

# Exposé

## Landwirtschaftlicher Betrieb in Klossa

**785 m<sup>2</sup> Halle Lagerhalle Schweinestall Hühnerstall  
Pferdestall Kuhstall Hundeschule Grundstück**



Objekt-Nr. OM-417738

### Landwirtschaftlicher Betrieb

Vermietung: **785 € + NK**

Ansprechpartner:  
Weinhold

Klossaer Straße 48  
06917 Klossa  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Mietsicherheit	2.355 €
Übernahme	sofort
Zustand	renovierungsbedürftig

Gesamtfläche	23.500,00 m <sup>2</sup>
Scheunen-/ Hallenfläche	785,00 m <sup>2</sup>

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung stehen mehrere Gebäude- und Hallenflächen (ca. 4.600 m<sup>2</sup>) auf einem Grundstück mit ca. 23.500 m<sup>2</sup> Fläche in 06917 Jessen (Elster) Ortsteil Klossa.

Das Objekt verfügt über Strom-/Wasser-/Abwasseranschluss, Telekommunikation und ein 24h Video-Überwachungsturm.

Bei dem Objekt handelt es sich um eine ehemalige Sauenanlage mit QS-Zertifizierung für die Haltung von 577 Sauen.

Folgende Gebäude & Freiflächen sind noch für die Anmietung verfügbar:

Gebäude № 1 = 740 m<sup>2</sup> (2,8 m Deckenhöhe) - 0,50€/m<sup>2</sup> >>> 370 €/Monat

Gebäude № 2 = 990 m<sup>2</sup> (2,8 m Deckenhöhe) - 0,50€/m<sup>2</sup> >>> 495 €/Monat

Gebäude № 3 = 1.040 m<sup>2</sup> (2,8 m Deckenhöhe) - 0,50€/m<sup>2</sup> >>> 520 €/Monat

Halle № 4 = 785 m<sup>2</sup> (5,0 m Deckenhöhe) - 1,00€/m<sup>2</sup> >>> 785 €/Monat

Halle № 5 = 1.070 m<sup>2</sup> (5,0 m Deckenhöhe) - bereits vermietet

Freiflächen = 5.000 m<sup>2</sup> - 0,05€/m<sup>2</sup> >>> 250 €/Monat

Güllebehälter № 1 = 825 m<sup>3</sup> - 1,00€/m<sup>3</sup> >>> 825 €/Jahr

Güllebehälter № 2 = 825 m<sup>3</sup> - 1,00€/m<sup>3</sup> >>> 825 €/Jahr

Wenn Sie weitere Fragen haben oder Details wünschen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!  
Tel. 0170 1009803

## Sonstiges

Die Vermietung erfolgt direkt vom Eigentümer – ganz ohne Maklergebühren, also provisionsfrei für Sie!

## Lage

Sachsen-Anhalt. Die Stadt Jessen (Elster) mit rd. 14.000 Einwohnern liegt an der Schwarzen Elster, ca. 25 km von Lutherstadt Wittenberg, ca. 20 km von Jüterbog und ca. 26 km von Herzberg (Elster) entfernt. Die landschaftlich reizvolle Gegend, wie die Glücksburger Heide, bietet Möglichkeiten zum Entspannen. Sehenswert ist in jedem Fall das Schloss Jessen, heute als Stadtverwaltung genutzt sowie das Wasserschloss Hemsendorf mit Parkanlage. Die A9 (AS Coswig) ist ca. 40 km entfernt.

Das Objekt befindet sich im Ortsteil Klossa, ca. 8 km südöstlich von Jessen.

Die Klossaer Straße ist eine Ortsdurchgangsstraße. Bei der umliegenden Bebauung handelt es sich überwiegend um dörfliche Wohnbebauung.

