

# Interessenbekundungsverfahren Caravanstellplatz „Schwarmblick“



Foto: Patrick Reiche



# Interessenbekundungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,  
werte Investoren und Kenner der Tourismusbranche,

ich möchte Sie ganz herzlich dazu einladen, am Interessenbekundungsverfahren der Stadt Saalfeld/Saale für die Konzeptionierung, Errichtung und Betreibung des Caravanstellplatzes „Schwarmblick“ teilzunehmen. Saalfeld ist immer eine Reise wert. Gemeinsam mit Ihnen möchte die Stadt ihre touristische Positionierung und Angebotsvielfalt stärken und ausbauen. Unabhängig sein, Ruhe genießen, flexibel sein – all das suchen immer mehr Deutschland-Touristen. Nicht umsonst verzeichnet der Campingtourismus seit einigen Jahren ein stetiges Wachstum. Urlaub mit Caravan, Wohnmobil und Zelt wächst wie kaum eine andere Reiseart seit 2006 kontinuierlich. Die Stadt Saalfeld kann momentan lediglich auf einen einzigen vollwertigen Wohnmobilstellplatz für nur zehn Fahrzeuge verweisen. Diese sind häufig belegt, so dass potentielle Gäste nicht in unserer schönen Kreisstadt verweilen können. Das Entwicklungsareal bietet eine sehr attraktive, zentrale und innenstadtnahe Lage direkt an der Saale und dem Saaleradweg mit Blick auf die Burgruine „Hoher Schwarm“ - einem Wahrzeichen der Stadt Saalfeld/Saale.

Ich freue mich auf Ihre Bewerbung!

**Herzlichst, Ihre Bettina Fiedler**  
**Erste Beigeordnete und Dezernentin Stadtentwicklung**



# Interessenbekundungsverfahren

Alle relevanten Informationen zur Standortbeschreibung, zu den Anforderungen, Rahmenbedingungen, dem Inhalt der Interessenbekundung, Abgabefrist und Auswahlverfahren erhalten Sie bei der u.g. Kontaktstelle und/oder online unter:

<https://www.saalfeld.de/buergerservice/ausschreibungen/ausschreibungen/oeffentliche-ausschreibungen/>

Ihre Interessenbekundung richten Sie bitte **bis spätestens 30. April 2023** an folgende Kontaktstelle, die Ihnen gleichzeitig für Fragen zum Vorhaben und Verfahren gerne zur Verfügung steht:

**Wirtschaftsförderagentur Region Saalfeld-Rudolstadt, Geschäftsführer, Herr Matthias Fritsche, Prof.-Hermann-Klare-Straße 6, 07407 Rudolstadt, Tel.:03672 308113, Mobil: 0160 99004581, E-Mail: mf@saalewirtschaft-wifoe.de**

Ausloberin dieser Interessenbekundung ist die Stadt Saalfeld/Saale, Dezernat Stadtentwicklung, Markt 1, 07318 Saalfeld/Saale. Diese Veröffentlichung stellt eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe einer Interessenbekundung dar. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um kein Vergabeverfahren nach VOL oder VgV handelt. Bei diesem Interessenbekundungsverfahren handelt es sich um eine Markterkundung nach wettbewerblichen Grundsätzen und damit um eine besondere Form der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung. Alle Kosten, die sich aus der Beteiligung an diesem Interessenbekundungsverfahren ergeben, trägt der Teilnehmer. Ein Kostenerstattungsanspruch gegenüber der Stadt Saalfeld/Saale ist ausgeschlossen.



Foto:  
Thomas Göritzer



# Inhaltsverzeichnis

## Inhaltsverzeichnis

1. **Position und Vision**
2. **Standort- und Lagebeschreibung**
  - 2.1. Standort Saalfeld/Saale
  - 2.2. Lage des geplanten Caravanstellplatzes „Schwarmblick“
3. **Inhalt der Interessenbekundung und Abgabefrist**
4. **Auswahlverfahren**

### Anlage

- 1 Bebauungsplan Nr. 40a „Misch- und Sondergebiet Tourismus Bohnstraße–Kelzstraße“
- 2 Planzeichnung mit Flächengrößen
- 3 Lageplan; Auszug Liegenschaftskataster



# 1. Position und Vision

Unabhängig sein, Ruhe genießen, flexibel sein – all das suchen immer mehr Deutschland-Touristen. Nicht für umsonst verzeichnet der Campingtourismus seit einigen Jahren ein stetiges Wachstum. Urlaub mit Caravan, Wohnmobil und Zelt wächst wie kaum eine andere Reiseart seit 2006 kontinuierlich.

