

**CAMPINGPLATZ
BLÜTENGROUND**



INTERESSENSBEKUNDUNG
BETRIEB AB 01. JANUAR 2027



Drohnenbild | Mündung der Unstrut in die Saale

CAMPINGPLATZ BLÜTENGRUND

Pächter und Betreiber | Interessensbekundung

Herausgeber:

Stadt Naumburg (Saale)
vertreten durch den Oberbürgermeister A. Müller
Markt 01
06618 Naumburg (Saale)
www.naumburg.de

Ansprechpartner:

GWG Naumburg mbH | Verwalterin der Liegenschaft
vertreten durch Herrn A. Herbig (Prokurist)
Tel.: 03445 / 276 244
Mail: info@gwg-naumburg.de

Bearbeitung der Ausschreibung:

Stadt Naumburg (Saale)
FB II – SG 61 Stadtplanung

stadtplanung@naumburg-stadt.de

11.11.2025



Blick über den ehem. Schwimmteich

INHALT

A – VORBEMERKUNGEN

01	Stadtkulisse	02
02	Touristisches Potenzial	02
03	Campingplatz	02
04	Ausgangslage	03

B – LIEGENSCHAFT

01	Lage	04
02	Erschließung	04
03	Besucherkzahlen	04
04	Gebäudebestand.	05
05	Bauplanungsrecht	05
06	Hochwasserschutz	05

C – PROJEKTSTAND

01	Freiraumkonzept	07
02	Plankonzept	07

D – INTERESSENSBEKUNDUNG

01	Pächtersuche	09
02	Einzureichende Unterlagen	09
03	Fristsetzung	09

E – HINWEISE

01	Rechte	10
02	Rückfragen	10
03	Datenschutz	10
04	Urheberrecht	10



Überblick Naumburger Kernstadt | Türme Dom

A. VORBEMERKUNG

1. Stadtkulisse

Im Süden des Bundeslandes Sachsen-Anhalt ist die historische Domstadt Naumburg (Saale) landschaftlich reizvoll gelegen. Die Kreisstadt liegt an der Mündung der Unstrut in die Saale und ist von einer historischen Kulturlandschaft umgeben. Sie ist ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort mit hoher Lebensqualität. Alle notwendigen Infrastrukturen (Betreuungs- und Bildungseinrichtungen, ärztliche Einrichtungen, Bibliothek, Freizeiteinrichtungen etc.) werden in der Stadt vorgehalten und durch ein attraktives Stadt- und Landschaftsbild sowie durch zahlreiche kulturelle Angebote ergänzt.

Erschlossen wird die Stadt durch die Bundesautobahn A 9 (Berlin-München) sowie durch diverse Bundesstraßen.

2. Touristisches Potenzial

Eingebettet in die malerische Landschaft des Burgen- und Weinlandes Saale-Unstrut, verbindet Naumburg (Saale) fast 1.000 Jahre Stadtgeschichte mit einer faszinierenden Kulturlandschaft. Weinberge, Streuobstwiesen, Flusstäler und Mischwälder charakterisieren die Region, die auf eine über hunderte Jahre andauernde Weinbautradition zurückblickt. Die Saale-Unstrut-Region, bekannt als „Toskana des Nordens“, besticht insgesamt durch eine beeindruckende Dichte an mittelalterlichen Burgen, Schlössern und Kirchen.

Im Erholungsort Naumburg selbst erzählen prächtige Bauwerke aus der Romanik und Gotik, Renaissance-Bürgerhäuser und barocke Fassaden von der Blütezeit der Stadt durch Handel und Messen im Mittelalter. Weltweit bekannt ist Naumburg (Saale) vor allem für den Dom St. Peter und Paul, der als herausragendes Beispiel spätromanischer und frühgotischer Architektur gilt. Im Jahr 2018 wurde der Dom und sein Umfeld in die Liste der Weltkulturerbestätten der UNSECO aufgenommen.