# Exposé - Galerie



Lagerhalle



Lagerhalle

# Exposé - Galerie



Lagerhalle



Luftbild

# Exposé - Galerie



1. Zufahrt



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Güllebehälter



Güllebehälter

# Exposé - Galerie



2. Zufahrt



2. Zufahrt

# Exposé - Galerie



Wartestall 1

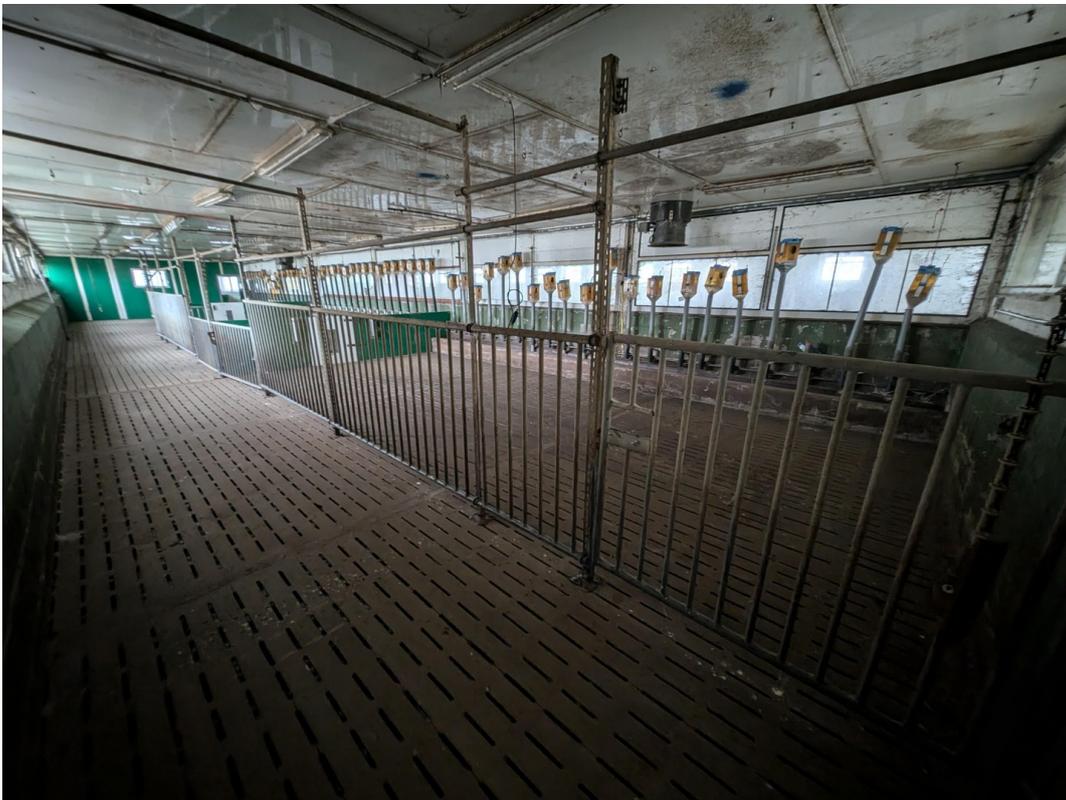


Wartestall 1

# Exposé - Galerie



Wartestall 1



Innenansicht

# Exposé - Galerie



Innenansicht



Innenansicht

# Exposé - Galerie

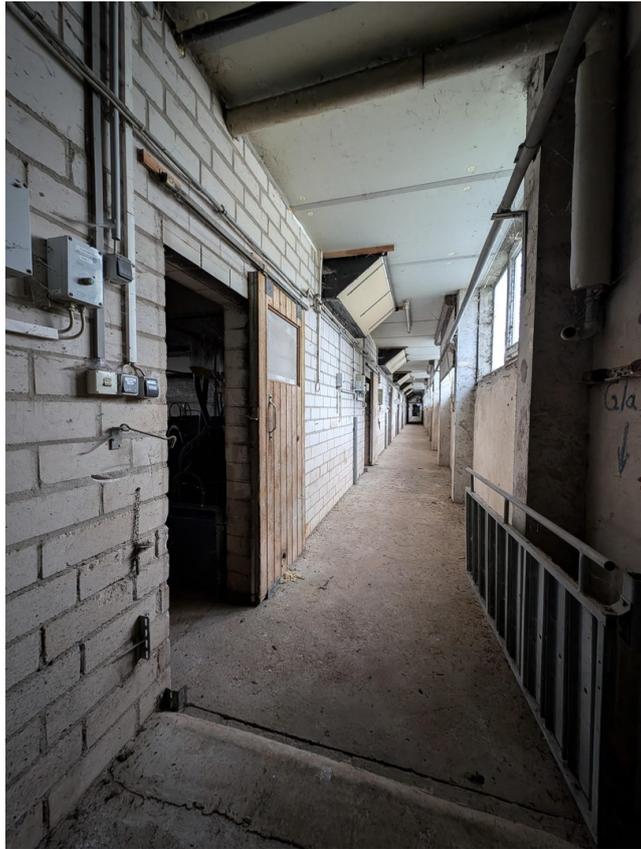


Innenansicht

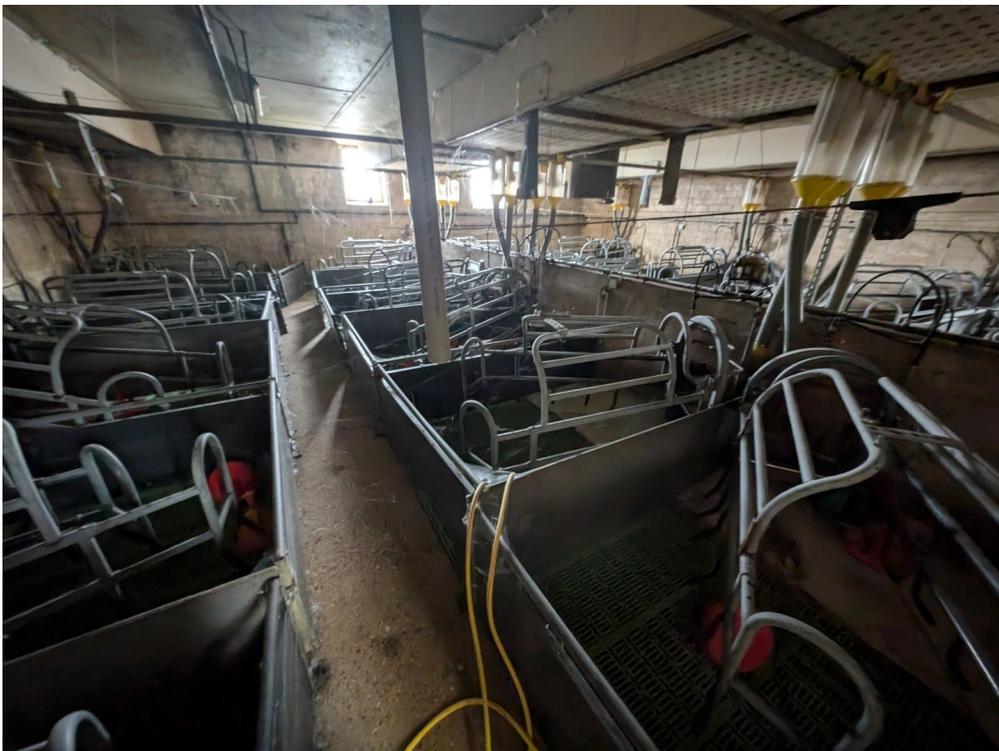


Innenansicht

# Exposé - Galerie



Innenansicht



Innenansicht

# Exposé - Galerie

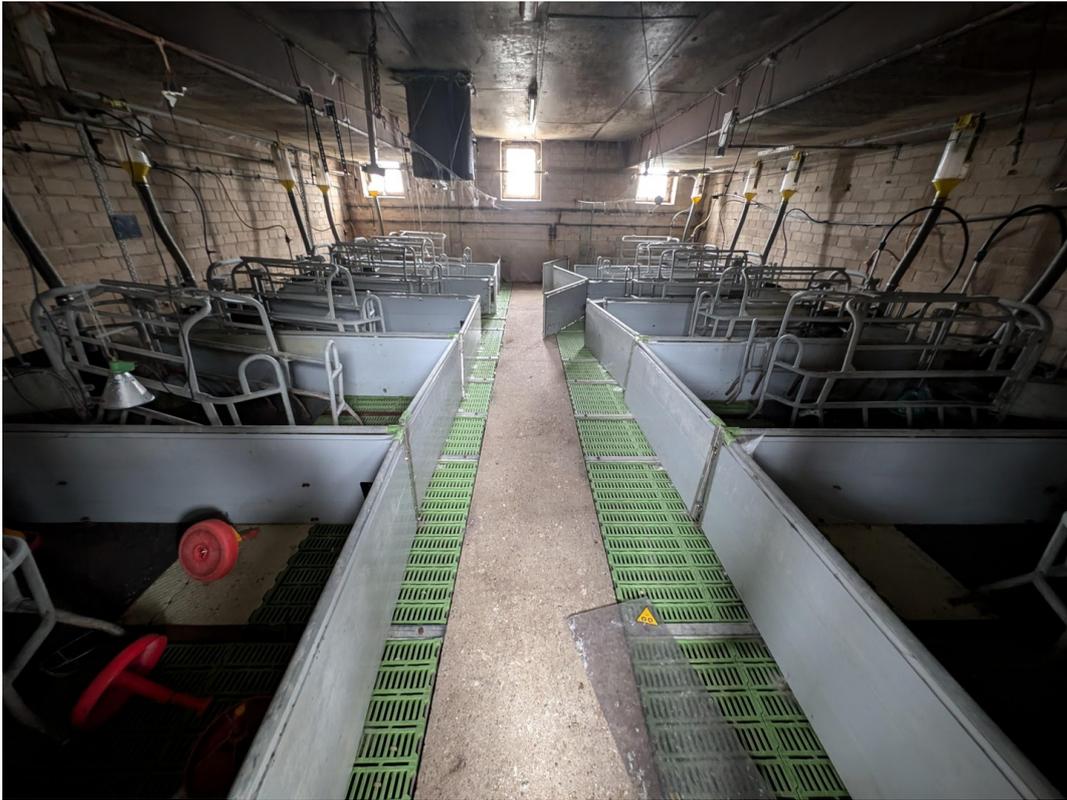


Innenansicht

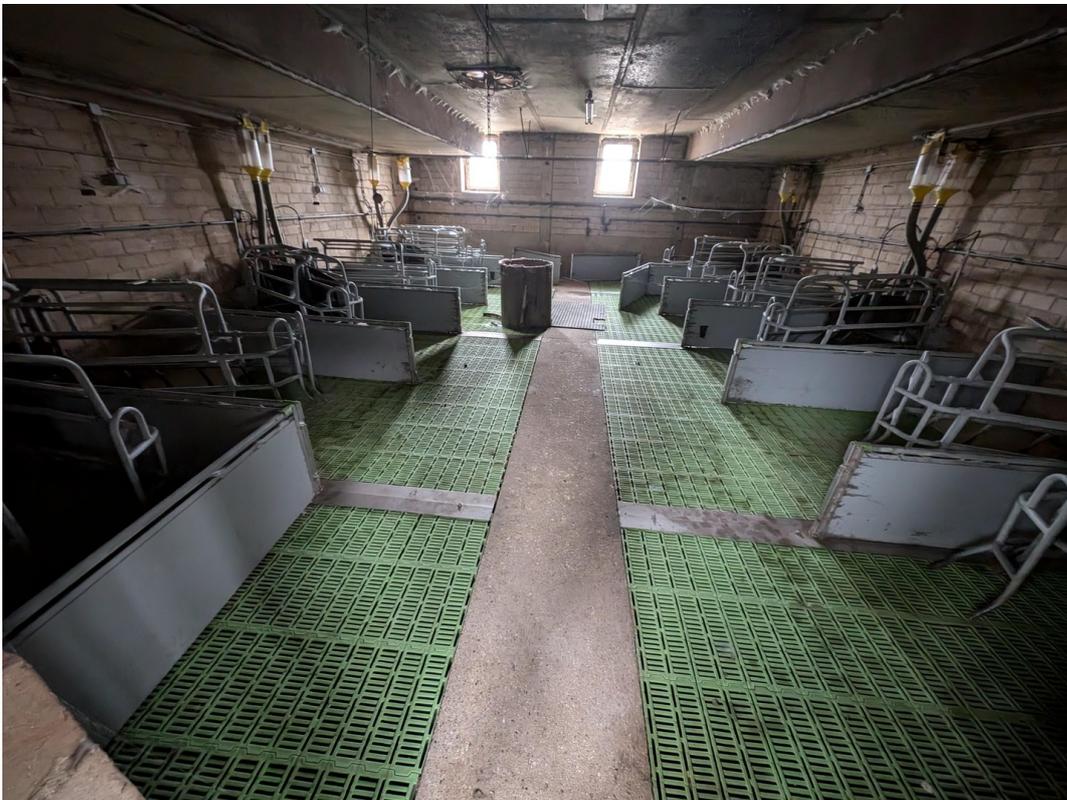


Innenansicht

# Exposé - Galerie

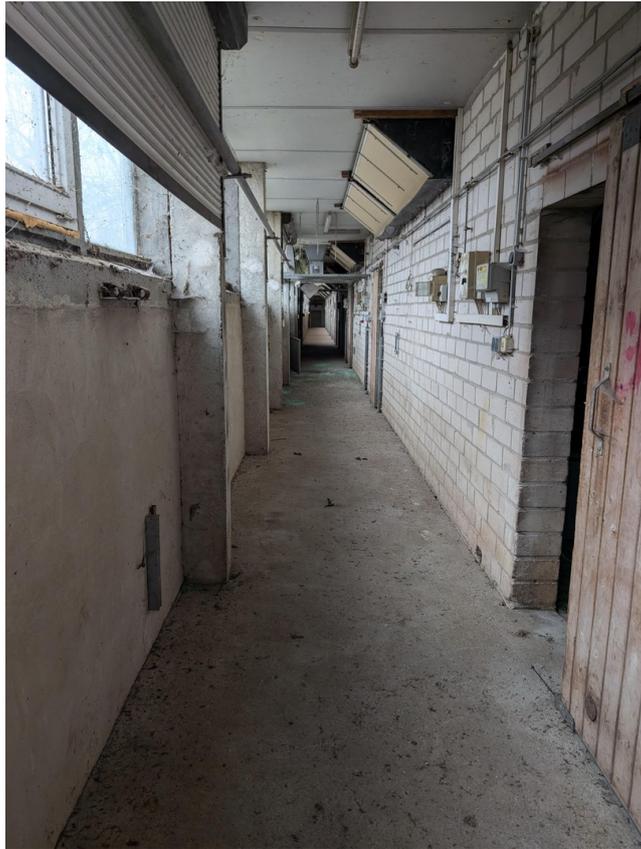


Innenansicht

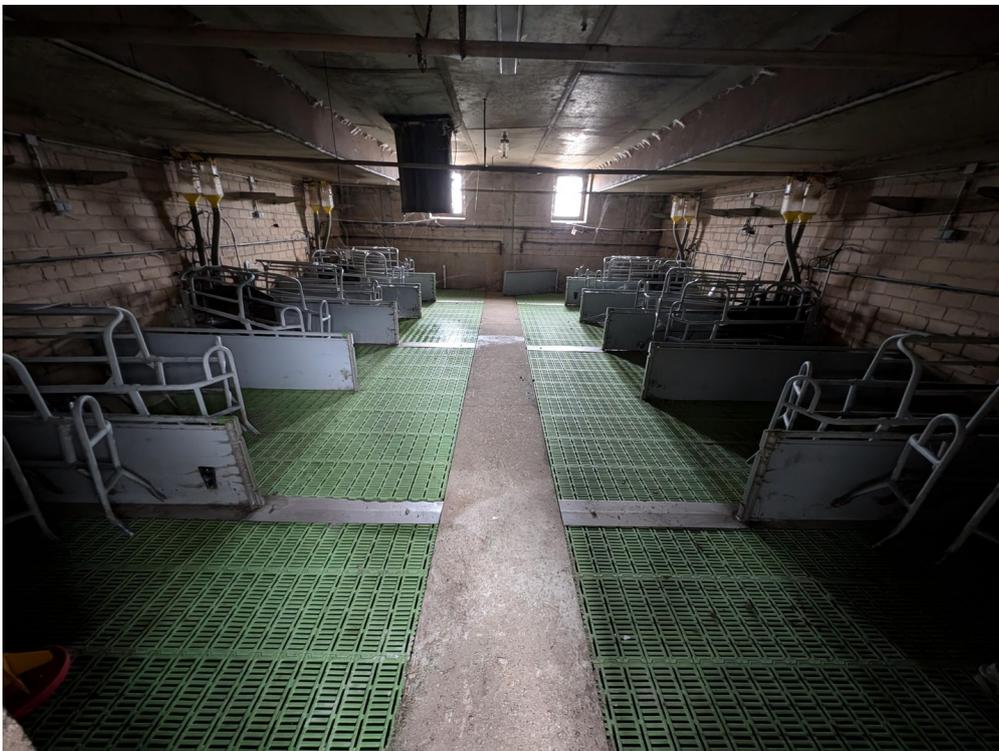


Innenansicht

# Exposé - Galerie



Innenansicht

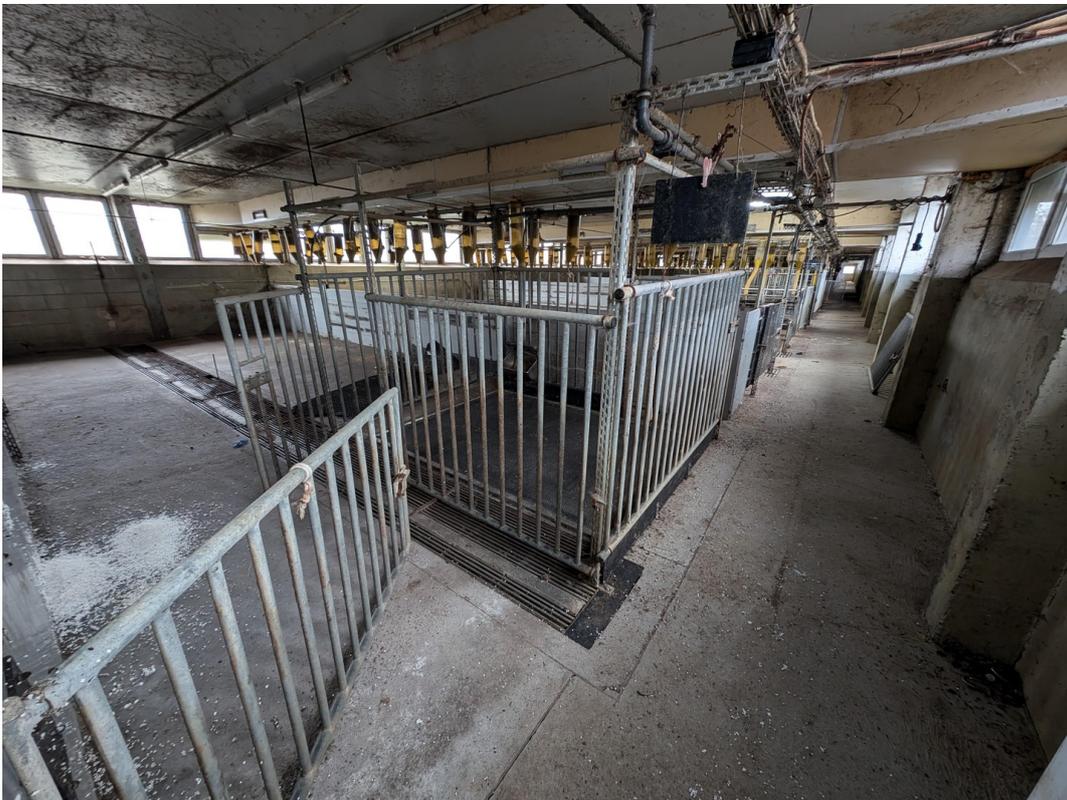


Innenansicht

# Exposé - Galerie



Innenansicht



Innenansicht

# Exposé - Galerie



Innenansicht



Innenansicht

# Exposé - Grundrisse

## Betriebseinheiten

Formular 2.0

Hinweis: Die Nummer der Betriebseinheit muß mit der Nummer im Fließbild, Verfahrensbeschreibung, Maschinen- und Apparateaufstellungsplan übereinstimmen.

Betriebs-einheit-Nr.	Bezeichnung	bestehend aus	Kapazität
1	Sauenzuchtstall I	ingeschoßiger Stall 12,74 m x 75,24 m	96 Abferkelpl. 960 Ferkelpl. 48 Abferkelpl. 144 Sauenpl. 6 Eberpl. 600 Ferkelpl. 130 Sauenpl.
