



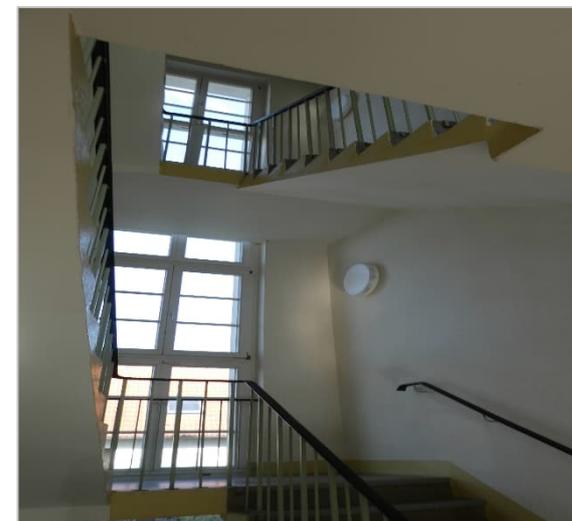
## Exposé

Ehemalige  
„Landwirtschaftsschule Döbeln“

Klostergärten 4, 04720 Döbeln

Zentrales Flächenmanagement Sachsen





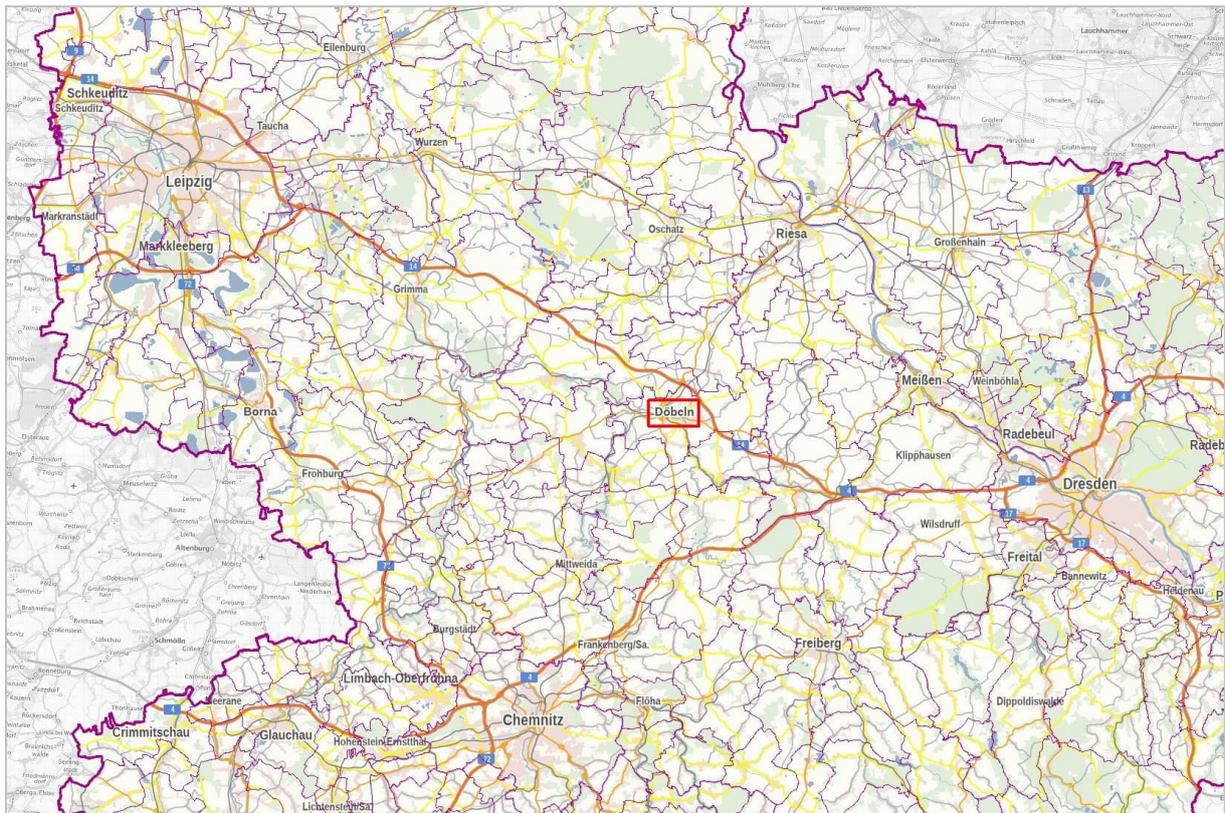
## Döbeln

Die Stadt Döbeln befindet sich in der **Mitte von Sachsen**. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Dresden beträgt 50 km, nach Leipzig 50 km und Chemnitz 40 km. Im Umkreis von einer Autostunde leben dabei ca. 3,2 Millionen Menschen. Döbeln verfügt über **unmittelbare Anbindungen an die BAB 14**. Zudem befindet sich die BAB 4 in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus besitzt die Stadt direkte Bahnanbindungen nach Leipzig und auch Chemnitz. In **sechs Gewerbegebieten sind zahlreiche Unternehmen** angesiedelt, was für die Bedeutung der Stadt als Wirtschaftsstandort spricht.