Darüber hinaus verfügt die Stadt Naumburg (Saale) durch den Ortsteil Bad Kösen über einen historisch gewachsenen Bäderbetrieb mit einem über 300 Meter langen Gradierwerk. Das ehemalige Kloster „Pforte“ erhielt gemeinsam mit anderen europäischen Klöstern das europäische Gütesiegel. Hier können Gäste auf den Spuren der Zisterzienser wandeln.

Naumburg (Saale) weist ein hohes Maß an regionalen und überregionalen Veranstaltungen auf, die eine Vielzahl an Gästen und Besuchern in die Stadt locken.

3. Campingplatz Blütengrund

Beim Campingplatz Blütengrund handelt es sich aufgrund der reizvollen Lage an der Mündung von der Unstrut in die Saale – gegenüber den Weinbergen sowie der Größe des Platzes mit rund 13 ha – um den für den Campingtourismus bedeutendsten Standort der Region. Der Platz bietet Stellplätze für ca. 200 Caravans und Wohnmobile.

Auf dem Areal befindet sich neben dem Campingplatz eine privat betriebene Kanu-Ausleihstation sowie ein ehemaliger Schwimmteich, der bis 2004 als Naturfreibad für die Öffentlichkeit zur Verfügung stand. Nördlich des Campingplatzes grenzt zudem unmittelbar das Gelände des Naumburger Kanu Club e. V. an und am südlichen Ende befindet sich ein Hundesportplatz.

Der Campingplatz liegt direkt am Saaleradweg und ist über eine Fähre auch an den Unstrut-Radweg angeschlossen. Er ist damit gut an das regionale und überregionale Radwegenetz angebunden.



Drohnenbild | Schwimmteich im Zentrum

4. Ausgangslage

Die Stadt Naumburg (Saale) ist Erbbaupächterin des Geländes, der Campingplatz wird durch die GWG Wohnungsgesellschaft Naumburg mbH (GWG) verwaltet. Der Platz ist aktuell an einen privaten Betreiber verpachtet. Dieser ist an einem erneuten Pachtvertrag nicht interessiert, daher wird nun ein oder mehrere neue Pächter als Vorhabenträger für den Weiterbetrieb ab dem Jahr 2027 gesucht. Das Gesamtareal soll funktional und baulich neu aufgestellt und mit ggf. neuen Angeboten an den Markt angepasst werden (z. B. eine ganzjährige Gastronomie, Tiny-Houses).

Eine Machbarkeitsstudie zur Weiterentwicklung des Campingplatzes und des Badegewässers wurde bereits erarbeitet. Es wurden zunächst zwei städtebauliche Varianten herausgearbeitet, die es mit dem bzw. den zukünftigen Investor(en) abzustimmen gilt.

Um die Betriebsfähigkeit und einen hochwassergeschützten, zukunftsfähigen Betrieb des Campingplatzes zu gewährleisten, sollen zudem planungsrechtliche Grundlagen in Form der Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden.



Luftbild 2024 (ALKIS-Daten LVermGeo LSA)



Bild der Bestandssituation 2024

B. LIEGENSCHAFT

1. Lage

Das Gelände des Campingplatzes Blütengrund befindet sich in der Gemarkung Naumburg, Flur Nummer 9, und beinhaltet die Flurstücke 16, 19 und 23. Es umfasst ca. 13 Hektar Fläche. Das Areal liegt direkt an der Mündung von Unstrut und Saale. Es handelt sich um eine landschaftlich reizvolle Gegend, welche durch einen dichten Laubbaumbestand geprägt ist. Der Campingplatz befindet sich ca. zwei Kilometer außerhalb der Kernstadt.

Im Norden grenzt es an den touristisch bedeutsamen Saale-
radweg, der wiederum direkt an dem südlichen Flussufer liegt
und im Westen an die Erschließungsstraße mit dem Namen
Blütengrund, die in nord-südlicher Richtung verläuft und in die
Brückenstraße mündet. Im Süden und Osten rahmen landwirt-
schaftlich genutzte Felder das Gebiet.