2	Sauenzuchtstall II	ingeschoßiger Stall 12,74 m x 75,24 m	
3	Sauenzuchtstall III	ingeschoßiger Stall 15,74 m x 45,74 m	
4	Güllelager I	Stahlbetonbehälter Füllinhalt 883 m <sup>3</sup>	
	Güllelager II	beschichteter Blechbehälter Füllinhalt 830 m <sup>3</sup>	
	Gülleanlage I+II mit		
	- Übergabeschacht	wasserdichter Betonschacht Querschnitt 4,8 m x 4,8 m 3,- m tief	
	- Hauptzulaufleitung	PVC-dickwandig, Ø 300 mm	
	- Güllegeber	Übergabestation zur Betan- kung der Gülletransporter	
	- Pumpstation	Gülepumpe mit Bedien- podest und Zuwegung	
- Leckschacht	Auffangschacht bei der Be- tankung mit Zuflußleitung zum Übergabeschacht		
- Leitungen	Transportleitungen für Gülletransport		
5	Festmistlager	20 m x 10 m x 2 m hoch	

Stand: 12/93

# Exposé - Grundrisse

Seite 4

### 8. Landwirtschaftliche Betriebe

Betriebsfläche	22.600 m <sup>2</sup>	davon Eigentum: 22.600 m <sup>2</sup>	Pacht:
Nutzungsart	landwirtschaftliche Nutzung		
Art und Umfang der Viehhaltung	Sauenzuchanlage: 563 Sauenpl. (Jungs./Alts./Eber), 400 Ferk. b. 25kg/1200 Ferk. b.		
Art, Lagerung und Verbleib der tierischen Abgänge	2 Güllelagerbehälter mit je ca. 850m <sup>3</sup> Fassungsvermögen		
Art und Lagerung der feuer-, explosions-, gesundheitsgefährlichen oder wassergefährlichen Stoffe	-		

### 9. Stellplätze und Garagen

Es werden errichtet	4	Stellplätze und / oder	Garagen
