bisherigen Förderziele des Stadtumbau-Programms, geht jedoch im Sinne nachhaltiger Erneuerung darüber hinaus (z.B. Klimafolgenanpassung) und setzt einen Schwerpunkt bei der Brachflächenentwicklung zur Unterstützung des Wohnungsbaus bzw. zur Entwicklung neuer Quartiere.“*²⁰ Neben der Vorbereitung und Durchführung kommunaler Stadtumbaumaßnahmen können mit Hilfe eines kommunalen Förderprogramms Anreize für private Maßnahmen zur Aufwertung des Stadtbildes geschaffen werden.

7.3 Städtebauliche Rahmenpläne „Stadtzentrum“ / „Östlicher Stadteingang“

Mit den qualifizierten städtebaulichen Rahmenplänen für das Stadtzentrum und den östlichen Ortsrand können öffentliche und private Einzelmaßnahmen aus übergeordneter räumlicher und funktionaler Perspektive einheitlich vorbereitet werden. Neben konkreten Aussagen zur Entwicklung der Bau- und Raumstrukturen und Nutzung der Baugrundstücke, beinhaltet diese Planung auch die Formulierung von Gestaltungsgrundsätzen für die öffentlichen und privaten Freiräume einschließlich der Gestaltung und Erschließung der Parkieranlagen am östlichen Ortsrand. Auf der Grundlage der städtebaulichen Rahmenpläne sind in Folge bestehende Bebauungspläne ggf. anzupassen bzw. weitere Bebauungspläne zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung aufzustellen. Die städtebaulichen Rahmenpläne können als Voraussetzung für die Gewährung von Städtebaufördermitteln herangezogen werden.

²⁰ Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat (2020): <https://www.staedtebaufoerderung.info>



-  Abgrenzung Stadtumbaugebiet (Fördergebiet)
-  Abgrenzung Städtebaulicher Rahmenplan "Stadtzentrum"
-  Abgrenzung Städtebaulicher Rahmenplan "Östlicher Stadteingang"
-  Landschaftsplan in Kooperation mit Nachbargemeinden - Teilbereich Oberhof



0 250 500 m

Nahstab 1:5.000



ISEK OBERHOF
Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Stand 09/2021

**Planungsbedarf und
Schwerpunktgebiete**

D. ANHANG



0 250 500 m
Maßstab 1:5.000

Sport- und Tourismuszentrum

"Ulbrichtshausen"

Oberland

Unterland

Stadtmitte

Östlicher Stadteingang

Alte Golfwiese
AWOSANO

Bahnhof

Handlungsbereiche

	Stadtmitte
	Stadtrandbereiche "Oberland" / "Unterland"
	Stadteingang mit Parkplatzflächen
	Tourismus- und Sportzentrum Grenzadler / Fallbachhang / Bikepark
	Alte Golfwiese und AWOSANO
	"Ulbrichtshausen"
	Bahnhof
	Natur und Landschaft