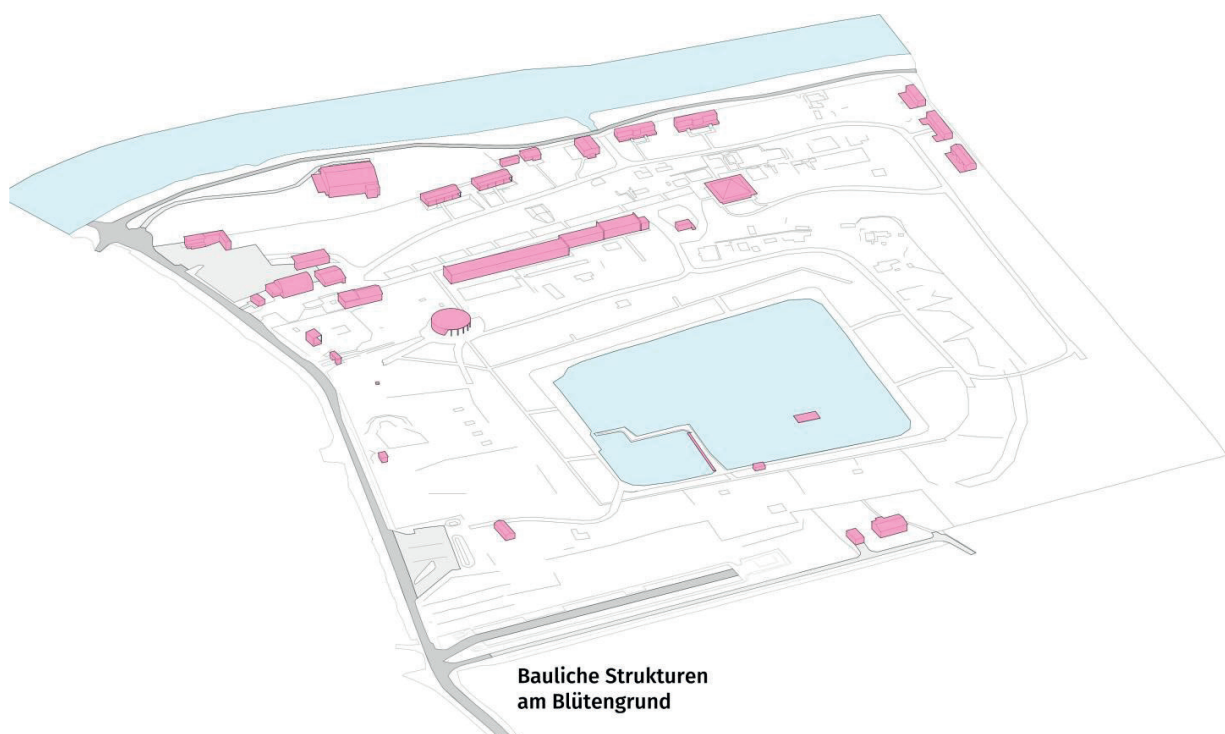
2. Erschließung

Die HAUPTerschließung des Areals erfolgt über eine von der
Brückenstraße abgehende Stichstraße sowohl für den Fahr-
als auch Fußgängerverkehr. Des Weiteren wird das Plangebiet
vom gegenüberliegenden Ufer der Saale aus von Frühjahr
bis Herbst per Kleinfähre erschlossen und schließt damit das
Plangebiet an den Saale-Unstrut-Radweg an. Neben den gut
ausgebauten Verkehrswegen samt Parkplätzen für Busse und
Pkw gibt es zurzeit keine Anbindung an den ÖPNV.

3. Besucherzahlen

Durch eine Sondervereinbarung mit der Stadt kann der aktuelle
Campingplatzbetreiber eine Sammelmeldung über seine Gäste
und Übernachtungen an die Stadtverwaltung abgeben, sodass
keine Ergebnisse bezüglich der exakten Bleibedauer vorliegen.
Die Übernachtungen stellen sich wie folgt dar.