Der Campingtourismus weist in den letzten Jahren deutschlandweit und auch in Thüringen ein überdurchschnittliches Wachstum auf. Im Jahr 2019 wurden mit fast 36 Mio. so viele Übernachtungen wie nie zuvor auf deutschen Campingplätzen gezählt und allein die Anzahl der Neuzulassungen in Deutschland stieg bis Ende 2021 auf ein Rekordhoch mit über 82.000 Reisemobilen und von fast 25.000 Caravans. Dieser Langzeittrend wird somit auch in den Folgejahren anhalten.

Mehr als zehn Mio. Deutsche betreiben gelegentlich Campingtourismus, fast zwei Mio. sogar häufig. Als Hauptgrund für einen Campingurlaub zählt die Selbstbestimmtheit und Unabhängigkeit der Reisenden, aber auch die Nähe zur Natur und die Möglichkeit der flexiblen und spontanen Urlaubsgestaltung. Viele Deutschen campen am liebsten im eigenen Land. Wie wichtig Camping als Wirtschaftsfaktor geworden ist, zeigt auch eine vom Wirtschaftsministerium herausgegebene Studie namens „Campingmarkt in Deutschland“. Darin wird der typische Camper analysiert. Besonderen Wert legen die Reisenden demnach auf gepflegte Sanitäreinrichtungen und Serviceangebote.

Saalfeld zählt mit seiner über 1100-jährigen Geschichte zu den ältesten Städten Thüringens. Dass unsere Saalestadt viel zu bieten hat, verrät schon ihr Beiname „Steinerne Chronik Thüringens“. Bei einem Streifzug durch die einstige Residenzstadt lassen sich einmalige Zeitzeugen der Thüringer Geschichte entdecken. Idyllisch gelegen im malerischen Saaletal am Rande des Thüringer Schiefergebirges ist Saalfeld ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge und Wanderungen.

Damit die Stadt Saalfeld/Saale auch zukünftig Ausgangs- aber vor allem Anziehungspunkt in der Saale-Region bleibt, ist die Stadt bestrebt, den Tourismus in und um die Stadt und ihrer Region weiter zu entwickeln und beständig auszubauen. Das gilt gleichermaßen sowohl für die Qualität der touristischen Angebote als auch für die Beherbergung unserer Gäste aus dem In- und Ausland.

Saalfeld kann momentan lediglich einen einzigen vollwertigen Wohnmobilstellplatz für nur zehn Fahrzeuge am Stadtrand aufweisen. Diese sind häufig belegt, sodass potentielle Gäste nicht in der Stadt verweilen können. Angefragte Buchungen von Campern müssen somit häufig wegen fehlender Stellplätze abgewiesen werden. Der neu errichtete Caravanstellplatz „Schwarmblick“ liegt idealerweise sowohl in unmittelbarer Nähe zur historischen Innenstadt,

als auch in direkter Wassernähe zur Saale. Camper können mit Blick auf das Wasser, umgeben von Grün und Bepflanzung, die Ruhe und Abgeschlossenheit der Natur genießen und haben zeitgleich fußläufig nur 5 Minuten Gehweg zur Innenstadt mit Einkaufsmöglichkeiten für Besorgungen und Erledigungen, als auch die direkte Verkehrsanbindung an das gegebene Straßennetz. Der Campingplatz bietet zusätzlich den wunderschönen Ausblick auf die Burgruine „Hoher Schwarm“ - einem Wahrzeichen der Stadt Saalfeld/Saale“

Die Stellplatzanlage soll mit Stromversorgungssäulen sowie einer Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungseinrichtung ausgestattet werden. Darüber hinaus ist die Errichtung eines Servicegebäudes vorgesehen, in dem sowohl Sanitäreinrichtungen (Toiletten, Duschen) und ein Küchenbereich zur Verfügung stehen.

Weiterhin sollen hier touristische Auskünfte, umfangreiche Infomaterialien und aktuelle Veranstaltungshinweise abgerufen werden können sowie das Kurkartenbegleitheft, mit dem den Übernachtenden aufgrund der Kurtaxzahlung zahlreiche Vorteile zur Verfügung stehen, erhältlich sein. Gemeinsam mit einem starken Partner mit unternehmerischer Expertise und Vorstellungskraft möchten wir einen weiteren Wohlfühlort für Saalfelds Gäste schaffen und etablieren.