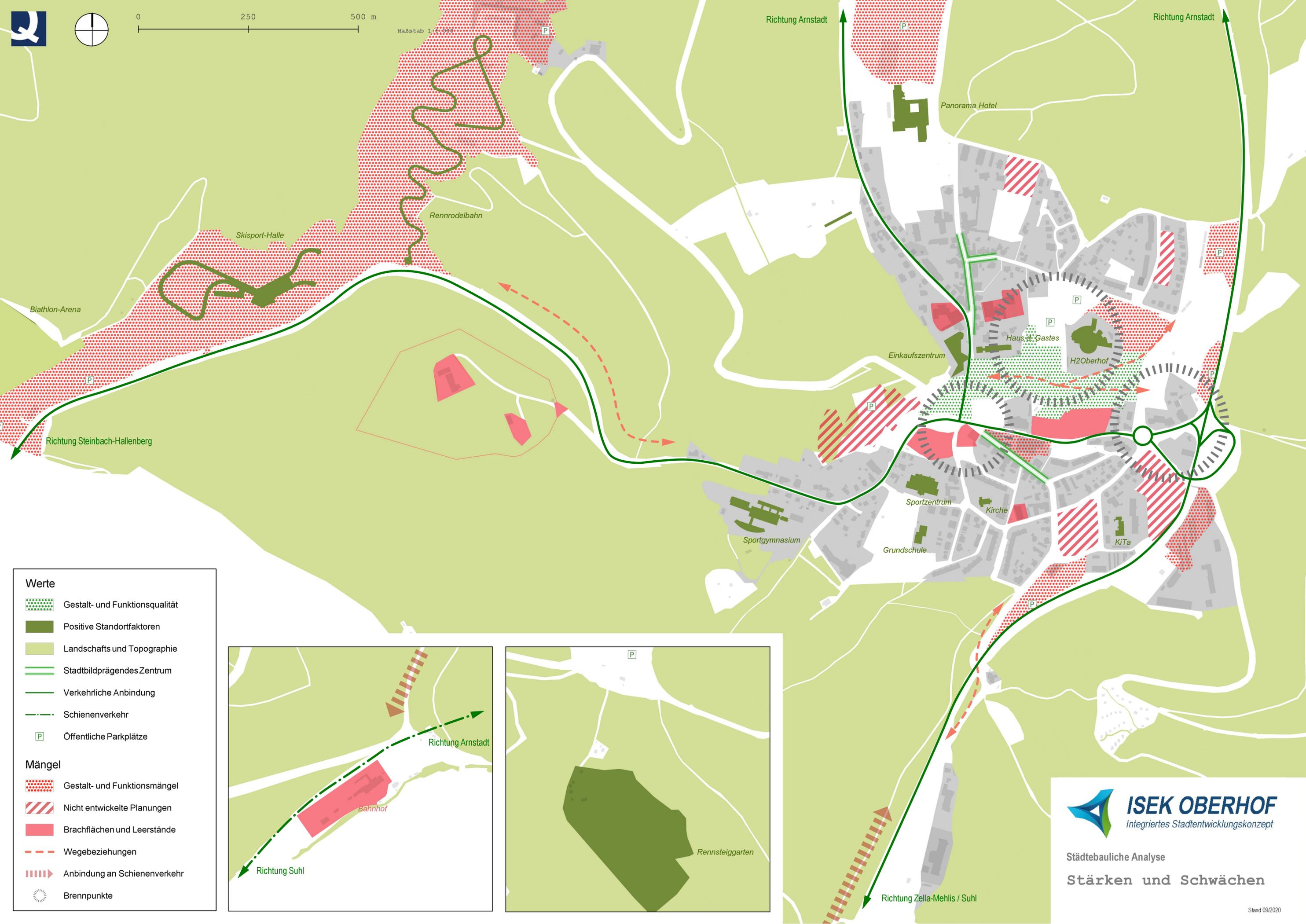


Städtebauliche Analyse
Räuml. Schwerpunktbereiche

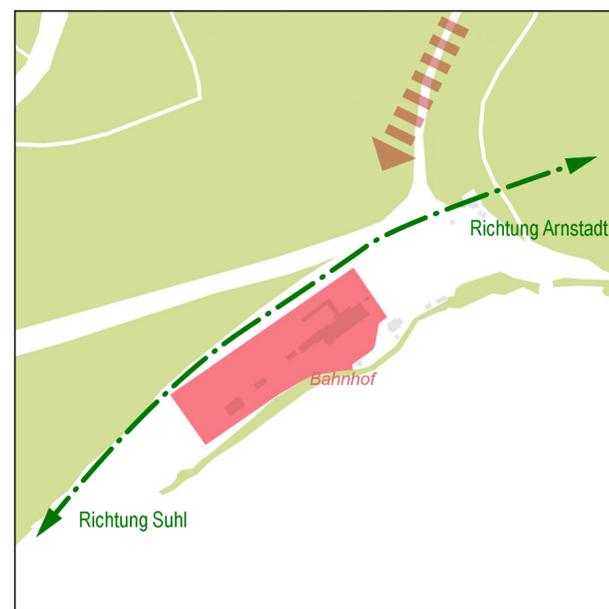


0 250 500 m

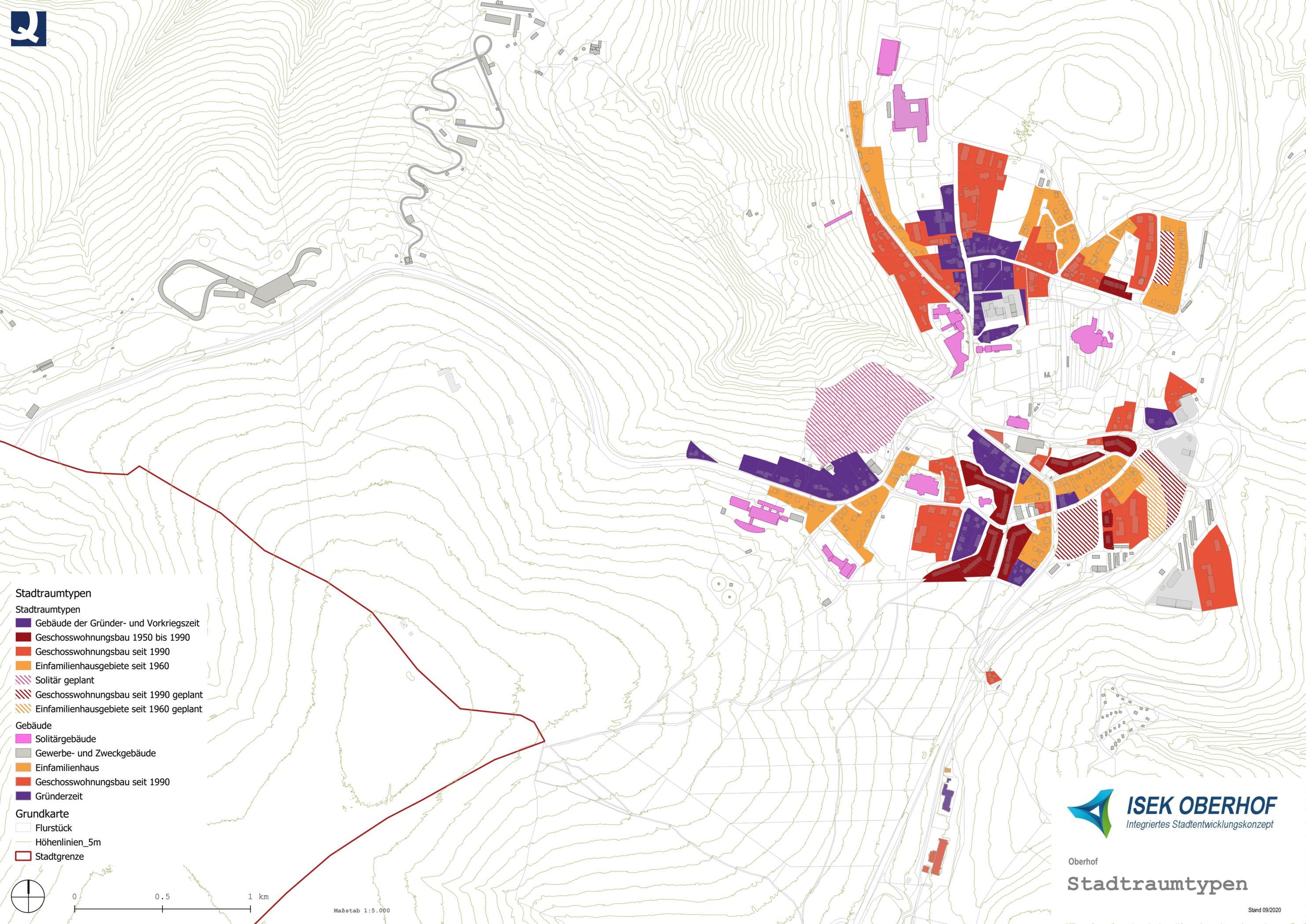
Maßstab 1:5.000



- Werte**
- Gestalt- und Funktionsqualität
 - Positive Standortfaktoren
 - Landschafts und Topographie
 - Stadtbildprägendes Zentrum
 - Verkehrliche Anbindung
 - Schienenverkehr
 - Öffentliche Parkplätze
- Mängel**
- Gestalt- und Funktionsmängel
 - Nicht entwickelte Planungen
 - Brachflächen und Leerstände
 - Wegebeziehungen
 - Anbindung an Schienenverkehr
 - Brennpunkte



Städtebauliche Analyse
Stärken und Schwächen



- Stadtraumtypen**
- Gebäude der Gründer- und Vorkriegszeit
 - Geschosswohnungsbau 1950 bis 1990
 - Geschosswohnungsbau seit 1990
 - Einfamilienhausgebiete seit 1960
 - Solitär geplant
 - Geschosswohnungsbau seit 1990 geplant
 - Einfamilienhausgebiete seit 1960 geplant
- Gebäude**
- Solitärgebäude