<input checked="" type="checkbox"/> auf dem Baugrundstück	<input type="checkbox"/> auf anderem Grundstück	Sicherung durch	
			Flurstück-Nr.

### 10. Kinderspielflächen

Es wird / werden errichtet	Kinderspielplatz/-plätze mit der Größe von	m <sup>2</sup>	035795/81-01
<input type="checkbox"/> auf dem Baugrundstück	<input type="checkbox"/> auf anderem Grundstück	Sicherung durch	
			Flurstück-Nr.
Es wird / werden abgelöst	Kinderspielplatz/-plätze mit der Größe von	m <sup>2</sup>	

### 11. Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl / Baumassenzahl

Grundstücksfläche (nach § 19 Abs. 3 BauNVO)	22.600	m <sup>2</sup>	
Grundfläche (nach § 18 Abs. 3 BauNVO)	7867	m <sup>2</sup>	Grundflächenzahl 0,35
Geschoßfläche (nach § 20 Abs. 2 und 4 BauNVO)	5.124	m <sup>2</sup>	Geschoßflächenzahl 0,23
Baumasse (nach § 21 BauNVO)		m <sup>2</sup>	Baumassenzahl
<small>nur ausfüllen, wenn der Bebauungsplan Festsetzungen zur Baumasse enthält</small>			

### 12. Nutzflächen, umbauter Raum *Verbinderbauten 1 und 2:*

Wohnfläche	m <sup>2</sup>	Gewerbliche Nutzfläche <u>neu: 106,56</u>	m <sup>2</sup>
Umbauter Raum (nach DIN 277 Blatt 1 (in m <sup>3</sup> /Gebäude, Gebäudeteil) Verbinder 1: u = 177,84 m <sup>3</sup> und Verbinder 2: 171,86 m <sup>3</sup>			

### 3. Baukosten

Baukosten gesamt	ca. 87.425	DM	Rohbaukosten	52.455	DM
Baukosten je m <sup>3</sup> umbauten Raumes	250	DM	Ausbaukosten	34.970	DM

### 4. Sonstige ergänzende Angaben

(z.B. Erläuterungen der Werbeanlage, des Abbruchs etc.)