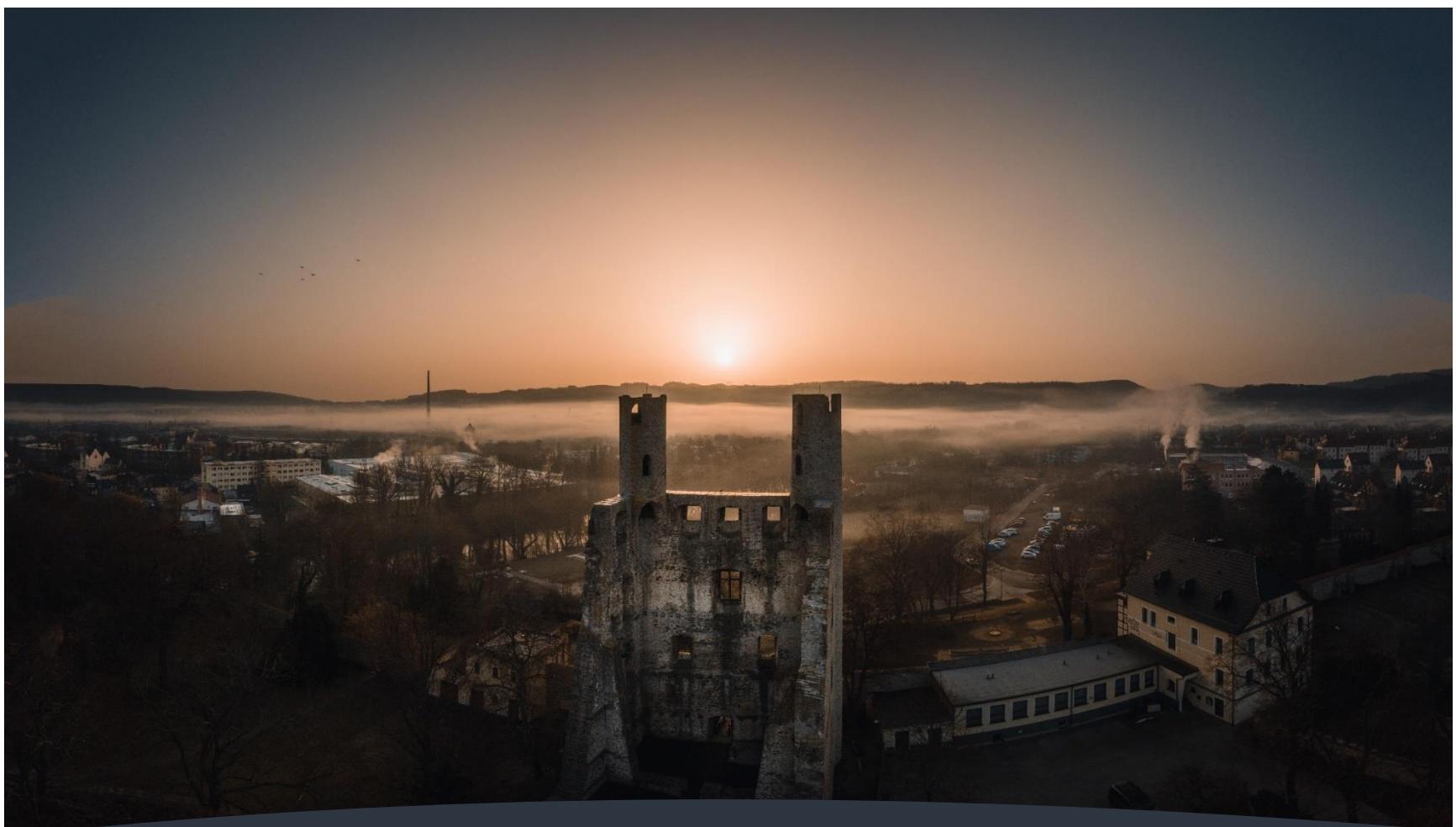


Foto: Thomas Göritzer



# 2. Standort- und Lagebeschreibung

## 2.1. Standort Saalfeld/Saale

Die Stadt Saalfeld/Saale mit ihren derzeit knapp 30.000 Einwohnern liegt im Süden des Freistaates Thüringen ca. 40 km südlich von Jena und ca. 50 km von der Landeshauptstadt Erfurt entfernt. Die Bundesautobahn A9 ist in ca. 40 km Entfernung bei Triptis erreichbar, die Bundesautobahn A4 in ca. 45 km Entfernung über Jena und die Bundesautobahn A71 ist in ca. 35 km über Trassdorf erreichbar. Der Ort bildet mit den Bundesstraßen B281 und B85, einem großen Güterumschlagplatz (Güterbahnhof) sowie einer sehr guten Anbindung an das Fernschienen-Netz der Deutschen Bahn AG in Richtung Jena, Gera, Leipzig und Erfurt einen bedeutenden Verkehrsknotenpunkt in einer ländlich geprägten Region um das Städtedreieck Saalfeld-Rudolstadt-Bad Blankenburg.