 - Gewerbe- und Zweckgebäude
 - Einfamilienhaus
 - Geschosswohnungsbau seit 1990
 - Gründerzeit
- Grundkarte**
- Flurstück
 - Höhenlinien_5m
 - Stadtgrenze



Oberhof
Stadtraumtypen



Maßstab 1:5.000

Stand 09/2020



0 250 500 m
Maßstab 1:5.000

1 Tourismus- und Sportzentrum Grenzadler/Fallbachhang/Bikepark
- Verbindung von baulichen Anlagen und Landschaft
- Schaffung einer attraktiven Umgebung und gestalterischen Highlights
- potentielle Neuansiedlung von touristischen und sportlichen Funktionen

2 "Ulbrichtshausen"
- Revitalisierung der Anlagen durch Abriss und Zuführung einer neuen Nutzung

3 Entwicklungsflächen AHORN-Hotel
- Aufwertung und Ordnung der Flächen rund um das AHORN-Hotel

4 Nördliche Crawlkier Straße
- Schaffung neuer Wohnbauflächen

5 Brachfläche südlich AHORN-Hotel
- Revitalisierung der Flächen durch bauliche Nutzung, z.B. durch Hotel

6 Nördlich Haus des Gastes
- Revitalisierung der Flächen zu neuer Attraktion

7 Ortsmitte
- Revitalisierung von Brachflächen und Leerstand, Aufwertung

8 Kurpark
- Steigerung der Aufenthalts- und Gestaltqualität

9 Westliche Tambacher Straße
- Schaffung neuer Wohnbauflächen

10 Bereich nördlich der Therme
- Nachverdichtung durch Wohnen oder andere verträgliche Nutzungen

11 Parkplätze
- Neuordnung und Gestaltung der Parkplatzflächen, Überprüfung der notwendigen Kapazitäten

12 Wegeverbindungen Ortsmitte
- Weiterentwicklung der Grünachse mit Wegen für bessere Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität
- Neuordnung Erschließung tegut

Revitalisierung
Brachflächenrevitalisierung und bauliche Nachverdichtung

- hohe Priorität
- geringe Priorität

Aufwertung Funktion und Gestaltung
funktionale und gestalterische Aufwertung von Freiflächen und Gebäuden

- hohe Priorität
- geringe Priorität

Wegebeziehungen
Aufwertung und Herstellung von Wegebeziehungen und Mobilitätsangeboten