Jahr	Übernachtungen
2019	25.608
2020	37.009
2021	22.651
2022	30.867
2023	19.598



Gebäudebestand in einer Isometrie

4. Gebäudebestand

Der Gebäudebestand konzentriert sich mit einer Ausnahme auf den nördlichen Teil des Geltungsbereichs und kann in Eingangsbereich, Sanitärbereich und Ferienbungalows unterteilt werden.

Im Eingangsbereich befindet sich ein neues öffentliches Toilettengebäude, eine alte Rundbogenhalle (bekannt als der ehemalige Kinosaal), das Empfangsgebäude mit Rezeption und südlich davon ein Gastronomiegebäude des Campingplatzes. Der Sanitärbereich umfasst einen langen Riegel, der vermutlich in den 1970er Jahren errichtet wurde sowie das „neue“ Sanitärgebäude östlich davon. Zwischen Eingangsbereich und Sanitärbereich befindet sich außerdem das Rondell, ein sanierungsbedürftiger Rundbau, der hauptsächlich gastronomisch genutzt wurde.

L-förmig reihen sich an der Nord- und Ostgrenze die teils desolaten Ferienbungalows auf. Im Süden, nahe des Besucherparkplatzes, steht außerdem das leerstehende Pächterhaus. Eine Vielzahl der baulichen Anlagen auf dem Gelände entstanden hauptsächlich in den Jahren zwischen 1970 und 1990 in schlichter Bauweise. Nur wenige Anlagen kamen nach der Wiedervereinigung neu hinzu. Der Zustand der baulichen Anlagen kann in der Gesamtschau als stark sanierungsbedürftig bewertet werden – teilweise sind Gebäude baufällig.

5. Bauplanungsrecht

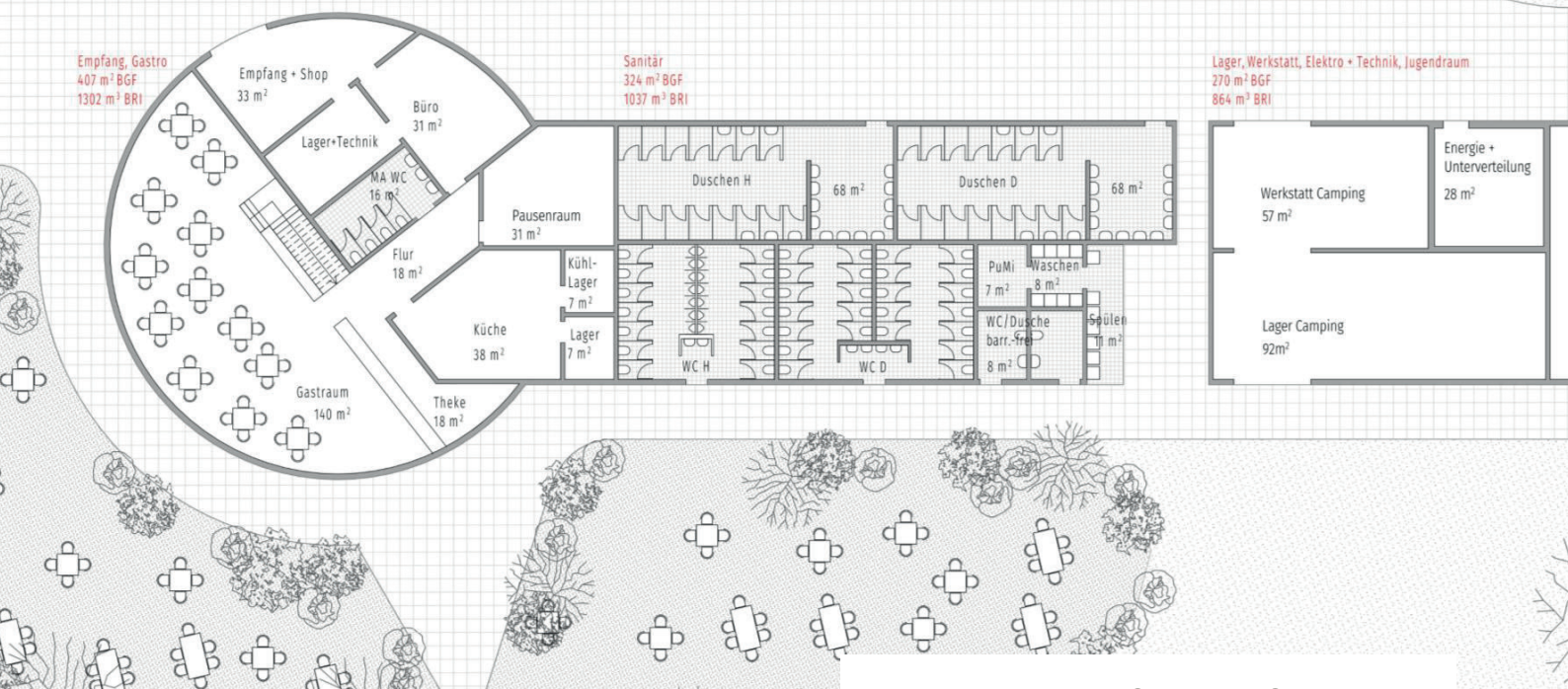
Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan die Fläche des Projektgebiets als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Camping/Sport“ dar. Die Wasserfläche ist als Badeplatz ausgewiesen. Eine Rechtsgrundlage für die Neuordnung des Geländes besteht jedoch nicht, aktuell wird das Areal als planungsrechtlicher Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch) bewertet. Eine weitere Bebauung des Geändes wäre somit ausgeschlossen.