Die Feengrotten- und Kurstadt Saalfeld ist ein bedeutsames Reiseziel mit einer hochwertigen touristischen Infrastruktur. Als Thüringens erster und einziger prädikatisierter „Ort mit Heilstollenkurbetrieb“ bietet sie „lebendige Geschichte und aktive Erholung“ mit vielfältigen Freizeit-, Erholungs- und Kulturangeboten für ihre Gäste und Bewohner. Saalfeld hat den Charakter einer durch Handel, Tourismus und mittelständische Industrie mit einigen Großbetrieben geprägten Stadt.

Die „Steinerne Chronik Thüringens“ wie Saalfeld auch genannt wird, hat sich in den letzten Jahren zu einem attraktiven Produktions-, Dienstleistungs-, Einkaufs- und Tourismusstandort entwickelt. Einkaufsmöglichkeiten für Artikel, die über den täglichen Bedarf hinausgehen, sind vorhanden. Saalfeld ist auch im Gesundheitswesen bestens aufgestellt und beherbergt u.a. den Hauptstandort der Thüringen Kliniken „Georgius Agricola“ GmbH, die Dr. Ebel Fachklinik für Psychosomatik und Psychotherapie Bergfried, Praxen von Allgemeinmedizinern und Fachärzten sowie weitere medizinische Einrichtungen.

Zahlreiche Kindergärten und wichtige staatliche und private, allgemeinbildende Schulen sowie weitere Bildungseinrichtungen wie das Bildungszentrum Saalfeld und die Medizinische Fachschule Saalfeld prägen zudem das Stadtbild. Saalfeld ist gleichzeitig mit dem Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt, der Stadtverwaltung Saalfeld, einer Polizeiinspektion, Rettungsleitstelle, Jobcenter und der ansässigen Agentur für Arbeit ein wichtiger Behördenstandort und Kreisstadt.

## 2.2. Lage des geplanten Caravanstellplatzes „Schwarmblick“

Das Grundstück, das für die Errichtung des Caravanstellplatzes vorgesehen ist, befindet sich in einer außergewöhnlich attraktiven Lage: direkt an der Saale, direkt am bekannten

Saaleradweg und in unmittelbarer Nähe (ca. 5 Minuten zu Fuß) zum historischen Stadtkern Saalfelds mit seinen attraktiven Einkaufsmöglichkeiten, historischen Sehenswürdigkeiten und ausgezeichneten Restaurants mit regionaler, Thüringer Küche. Ebenfalls fußläufig sehr gut erreichbar ist das Saalfelder Hallenbad (mit Sauna; ca. 5 Minuten), das großzügig angelegte Saalfelder Freibad (ca. 10 Minuten) und der direkt angrenzende, wunderschön angelegte Bergfriedpark mit der Villa Bergfried als Mittelpunkt.

Die Saalfelder Feengrotten mit ihrem Feenwäldchen und Grottoneum, dem bekanntesten, touristischen Anziehungspunkt Saalfelds, erreicht man fußläufig in etwa 15 bis 20 Minuten, per Fahrrad in gut 10 Minuten oder ganz bequem mit dem Auto in 5 Minuten. Der Standort ist zudem durch seine zentrale Lage ein idealer Ausgangspunkt für ausgedehnte Wander-, Fahrrad und Mountainbiketouren. Dabei ist gemütliches Flanieren entlang der Saale und in der Innenstadt ebenso gut möglich, wie die Erkundung der Saalfelder Höhen (Entfernung ca. 5 bis 10 km), der nahegelegenen Städte Rudolstadt und Bad Blankenburg (je ca. 10 km entfernt), des Schwarzatal (ca. 10 bis 20 km entfernt) oder des Thüringer Meeres (ca. 20 bis 30 km entfernt).

Auch der ÖPNV mit den Möglichkeiten von Bus (in der Innenstadt) und Bahn (fußläufig ca. 10 bis max. 15 Minuten) ist fußläufig super und einfach erreichbar.