- regionale und lokale Vernetzung
- Reaktivierung und Anbindung Bahnhof Oberhof

Fokus Stadtmitt

- Flächen mit gesicherter Entwicklungsperspektive

26 Bahnhof
- Entwicklung von Perspektiven für den ungenutzten Bahnhof und die Anbindung an die Stadt

13 Erweiterung Kindergarten
- Umsiedlung Kindergarten für erweiterten Flächenbedarf

14 Erweiterung Sporthotel
- Ausweitung des Angebots

15 Parkdeck und Busbahnhof
- Fertigstellung und städtebauliche Aufwertung der Gesamtsituation

16 Anbindung AWOSANO / Alte Golfwiese
- Neuordnung Zufahrt und Parkplätze

17 Altes Golfhotel / AWOSANO
- Prüfung von Standortvarianten für Hotelneubau der AWOSANO
- Umnutzung und Sanierung des leerstehenden Golfhotels

18 Altes Kino
- Sanierung / Umnutzung

19 Bebauung Kreuzung
- Schaffung einer Raumkante und Entwicklung des Zentrums durch Neubau für Wohnen oder Gewerbe

20 Gräfenrodaer Straße 9 / 11
- Revitalisierung der Brachfläche
- Attraktivierung der Therme durch Hotel
- Erweiterung des Hotelangebots

21 Schuderbachwiese
- Prüfung Revitalisierung historischer Golfplatz

22 Eckhardtskopf
- Entwicklung Wohngebiet
- Gestaltung als attraktiver Stadteingang

23 Parkplatz / Caravanstellplatz
- Aufwertung und Prüfung von Entwicklungsmöglichkeiten

24 Neugestaltung Ortseingang
- Ordnung und Aufwertung zu attraktiven Eingangsbereich für Touristen und Einheimische

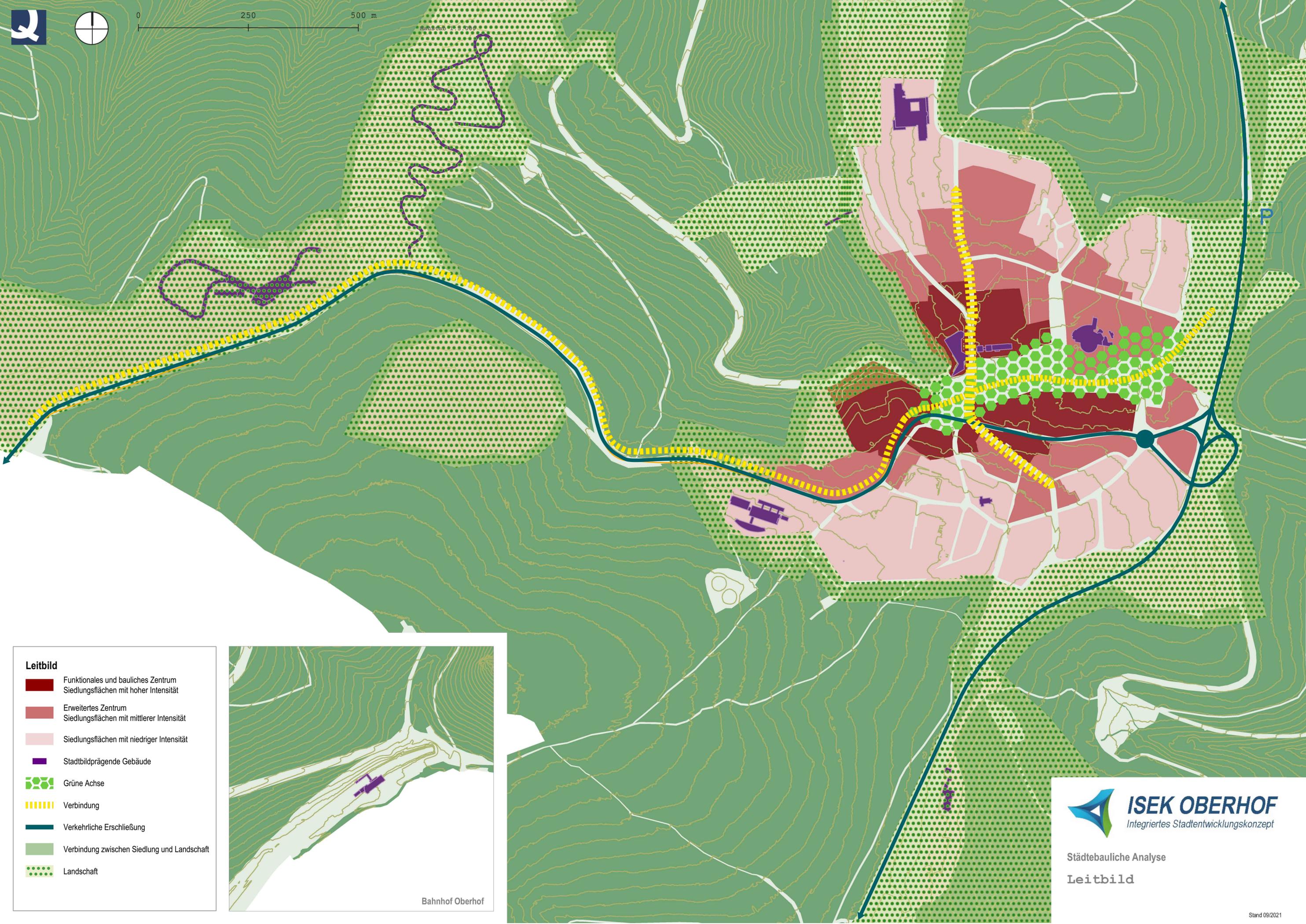
25 Garagenkomplex
- Revitalisierung und Umnutzung der Garagen und angrenzende Fläche