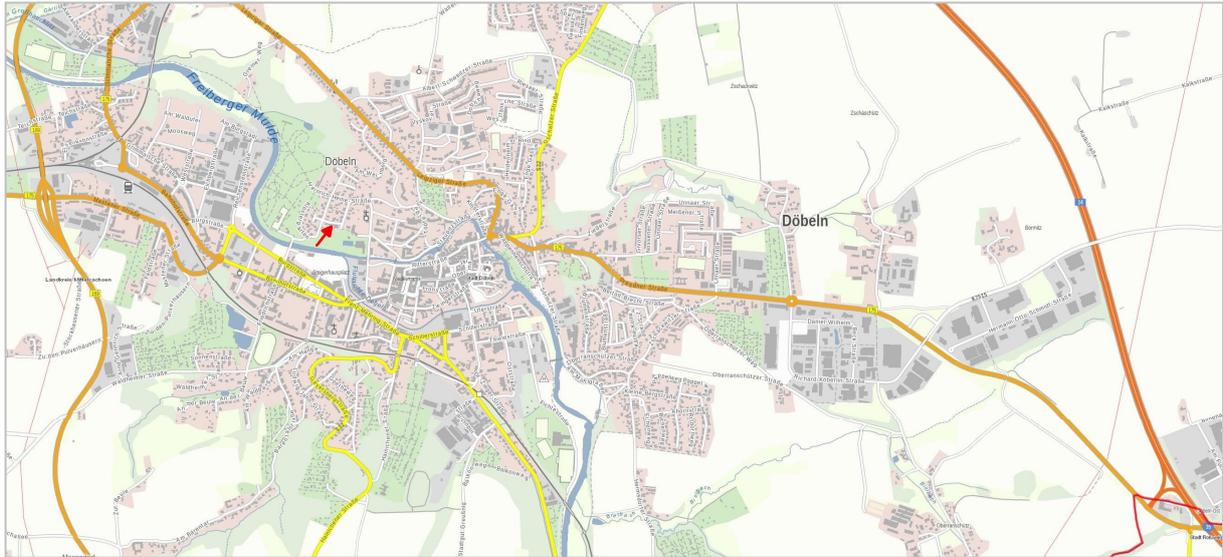
Döbeln verfügt zudem auch über sehr gute kulturelle Einrichtungen (Theater und Kino) sowie attraktive Freizeitangebote (ein Schwimmbad, welches unmittelbar an das Verkaufsobjekt angrenzt und einen neuen Freizeitpark).

Seit April 2024 hat der Sächsische Rechnungshof seinen Sitz in Döbeln, so dass die Stadt auch einen **bedeutenden Behördenstandort** darstellt. In Döbeln gibt es zudem ein Krankenhaus, wodurch auch die medizinische Versorgung in der Stadt gesichert ist.

Das Verkaufsobjekt befindet sich in guter Wohnlage, gerade einmal 650 m Luftlinie vom Stadtzentrum (Obermarkt) entfernt.



Die Stadt Döbeln zwischen Chemnitz und Dresden.



Lage des Grundstückes in der Stadt Döbeln.