### Unterschriften

Ort, Datum Jessen, 18.04.2001	Unterschrift Entwurfsverfasser	Unterschrift Bauherr
----------------------------------	--------------------------------	----------------------

# Exposé - Grundrisse

■ BayWa Technik

## Funktionsbeschreibung der Gülleanlage

Agrargenossenschaft Holzdorf e.G.  
Hauptstr. 105, 06926 Mönchenhöfe  
Schweinezuchtanlage Klossa

### Bestandteile:

Zur gesamten Gülleanlage gehören folgende Elemente:

- 1 Stk. Stahlbeton-Güllebehälter mit 883,0 m<sup>3</sup> Inhalt, 5 m Höhe und 15 m Durchmesser vorhanden
- 1 Stk. Stahlbeton-Güllebehälter mit 825,5 m<sup>3</sup> Inhalt, 5 m Höhe und 14,5 m Durchmesser neu zu errichten
- 1 Stk. Befüllstation mit Bodenplatte und Ablauf
- 1 Stk. vorhandene Vorgrube ca. 4,0 x 4,0 x 2,0 m tief
- 2 Stk. Arbeitsbühne
- 1 Stk. Tauchmotorpumpe 5,9 kW mit Rohren DN 150
- 1 Stk. Tauchmotorrührwerk 5,0 kW

### Befüllung der Güllebecken:

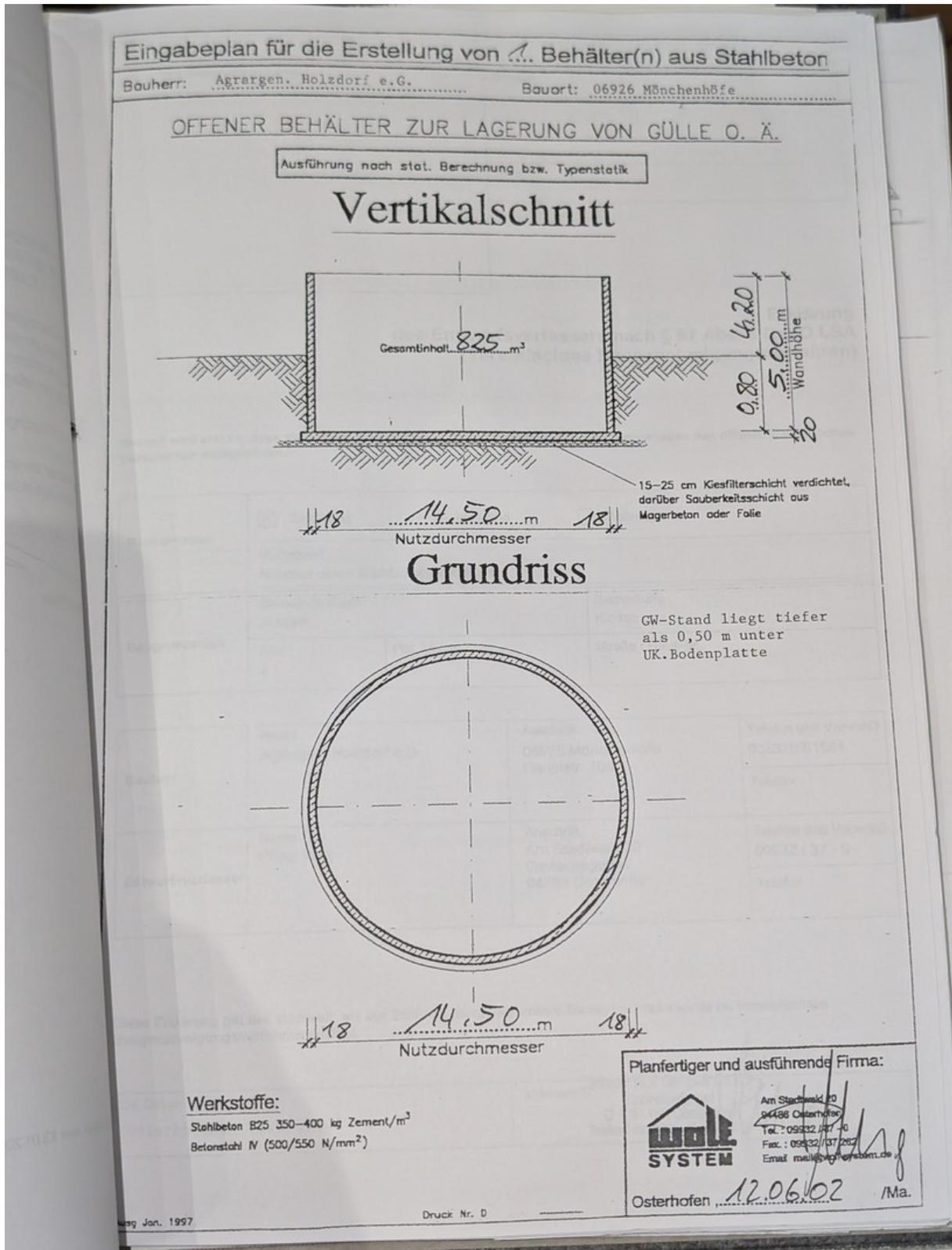
Die Gülle aus den Ställen 1 und 2 fließt in die Vorgrube. Um die Gülle schon in diesem Bereich homogener zu bekommen, ist es möglich die Vorgrube mit der vorhandenen Güllpumpe aufzurühren. Nach einer Durchmischung kann dann die Gülle mit der vorhandenen Pumpe von der Vorgrube in die Güllelagerbehälter gepumpt werden. Durch Betätigung der entsprechenden Schieber ist die Befüllung beider Behälter wahlweise möglich. Die Befüllung erfolgt über die Behälterwand mit einer Entlüftungsmöglichkeit für das Druckrohr und einer Umstellmöglichkeit für den Winterbetrieb. Im Normalbetrieb wird die Gülle bis zum Behälterboden gedrückt.

### Entnahme aus Lagerbehälter:

Vor jeder Gülleentnahme aus den Lagerbehältern sollte eine Homogenisierung stattfinden. Zu diesem Zweck ist eine Arbeitsbühne angebracht und ein Galgen mit Seilzug. Der zu entleerende Behälter wird mit einem 5,0 kW starken Tauchmotorrührwerk bestückt und aufgerührt. Richtung und Höhe des Rührstromes sind einstellbar. Die Entleerung des Güllbehälters erfolgt über die 5,9 kW Tauchmotorpumpe, die von der Befüllstation aus manuell gesteuert wird. Die Druckleitung wird auch hier über die Behälterwandung gezogen. Die Plattform an der Befüllstation ist ca. 6,0 x 3,0 m groß und mit einem Ablauf für eventuell überlaufende Gülle versehen. Dieser Ablauf wird an eine Grube neben den Güllübergabeplatz angebunden.

