

# Interessenbekundungsverfahren Ferienhaussiedlung am Freibad Saalfeld/Saale



Foto: OUTRANGE Media



# 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 Betreuung einer Ferienhaussiedlung am Freibad Saalfeld/Saale teilzunehmen. Den nächsten Schritt für eine zukunftssträchtige Tourismusedwicklung möchte die Stadt Saalfeld/Saale am Standort des städtischen Freibades (Tiefer Weg) machen, den sie als Potenzialstandort für eine Ferienhaussiedlung identifiziert und auserkoren hat. Gemeinsam mit einem starken Partner mit unternehmerischer Expertise und Vorstellungskraft möchten wir einen Wohlfühlort für Saalfelds Gäste schaffen und etablieren. Die Stadt Saalfeld/Saale möchte durch die Neugestaltung des unbebauten Grundstücks zur Erweiterung der touristischen (Übernachtungs-) Angebote im gesamten Stadtgebiet unter Berücksichtigung von städtebaulichen und architektonischen Belangen beitragen. Es wird erhofft, neben den in der Stadt bereits vorhandenen Einrichtungen mit Alleinstellungsmerkmalen und landes- bzw. bundesweiter Bekanntheit und Anziehungskraft, wie bspw. den Saalfelder Feengrotten, den Saalfelder Stadttoren, der Burgruine Hohen Schwarm, dem Bergfriedpark, der Morassina-Grotte oder den historischen Bierkellern weitere, hochwertige Übernachtungsangebote für die Besucher, Urlauber und Gäste Saalfelds zu schaffen.

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](mailto: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.

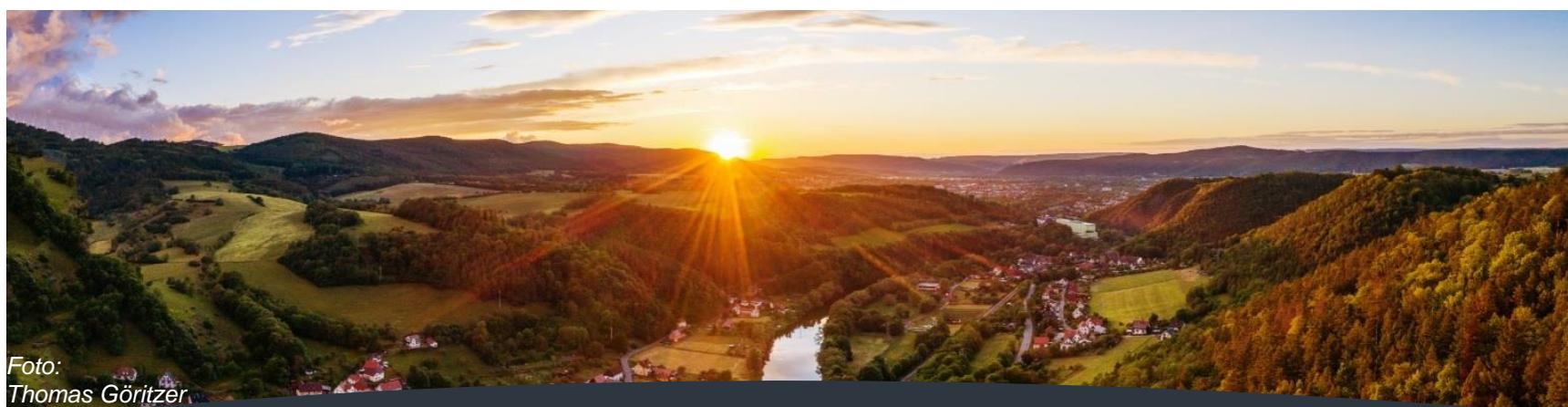


Foto:  
Thomas Göritzer



# Inhaltsverzeichnis

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Position und Vision**

### **2. Standort- und Lagebeschreibung**

2.1. Standort Saalfeld/Saale

2.2. Lage der geplanten Ferienhaussiedlung

### **3. Anforderungen und Rahmenbedingungen**

### **4. Inhalt der Interessenbekundung und Abgabefrist**

### **5. Auswahlverfahren**

## **Anlage**

B-Plan Nr. 57 einschließlich Begründung



# 1. Position und Vision

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 Saaleetal 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.

Das Identifizieren von Potenzialstandorten für das Hotel- und Beherbergungsgewerbe im gesamten Stadtgebiet sowie die innerstädtische Erweiterung der Angebotspalette im Hinblick auf die verschiedenen Betriebs- bzw. Beherbergungsarten der Branche gehören zu den wichtigen Aufgaben der Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung.