Es ist geplant, eine planungsrechtliche Grundlage in Form des Bebauungsplanes Nr. 701 „Naherholungsgebiet Blütengrund“ zu schaffen. Der Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung und soll für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Geländes sorgen. Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan bis Ende 2026 zur Rechtskraft zu bringen und somit Planungssicherheit für einen künftigen Betreiber zu schaffen. Der Bebauungsplan wird auf der Basis des Freiraumkonzeptes erarbeitet.

6. Hochwasser (Lage im förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet)

Aufgrund der Lage des Plangebiets im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100) hat die Stadtverwaltung bereits geprüft, ob die Ausweisung eines Baugebiets im Bebauungsplan vor dem Hintergrund des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) möglich ist und bereits eine Vorabstimmung mit dem Landesamt für Hochwasserschutz und der unteren Wasser-schutzbehörde durchgeführt.

Das Ergebnis der Auseinandersetzung zeigt, dass § 78 WHG der vorliegenden Planung nicht entgegensteht. Bei der Planung handelt es sich nicht um eine wesentliche Erweiterung der baulichen Möglichkeiten vor Ort, sondern lediglich um eine Neuordnung der baulichen Anlagen.



Projektskizze | neues Gebäude mit Gastronomie

C. PROJEKTSTAND

1. Freiraumkonzept

Für die Weiterentwicklung des Campingplatzes erarbeitet die Stadtverwaltung ein Freiraum- und Gestaltungskonzept. Gemeinsam mit dem neuen Pächter bzw. Pächtern sollen die Vorschläge nun konkretisiert und bestmöglich umgesetzt werden.

Die grobe freiraumplanerische Neukonzeption des Campingplatzes bezieht sich im Wesentlichen auf die Reorganisation des eigentlichen Campingbereichs um seine betriebsnotwendigen baulichen Strukturen herum, die in Teilen innerhalb des hochwasserfreien, bebaubaren nördlichen Areals neu errichtet werden sollen. Es wird eine Gliederung in Funktionsbereiche vorgeschlagen, die jeweils als gesonderte Bausteine organisiert und verpachtet werden können.