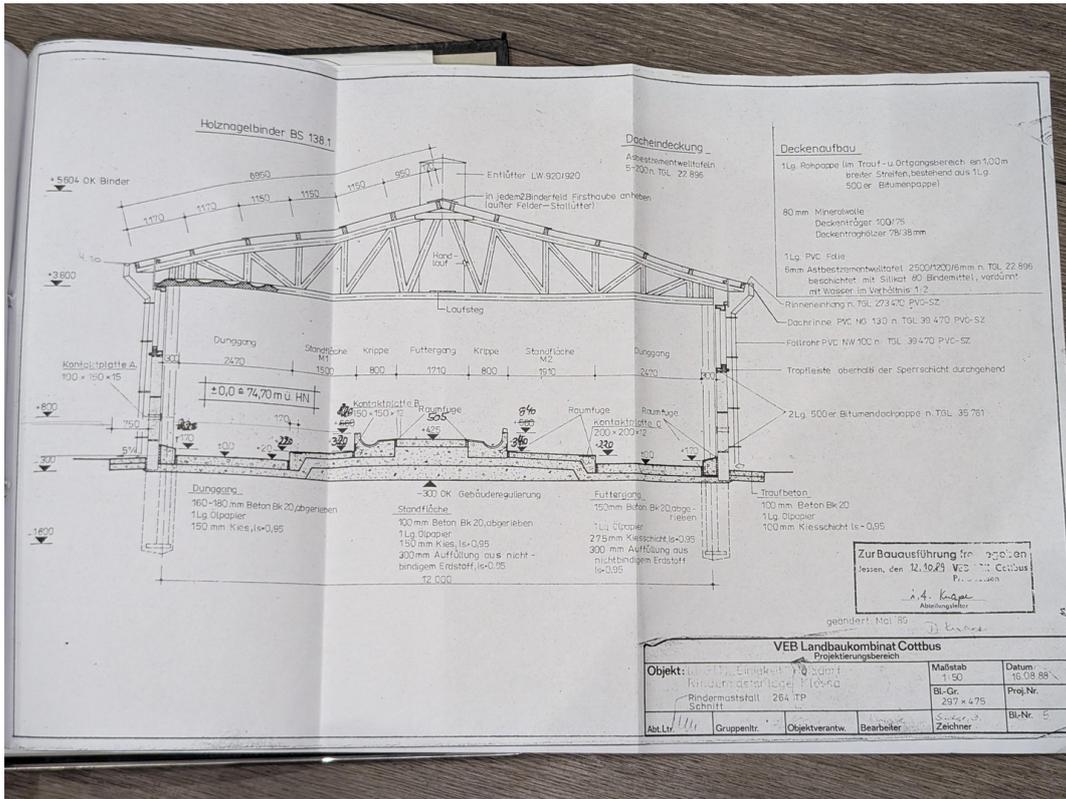
BayWa AG

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé und weitere Bilder

Sauenanlage in 06926 Jessen ( Elster)