Städtebauliche Analyse
Handlungsbedarf und Ziele

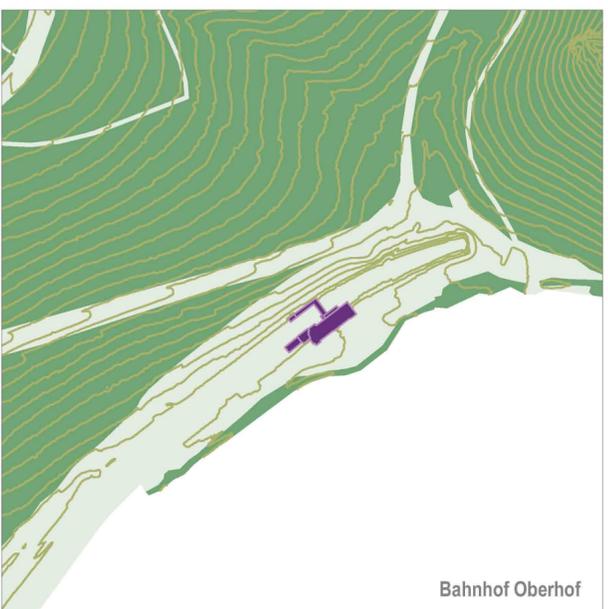


0 250 500 m

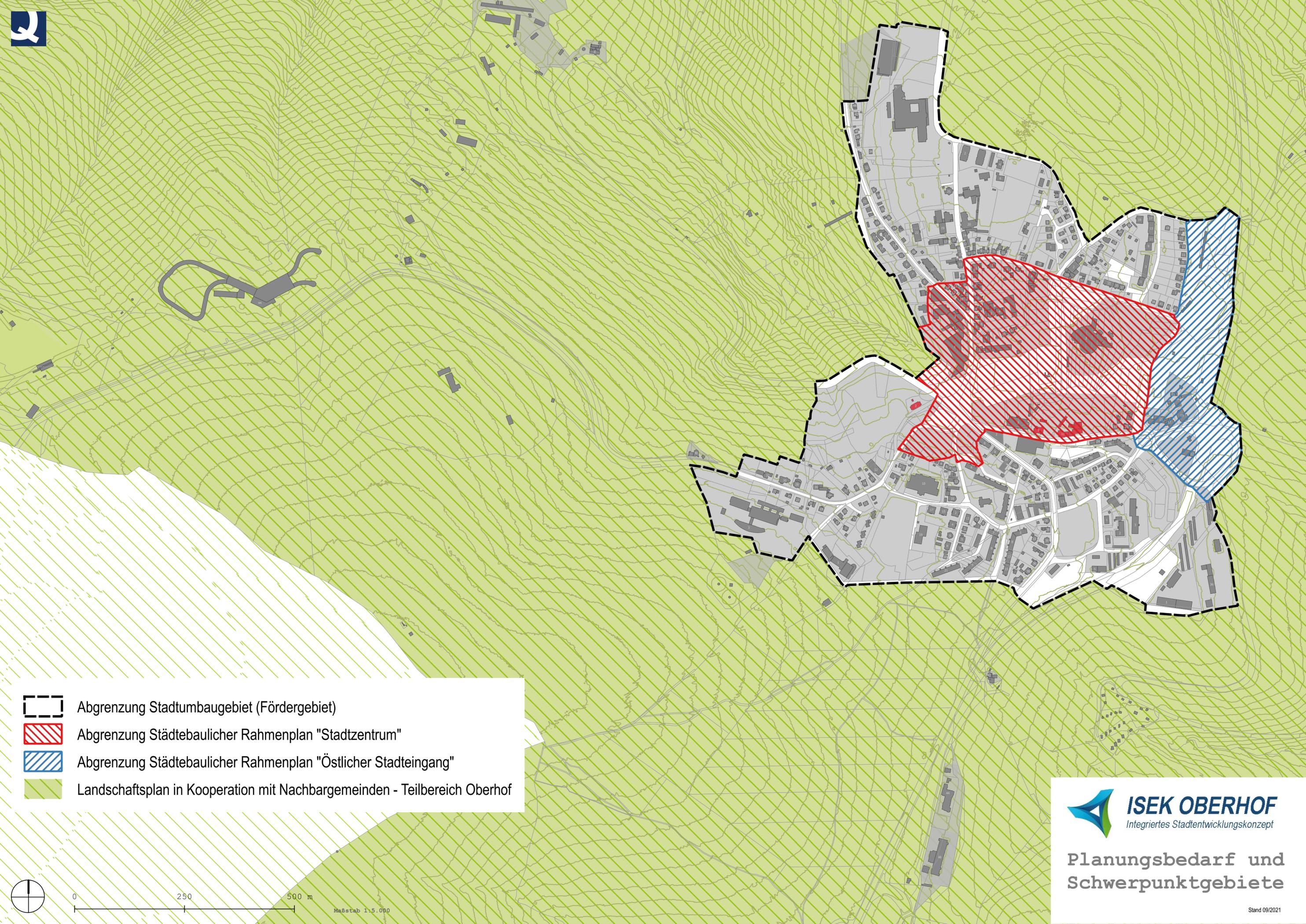


Leitbild

- Funktionales und bauliches Zentrum
Siedlungsflächen mit hoher Intensität
- Erweitertes Zentrum
Siedlungsflächen mit mittlerer Intensität
- Siedlungsflächen mit niedriger Intensität
- Stadtbildprägende Gebäude
- Grüne Achse
- Verbindung
- Verkehrliche Erschließung
- Verbindung zwischen Siedlung und Landschaft
- Landschaft



Städtebauliche Analyse
Leitbild



-  Abgrenzung Stadtumbaugebiet (Fördergebiet)
-  Abgrenzung Städtebaulicher Rahmenplan "Stadtzentrum"
-  Abgrenzung Städtebaulicher Rahmenplan "Östlicher Stadteingang"
-  Landschaftsplan in Kooperation mit Nachbargemeinden - Teilbereich Oberhof



0 250 500 m
Maßstab 1:5.000



**Planungsbedarf und
Schwerpunktgebiete**