Bundesland:	Freistaat Thüringen
Landkreis:	Saalfeld-Rudolstadt
Gemeinde:	Saalfeld/Saale
Postleitzahl:	07318
Größe der vorgesehenen Grundstücke:	siehe Planzeichnung (Anlage 2)

Die bereits im B-Plan Nr. 40a „Misch- und Sondergebiet Tourismus Bohnstraße–Kelzstraße“ (Anlage 1) ausgewiesenen Sonderflächen SO 1 und SO2 sollen zugunsten des Caravanstellplatzes um die Fläche WA3 (siehe Planzeichnung, Anlage 2) erweitert werden. Die Grundstücksoberfläche ist teilweise eben, teilweise mit Gefälle versehen. Die Kosten der Trennvermessung sind vom Interessenten zu tragen. Die Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Saalfeld/Saale. Für die Konzeptionierung, Errichtung und Betreibung des Caravanstellplatzes „Schwarmblick“ kommen sowohl der Verkauf, als auch die Verpachtung oder das Erbbaurecht in Frage.



# 3. Inhalt der Interessenbekundung und Abgabefrist

Diese Veröffentlichung stellt eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe einer Interessenbekundung dar. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um kein Vergabeverfahren nach VOL oder VgV handelt. Bei diesem Interessenbekundungsverfahren handelt es sich um eine Markterkundung nach wettbewerblichen Grundsätzen und damit um eine besondere Form der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung. Alle Kosten, die sich aus der Beteiligung an diesem Interessenbekundungsverfahren ergeben, trägt der Teilnehmer. Ein Kostenerstattungsanspruch gegenüber der Stadt Saalfeld/Saale ist ausgeschlossen. **Die Interessenbekundung kann in elektronischer Form via E-Mail oder schriftlich mit einem außen auf dem Umschlag deutlich anzubringenden Hinweis „Interessenbekundungsverfahren Caravanstellplatz „Schwarmblick“ Saalfeld/Saale“**

**bis zum 30.04.2023**

bei der von der Stadt Saalfeld/Saale beauftragten und auf Seite 3 benannten Kontaktstelle mit folgenden Unterlagen und Angaben eingereicht werden:

- Vorstellung mit vollständigen Angaben zur Person und/oder des Unternehmens
- Erläuterung der Beweggründe für die Bewerbung
- Nutzungskonzept mit Ideen und Vorstellungen zur Anlage und Ausstattung
- Investitions- und Finanzierungsplan für das Vorhaben (Angabe einer Preisschätzung und deren maßgebliche Faktoren angeben, zu dem die Interessenten bereit wären, die Aufgabe zu erfüllen)
- ggf. vorhandene Referenzen.

Des weiteren behält sich die Stadt Saalfeld/Saale vor, weitere Unterlagen abzufordern, die für das Vorhaben relevant sein können (bspw. Bonitätsnachweis in Form einer Durchfinanzierungsbestätigung/Erklärung der Haus- und/oder Geschäftsbank des Interessenten oder einer Auskunft (z.B.Schufa, Creditreform), nicht älter als drei Monate; Auszug aus dem Handelsregister, nicht älter als drei Monate).



# 4. Auswahlverfahren

Ausschreibende Stelle des Interessenbekundungsverfahrens ist die Stadt Saalfeld/Saale. Die Auswertung der Interessenbekundungen liegt ausschließlich im Verantwortungsbereich der Stadt Saalfeld/Saale und erfolgt durch ein Auswahlgremium, welches sich aus Vertretern, der Stadtverwaltung Saalfeld (Bürgermeister, Stadtentwicklung, Stadtplanung, Wirtschaftsförderung, Hochbauamt) und des Stadtrates der Stadt Saalfeld/Saale zusammensetzt. Es handelt sich hier um die erste Verfahrensstufe zur Prüfung der Eignung von sich bewerbenden Interessenten.

Die Stadt Saalfeld/Saale behält sich vor, das Interessenbekundungsverfahren jederzeit (bspw. in Ermangelung der Eignung der eingegangenen Interessenbekundungen) einzustellen. Ansprüche, etwa auf Teilnahme am weiteren Verfahren oder Realisierung des eingereichten Konzeptes, entstehen durch die Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren nicht. Auch im Falle der Verfahrenseinstellung werden die Kosten für die Beteiligung am Interessenbekundungsverfahren oder die Ausarbeitung von Unterlagen nicht erstattet. Es handelt sich bei der Interessenbekundung auch nicht um eine Auftragsvergabe.

Die Stadt Saalfeld/Saale wird die Bewerber aussichtsreicher Interessenbekundungen zu persönlichen Gesprächen einladen. Die abschließende Auswahl obliegt den städtischen Gremien. Für Nachfragen und ergänzende Hinweise steht Herr Matthias Fritsche, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderagentur Region Saalfeld-Rudolstadt per E-Mail an [mf@saalewirtschaft-wifoe.de](mailto:mf@saalewirtschaft-wifoe.de), telefonisch unter 03672 308113 oder mobil unter 0160 99004581 gerne zur Verfügung.



Foto: Thomas Göritzer