001 Luftbild.jpeg



002 Luftbild.jpeg



003 Luftbild Scheune.jpeg



004 Scheune



005 Scheune



006 Scheune



007 Scheune



008 Luftbild Wartestall 1.



009 Wartestall 1



010 Wartestall 1



010a Wartestall 1



011 Wartestall 1



012 Wartestall 1



013 Wartestall 1



014 Wartestall 2



015 Wartestall 2



016 Wartestall 2



017 Rampe



019 Abferkelung



020 Abferkelung



021 Abferkelung



022 Abferkelung



023 Abferkelung



024 Futtersilos



025 Lagerhalle/ Wartestall 3



026 Lagerhalle/ Wartestall 3



027 Wartestall 3



028 Lagerhalle/ Wartestall 3



029 Lagerhalle



030 Lagerhalle



031 Güllebehälter



032 Güllepumpstation



033 Grundstück



034 Brunnen- und Filteranlage



035 Grundstück



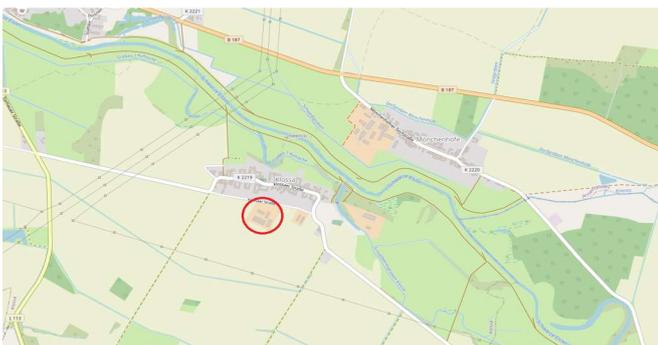
036 Eingang Schloss Annaburg



037 Schloss Annaburg



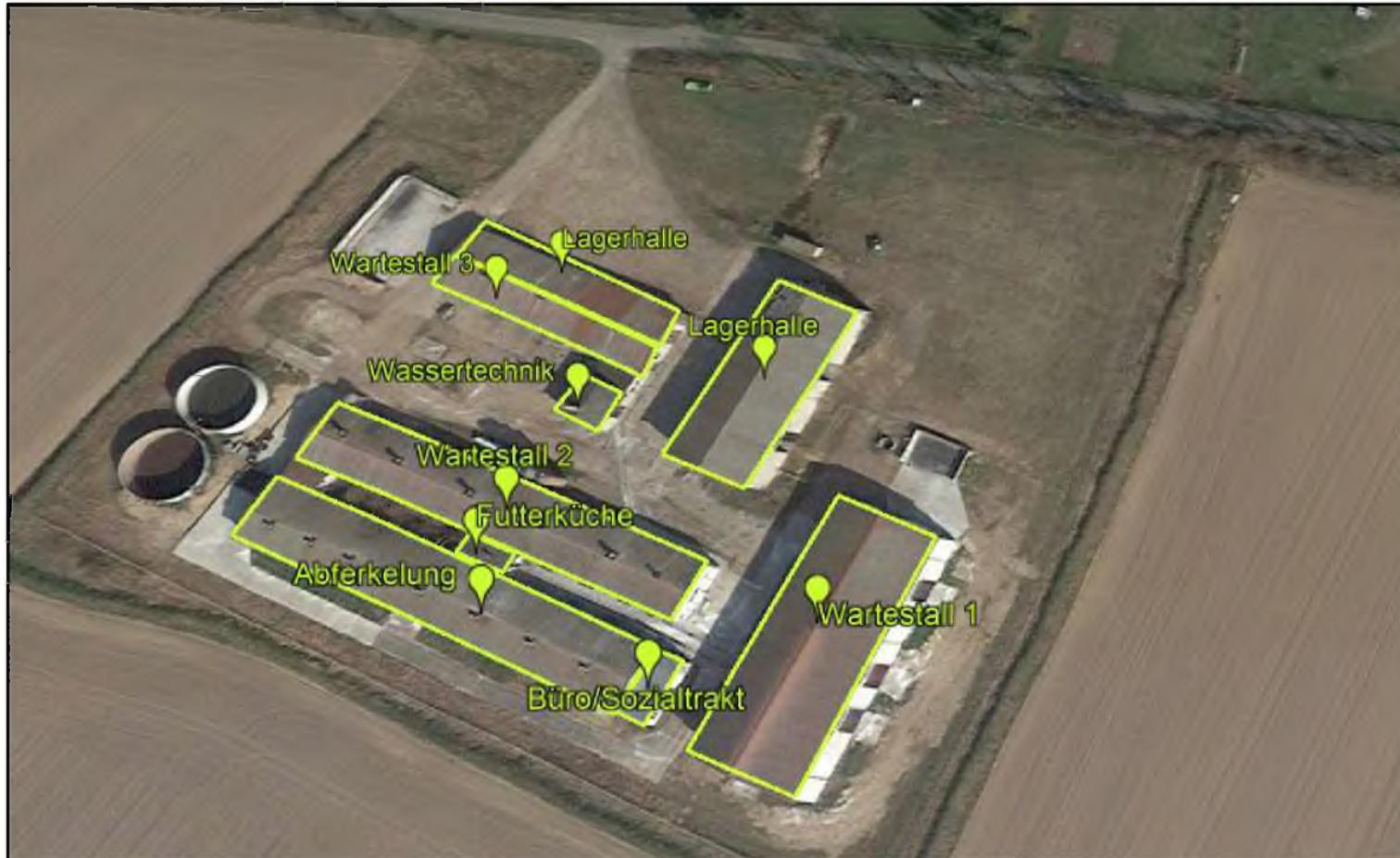
Klossa



Mikrolage

## Sauenanlage Klossa

---



<b>Objektart:</b>	<b>Sauenanlage mit Nebengebäuden</b>	<b>Eigentümer:</b>
<b>Baujahr:</b>	unbekannt	privat
<b>Objektanschrift:</b>	<b>06926 Jessen (Elster) OT Klossa Klossaer Straße 48 / An der K2430 Löben-Klossa</b>	<b>Sanierungsgebiet:</b>
		nein
<b>Grundbuch:</b>	Amtsgericht Wittenberg, Grundbuch von Klossa, Blatt 10232, Gemarkung Klossa, Flur 1, Flurstück 77/3	<b>Denkmalschutz:</b>
		nein
<b>Belastungen im Grundbuch:</b>	Abteilung II u. III: Keine Eintragungen	
<b>Grundstücksgröße:</b>	ca. 23.523 m <sup>2</sup>	
<b>Nutzungsart:</b>	<b>- leerstehend -</b>	
<b>Nutzfläche:</b>	Insg. ca. 4.600 m <sup>2</sup> <i>Der Verkäufer übernimmt mangels eigenen Aufmaßes keine Gewähr für die vorstehenden Flächenangaben und deren Richtigkeit.</i>	
<b>Aussage Bauamt:</b>	Liegt noch nicht vor	
<b>Lage:</b>	Sachsen-Anhalt. Die Stadt Jessen (Elster) mit rd. 14.000 Einwohnern liegt an der Schwarzen Elster, ca. 25 km von Lutherstadt Wittenberg, ca. 20 km von Jüterbog und ca. 26 km von Herzberg (Elster) entfernt. Die landschaftlich reizvolle Gegend, wie die Glücksburger Heide, bietet Möglichkeiten zum Entspannen. Sehenswert ist in jedem Fall das Schloss Jessen, heute als Stadtverwaltung genutzt sowie das Wasserschloss Hemsendorf mit Parkanlage. Die A9 (AS Coswig) ist ca. 40 km entfernt.  Das <u>Objekt</u> befindet sich im Ortsteil Klossa, ca. 8 km südöstlich von Jessen. Die Klossaer Straße ist eine Ortsdurchgangsstraße. Bei der umliegenden Bebauung handelt es sich überwiegend um dörfliche Wohnbebauung.	

#### **Einschätzung der Baulichkeiten:**

<b>Außenwände:</b>	Massive Wandstellungen, überwiegend gemauert, Wartestall 1 mit Betonplatten
<b>Innenwände:</b>	Überwiegend massive Wandstellungen, teilweise leichte Trennwände
<b>Böden:</b>	Spaltenböden in den Stallungen
<b>Dach:</b>	Satteldächer mit Welleternitplatten
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster mit Einfach- oder Isolierverglasung

<b>Türen:</b>	Kunststofftüren mit Glasausschnitt
<b>Heizung:</b>	Die Beheizung der Gebäude erfolgt mit über eine Zentralheizung mit Flüssiggas.
<b>Sanitär:</b>	Abferkelungsstall mit Duschen, WC und Handwaschbecken.
<b>Zusammenfassung:</b>	<p>Sauenanlage Klossa bestehend aus 4 Stallgebäuden, einer Lagerhalle sowie 2 Güllebehälter mit den dazugehörigen Pumpstationen. Baujahre unbekannt.</p> <p>Die Sauenanlage Klossa ist QS-zertifiziert für die Haltung von 577 Sauen. Die Ferkel verließen in der Vergangenheit nach dem Absetzen mit 7 kg Lebendgewicht die Stallanlage.</p> <p>Im Wartestall 1 wurden die Tiere auf Stroh, im Abferkelstall sowie in den Warteställen 2 und 3 auf Spaltenböden gehalten. Die Fütterung erfolgte als Trockenfütterung. Die Beheizung des Abferkelungsstall und des Wartestall 2 erfolgt über eine Zentralheizung mit Flüssiggas.</p> <p>Abferkelungsstall im östlichen Bereich mit Sozialtrakt bestehend aus einem Büro, Ankleidezimmer und Dusche. Zwischen Abferkelung und Wartestall 2 liegt eine kleine Futterküche.</p> <p><b>Ein Umbaukonzept zur Umstellung der vorhandenen Haltungseinrichtungen auf die neue Anforderung des Deckzentrums liegt vor.</b></p> <p>Die Lagerhalle wird derzeit als Heulager genutzt und ist von zwei Seiten befahrbar. Ebenfalls aus 2 Seiten befahrbar ist der Wartestall 1. Die beiden Gebäude verfügen über eine Deckenhöhe von über 5 m und würden sich auch als Lagerfläche für große Fahrzeuge eignen.</p> <p>Die Anlage besitzt einen eigenen Brunnen mit Filteranlage. Die beiden Güllebehälter verfügen über eine Kapazität von insgesamt 1.600 m<sup>3</sup>.</p> <p>Die Verkaufsfläche umfasst Flurstück 77/3 und die darauf befindlichen Gebäude und baulichen Anlagen sowie die mit den Gebäuden und baulichen Anlagen fest verbundenen Betriebsvorrichtungen.</p> <p>Das Grundstück ist vollständig eingezäunt und über die Klossaer Straße durch ein großes Metalltor befahrbar.</p> <p>Diese Angaben dienen der beispielhaften Wiedergabe des Zustandes. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit der Aufzählung.</p>
	<hr/>

Ihr Zeichen:	Unser Zeichen:	Sachbearbeiter:	Telefon, E-Mail:	Datum:
				06.02.2024

**Betriebs- und Umbaukonzept zur Umstellung der vorhandenen Haltungseinrichtungen auf die neue Anforderung des Deckzentrums der Sauenzuchtanlage Klossa**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage erhalten Sie unser o.g. Konzept, nach welchem wir die Haltung der Sauen in Bezug auf die neuen Anforderungen an das Deckzentrum nach der TierSchNutzV umbauen wollen.

Für Fragen zum Konzept stehen wir unter den o.g. Kontaktdaten gern zur Verfügung. Weiterhin bitten wir Sie freundlich darum, uns den Eingang des Konzeptes schriftlich, gerne an die o.g. E-Mail Adresse, zu bestätigen.

Mit freundlichen Grüßen

## Betriebs-und Umbaukonzept

Es wird zur Erfüllung der zukünftigen Anforderungen der TierSchNutzV im Deckbereich die erforderlichen Umbaumaßnahmen der „Sauenzuchtanlage Klossa“ mit der VVVO - Nummer 276 15 091 145 3759 bis zum 09.02.2029 umsetzen. Die Umbaumaßnahme wird in der vorhandenen Stallhülle erfolgen. Ein An-/Neubau ist nicht vorgesehen.