Den nächsten Schritt für eine zukunftssträchtige Tourismusedwicklung möchte die Stadt Saalfeld/Saale nun am Standort des städtischen Freibades (Tiefer Weg) machen, den sie als Potenzialstandort für eine Ferienhaussiedlung identifiziert und auserkoren hat. Gemeinsam mit einem starken Partner mit unternehmerischer Expertise und Vorstellungskraft möchten wir einen Wohlfühlort für Saalfelds Gäste schaffen und etablieren.

Die Stadt Saalfeld/Saale möchte durch die Neugestaltung des unbebauten Grundstücks zur Erweiterung der touristischen (Übernachtungs-) Angebote im gesamten Stadtgebiet unter Berücksichtigung von städtebaulichen und architektonischen Belangen beitragen.

Es wird erhofft, neben den in der Stadt bereits vorhandenen Einrichtungen mit Alleinstellungsmerkmalen und landes- bzw. bundesweiter Bekanntheit und Anziehungskraft, wie bspw. den Saalfelder Feengrotten, den Saalfelder Stadttoren, der Burgruine Hoher Schwarm, dem Bergfriedpark, der Morassina-Grotte oder den historischen Bierkellern weitere, hochwertige Übernachtungsangebote für die Besucher, Urlauber und Gäste Saalfelds zu schaffen.

Hinweis: Dieses Interessenbekundungsverfahren verpflichtet die Stadt Saalfeld/Saale nicht zur Durchführung einer Konzeptvergabe und zu keinem Vertragsabschluss. Interessierte Bewerber sowie im Interessenbekundungsverfahren ausgewählte Bewerber können hieraus keine Ansprüche gegenüber der Stadt Saalfeld/Saale ableiten. Ein Vertragsabschluss steht unter dem Vorbehalt des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Saalfeld/Saale.

Foto: OUTRANGE Media



## 2. Standort- und Lagebeschreibung

### 2.1. Standort Saalfeld/Saale

Die Stadt Saalfeld/Saale mit ihren 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 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 der geplanten Ferienhaussiedlung

Das Grundstück, gelegen am Tiefen Weg im Saalfelder Süden, befindet sich in erster Reihe und in direkter Nachbarschaft des Saalfelder Freibades und der städtischen Parkanlage Bergfried. Der Bahnhof liegt ca. 1 km entfernt, die nächste Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Vom Bahnhof aus ist das Grundstück mit dem ÖPNV sehr gut erreichbar. Da das Grundstück in zweiter Reihe zur innerörtlichen „Knochstraße“ liegt, ist mit geringem bis mäßigen Verkehrslärm zu rechnen. Die Umgebung des Grundstücks ist durch weitere denkmalgeschützte Zeugnisse der Industriegeschichte, wie bspw. der ehemaligen Fabrikantenvilla Bergfried, aber auch durch die Nähe zur Saalfelder Innenstadt (ca. 10 Minuten zu Fuß) und einer wunderschönen Umgebung mit schönen Routen für ausgedehnte Wander- und Mountainbiketouren geprägt.

Bundesland:	Thüringen
Landkreis:	Saalfeld-Rudolstadt
Gemeinde:	Saalfeld/Saale
Planungsgrundlage:	Bebauungsplan Nr. 57 „Ferienhäuser am Freibad“ (Anlage 1)
Größe Bruttobaufläche (nur Sondergebiet) davon bebaubar	ca. 1880 m <sup>2</sup> ca. 658 m <sup>2</sup> (GRZ entsprechend 0,35)
Maximale Grundfläche je Haus	80 m <sup>2</sup> (Deckelung per textl. Festsetzung)

Bei Ausschöpfen der maximalen Grundfläche je Haus ist die Errichtung von bis zu 8 Häusern möglich. Es sind auch kleinere Einheiten möglich. Zweigeschossiger Bau ist ebenfalls möglich (2 Vollgeschosse mit entsprechend dimensionierten Trauf- und Firsthöhen).

Die Grundstücksoberfläche ist eben. Das Grundstück hat einen winkligen Grundstückszuschnitt. Die Fläche ist auf Kosten des Interessenten herauszumessen.