Die zwei weiteren Warftbereiche (Ost und West) auf dem Gelände werden der Erweiterung der Campinganlage bzw. zur Errichtung technischer Infrastruktur zur Gewährleistung der notwendigen Wasserqualität einer möglichen Badenutzung des Sees vorbehalten. Neben der primär geplanten Zentralisierung (u.a. zur einfacheren Verwaltung und Pflege) der Campinganlage um den zukünftigen Standort des Funktions-, Gastro- und Sanitärgebäudes herum, werden nicht regelmäßig genutzte Campingbereiche als Erweiterungsflächen, zu Stoßzeiten an wenigen Wochenenden im Jahr, oder zur zukünftigen Vergrößerung der Anlage deklariert.

Ein am Zugang zum Campingplatz und zum Badensee gelegener Außengastronomiebereich dient als Schnittstelle zwischen privatem Campingplatz und öffentlicher Nutzung.

Bestehende, in die Jahre gekommene und hochwassergefährdete bauliche Strukturen müssen rückgebaut werden, dies ist auch in einzelnen Bauphasen möglich. In Teilen ist ein Ersatz in hochwasserverträglichen Arealen möglich (z.B. Tiny-Houses anstatt der Ferienbungalows). Der im Süden gelegene Grünstreifen kann zu Ausgleichspflanzungen oder als Flächenreserve für zusätzliche (teil-) öffentliche Sport- und Freizeitangebote herangezogen werden.

Derzeit ist ausdrücklich keine Herstellung des Badegewässers bzw. Betrieb durch die Stadt selbst beabsichtigt. Jedoch soll einem zukünftigen Betreiber des Campingplatzes die Möglichkeit, das Badegewässer zu reaktivieren und ggf. der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen, als optionale Entwicklungsvariante offengehalten werden. Hierzu sind weitere Abstimmungen mit der Stadt erforderlich. Für eine Nutzung des Teichs als Bade- stelle muss insbesondere eine konstant hohe Wasserqualität gewährleistet werden. Diese wird im Allgemeinen durch die Bepflanzung der Uferzonen mit Filterpflanzen erreicht. Da der Badensee aktuell allein vom Grundwasser gefüllt wird, muss aufgrund des schwankenden Grundwasserspiegels ein gleichbleibender Pegel im See ermöglicht werden, um die Filterpflanzen nicht abtrocknen zu lassen – aber auch nicht zu ertränken.

2. Plankonzept

Im Plankonzept wird der Blütengrund – seinem Namen entsprechend – nun geprägt von einem Stellplatzsystem, dessen im Kreis angelegte Stellplätze von Blüten inspiriert sind. Die dazwischenliegenden Plätze nutzen die vorhandenen Flächen wirtschaftlich aus, wodurch auch die Versorgung der Stellplätze mit Strom und Frischwasser zeitgemäß sichergestellt werden kann. Durch die strukturellen Umbaumaßnahmen des Campingplatzes ergibt sich die Chance den eigentlichen Campingplatz phasenweise neu zu gliedern. Es ist somit möglich das Gelände touristisch zu erschließen und bei zukünftig wirtschaftlichem Betrieb auf bestehender Fläche noch zu vergrößern sowie das Campingangebot zu diversifizieren.

Aktuell bestehen zwei konzeptionelle Varianten zur zukünftigen Gestaltung, die es nun mit dem bzw. den zukünftigen Pächter(n) genauer abzustimmen gilt (siehe Seite 8).



Variante 1 (Blüten) und 2 (Blüten und Bestand)



Freiraumkonzept | Variante 1: Blüten als Motiv (Zoom)



D. INTERESSENSBEKUNDUNG

1. Pächtersuche

Die Stadt Naumburg (Saale) sucht nun einen neuen Pächter bzw. Vorhabenträger, der ein ernsthaftes Interesse an der Entwicklung und den Weiterbetrieb des Campingplatzes am Blütengrund hat. Binnen der nächsten fünf Jahre sollen das städtebauliche Nutzungskonzept und die damit einhergehenden Umstrukturierungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Stadtverwaltung umgesetzt werden. Dabei soll der künftige Pächter auch finanzielle Verantwortung für die Umstrukturierung des Platzes übernehmen, den Rahmen dafür gilt es in Verhandlungsgesprächen zu sondieren. Das Interesse kann die Gesamtanlage oder funktional zusammenhängende Bereiche umfassen. Die Pachtzeit wird auf mindestens zehn Jahre festgelegt, sie ist aber im Hinblick auf eventuell anstehende Investitionen verhandelbar.