In der Besamung (siehe rote Markierung in Anlage 1) werden den Sauen nach dem Absetzen zukünftig 5,1 m<sup>2</sup> uneingeschränkt nutzbare Fläche zur Verfügung stehen.

Diese Fläche wird sich in die folgenden Bereiche (vgl. Anlage 2) unterteilen:

### 1. Liegebereich

Der Liegebereich (grüner Bereich) soll zukünftig mit organischem Material eingestreut werden, sodass den Sauen eine Rückzugsmöglichkeit angeboten wird. Zusätzlich wird dieser Bereich mit einem rutschfesten Untergrund versehen.

### 2. Aktivitätsbereich

Der Aktivitätsbereich (orangener Bereich) wird mit Strukturelementen versehen, sodass die Tiere hier eine Beschäftigungsmöglichkeit haben und natürliche Rankämpfe minimiert werden können. Zusätzlich wird dieser Bereich ebenfalls mit einem rutschfesten Untergrund versehen.

### 3. Fressstände

Die Fressstände (weißer Bereich) dienen zur Fixierung der Sauen während des Besamungsvorgangs. Außerhalb der Besamungsvorgänge sind diese jederzeit frei zugänglich, sodass die Sauen diese frei nutzen können. Hierbei handelt es sich Korbbuchten.

Die Strukturierung der oben beschriebenen Bereiche kann wie in Anlage 2 umgesetzt werden. Diese Variante ergibt den folgenden Plan-Zustand:

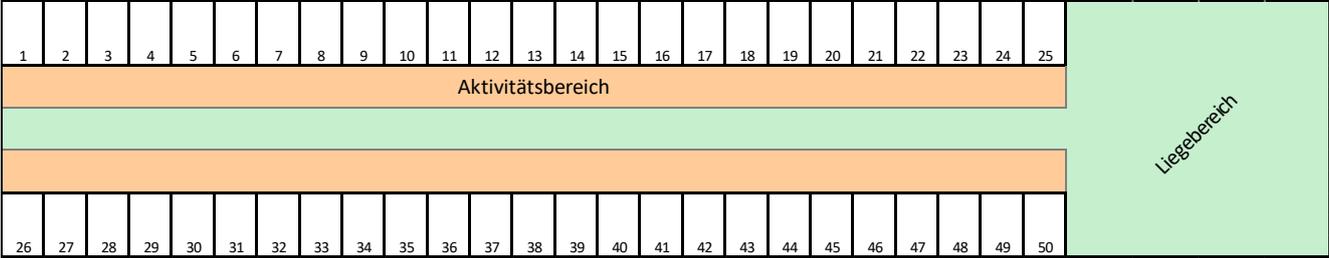
	Ist - Zustand	Plan - Zustand
Besamung	95	50

Eine finale Entscheidung bezüglich des Konzeptes haben wir aktuell noch nicht getroffen. Diese wollen wir uns bis zum 09.02.2026 offenhalten, da wir es für wichtig erachten, die Entscheidung nach den dann aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnissen zu treffen.

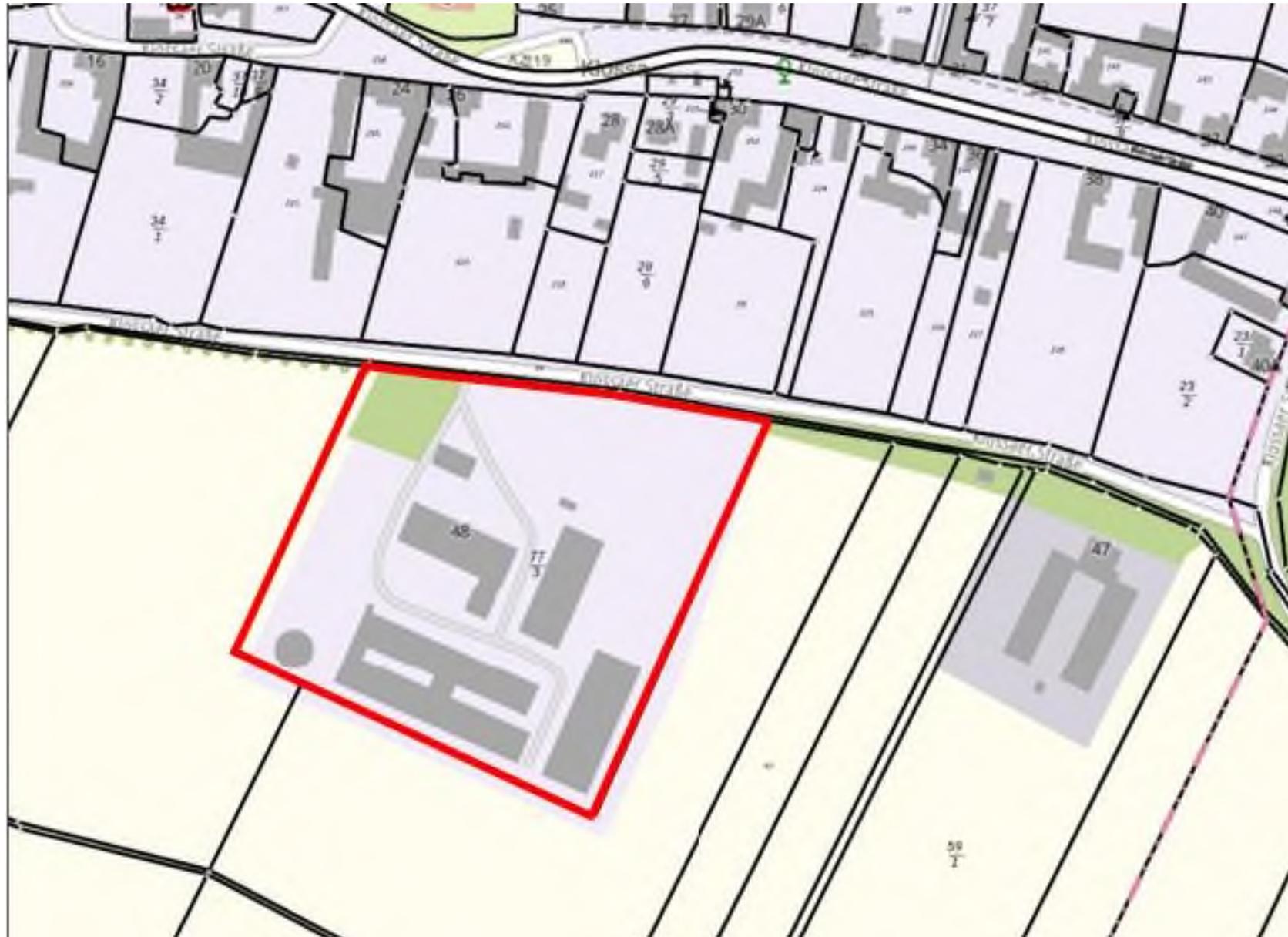
Anlage 1: Übersicht Sauenanlage Landgut „Heideland“ e.G. Betriebsteil Klossa



# Anlage 2: Umbauvariante Deckzentrum



06926 Jessen (Elster) OT Klossa, Klossaer Straße 48 – ungefähre Lage



06926 Jessen (Elster) OT Klossa, Klossaer Straße 48 – ungefähre Lage



06926 Jessen (Elster) OT Klossa, Klossaer Straße 48 – ungefähre Lage