## Gebäude, Funktionen und Kennzahlen

Das Areal ist mit **zwei Gebäuden bebaut**, welche miteinander verbunden sind und ca. im Jahre 1992 umfassend saniert worden sind. Die Gebäude verfügen über einen **Vollwärmeschutz** (verputzt). Die Beheizung findet mittels zentraler Gasheizung statt.

In den Gebäuden befinden sich **37 Büroräume, 8 Schulungs-/ Klassenräume, Gemeinschaftsräume, Küchenraum** (aktuell nicht mehr genutzt) und **Sanitäreinrichtungen** in jedem Geschoss. Es sind **zwei Balkone sowie ein kleiner Lichthof** vorhanden. Ein im Objekt existenter Serverraum verfügt über eine Klimatisierung.

Aktuell wird das Verkaufsobjekt für die Qualifizierung von Landwirtinnen und Landwirten sowie überwiegend als Bürogebäude für die Erledigung von Verwaltungsaufgaben durch das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie genutzt. Die im 2. Obergeschoss des Hauptgebäudes befindliche Hausmeisterwohnung ist aktuell vermietet.

Auf dem Grundstück befinden sich **vier Fertigteilgaragen** (mit Stromanschluss und Möglichkeit zur Ladung von Elektroautos) sowie **weitere Pkw-Stellplätze** (5 Parkplätze vor dem Gebäude und 20 Parkplätze im Innenhof) und ein Pavillon (Holz). Das Grundstück ist komplett eingezäunt. An der Haupteinfahrt ist eine Schrankenanlage installiert.

### Hauptgebäude:

- ▶ erbaut 1858
- ▶ 3 Geschosse

### Anbau:

- ▶ erbaut 1925 + 1962
- ▶ 3 Geschosse

### **Kennzahlen Hauptgebäude und Anbau:**

▶ Nutzfläche gesamt: 1.971 m<sup>2</sup>

unterteilt wie folgt:

**Gewerbliche Fläche: 1.876 m<sup>2</sup>**

- Kellergeschoss	42 m <sup>2</sup>
- Erdgeschoss	633 m <sup>2</sup>
- 1. Obergeschoss	638 m <sup>2</sup>
- 2. Obergeschoss	533 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche: 95 m<sup>2</sup>**

▶ Energieausweis erstellt auf Grundlage des Energieverbrauchs am 29.05.2020

- Endenergieverbrauch Wärme: 79 kWh / (m<sup>2</sup> \* a) = mittlerer Wert
- Endenergieverbrauch Strom: 19 kWh / (m<sup>2</sup> \* a) = mittlerer Wert
- Primärenergieverbrauch: 132 kWh / (m<sup>2</sup> \* a)

### **Grundstück:**

- ▶ Flurstück: 574/3 der Gemarkung Döbeln
- ▶ Fläche: 6.159 m<sup>2</sup> (4.000 m<sup>2</sup> bebaute Fläche und 2.159 m<sup>2</sup> Grünfläche)
- ▶ Rechte: Recht auf eine wasserwirtschaftliche Anlage für den Abwasserzweckverband Döbeln-Jahnatal
- ▶ Erschließung: Wasser, Abwasser, Gas, Straße, Strom, Telefon
- ▶ vorhandene Bauweise: offene Bauweise
- ▶ Beiträge: beitragsfrei

### **Zulässigkeit von Bauvorhaben nach BauGB:**

- ▶ Bereich: unbeplanter Innenbereich
- ▶ Einstufung § 5 ImmoWertV: baureifes Land (4.000 m<sup>2</sup>)
- ▶ Flächennutzungsplan: Bereich des Objektes als Wohnbaufläche (W) dargestellt
- ▶ Bebauungsplan: nicht vorhanden
- ▶ zulässige bauliche Nutzung: § 34 BauGB

## **Ansprechpartner des Grundstückseigentümers:**

Lars Priegent  
Außenstellenleiter  
STAATSBETRIEB SÄCHSISCHES IMMOBILIEN- UND BAUMANAGEMENT

Zentrales Flächenmanagement Sachsen  
Außenstelle Chemnitz | Fachbereich Verkauf

Brückenstraße 12 | 09111 Chemnitz  
Tel.: +49 371 457-4800 | Fax: +49 351 45109 91200  
lars.priegent@zfm.smf.sachsen.de