Folgende Daten bzw. Unterlagen sind u. a. verfügbar:

- Liegenschaftskarte und Luftbild mit aktuellstem Stand
- Vermessungsplan
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt
- Darstellung der Flächenbilanzierung
- Fotos/Drohnenaufnahmen vom Gebiet
- Planvarianten der Machbarkeitsstudie

Unter folgender Mail können die Unterlagen/Daten angefordert werden: info@gwg-naumburg.de

2. Einzureichende Unterlagen

Der Interessent wird gebeten, grundsätzlich sein Interesse formlos zu bekunden. Es wird eine ebenfalls formlose Erläuterung der Ideen zur künftigen Entwicklung bzw. dem Betrieb des Campingplatzes in Form einer Projektskizze erwartet (1-2 DIN-A4-Seiten). Weiterhin sind Referenzen und Erfahrungen in ähnlichen Geschäftsfeldern nachzuweisen (2-3 DIN-A4-Seiten). Es sollten max. vier Referenzen in Bild und Text dargestellt werden.

3. Fristsetzung

Bitte reichen Sie Ihre Interessensbekundung per Mail bis zum **13. Februar 2026** bei der GWG Wohnungsgesellschaft Naumburg mbH ein: info@gwg-naumburg.de

4. Ablauf und zeitliche Perspektive

Termin	Verfahrensschritt
07. Jan. 2026	Veröffentlichung des Aufrufs zur Interessensbekundung
bis 28. Jan. 2026	Möglichkeit zur Abforderung ergänzender Unterlagen zur Interessensbekundung bei der GWG
13. Febr. 2026	Frist zu Abgabe der Unterlagen zur Interessensbekundung (digital via E-Mail)
bis zum 06. Mär. 2026	Rückmeldung und Einladung zum Gespräch durch die GWG
März / April 2026	Auswahlverfahren Investor(en)-Gesprächstermine
ab Mai 2026	Entscheidung zum Pachtverhältnis (vorbehaltlich der notwendigen Zustimmung des Gemeinderats)



Drohnenbild | Campingplatz mit Teich im Zentrum

E. HINWEISE

1. Rechte zur Auftragsvergabe

Aus der Interessensbekundung können keinerlei Rechte gegenüber der Stadt Naumburg (Saale) abgeleitet werden. Es besteht insbesondere kein Anspruch auf den Abschluss eines Pachtvertrages.

2. Rückfragen

Die Kommunikation erfolgt jederzeit in Deutsch (schriftlich sowie mündlich). Es können jederzeit formelle und inhaltliche Rückfragen zur Interessensbekundung formuliert werden. Bitte richten Sie Ihre Anfragen an: info@gwg-naumburg.de

3. Datenschutz

Gemäß § 33 Bundesdatenschutzgesetz wird darauf hingewiesen, dass die personen- bzw. unternehmensbezogenen Daten zur Auswertung der Interessensbekundung elektronisch gespeichert, verarbeitet und genutzt werden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Informationen, Daten und Unterlagen, welche während des Verfahrens an Sie abgegeben werden, zu keiner Zeit an Dritte weitergeleitet werden dürfen.

4. Urheberrecht

Die in dieser Broschüre abgebildeten Fotos und Grafiken wurden von der Stadtverwaltung Naumburg (Saale) oder einem von ihr beauftragten Unternehmen erstellt. Eine Weiterverwendung ist ausgeschlossen. Bei der Erstellung der Abbildungen kam teilweise künstliche Intelligenz (KI) zum Einsatz.

Wir würden uns über Ihr Interesse am Betrieb des Campinplatzes und/oder an anderen Teilfunktionen (z.B. Gastronomie und Vermietung von Tiny-Houses) freuen.

Melden Sie sich bei der GWG Naumburg mbH!