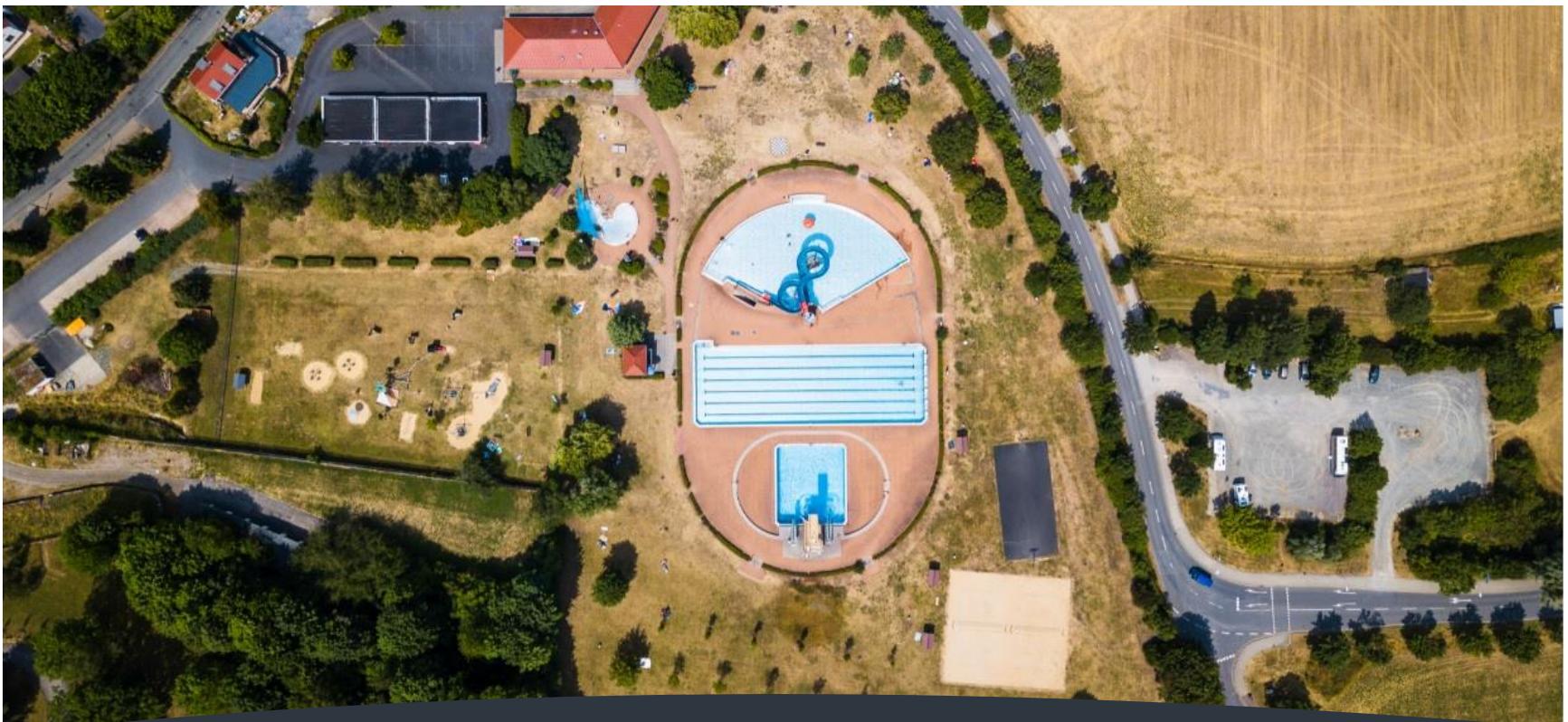


# 3. Anforderungen und Rahmenbedingungen

Die Stadt Saalfeld/Saale möchte für das zu entwickelnde Areal das entsprechende Baurecht schaffen und hat bereits einen B-Plan, Bebauungsplan Nr. 57 „Ferienhäuser am Freibad“, erarbeitet und möchte diesen am 15. März 2023 durch den Stadtrat beschließen lassen. Vorgenannter Bebauungsplan bildet die aktuellen Rahmenbedingungen ab.

Es besteht die Möglichkeit, zu den Ausschreibungsunterlagen, dem Interessenbekundungsverfahren und anderen mit diesem Interessenbekundungsverfahren in Verbindung stehenden Punkten Fragen zu stellen und das Grundstück zu besichtigen. Wenden Sie sich bitte bei entsprechendem Wunsch oder Bedarf an die auf Seite 3 benannte Kontaktstelle.

Die Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Saalfeld/Saale. Für die Konzeptionierung, Errichtung und Betreuung der Ferienhaussiedlung am Freibad Saalfeld/Saale kommen sowohl der Verkauf, als auch die Verpachtung oder das Erbbaurecht in Frage.



# 4. 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 auf elektronischem Weg via E-Mail oder schriftlich mit einem außen auf dem Umschlag deutlich anzubringenden Hinweis „Interessenbekundungsverfahren Ferienhaussiedlung am Freibad 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 einzureichen:

- 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

Desweiteren 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).



# 5. 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.

