



Exposé

Entwicklungsfähiger Gewerbestandort auf dem Gelände einer ehemaligen Ziegelei in Beesenlaublingen (Sachsen-Anhalt)

Projektübersicht

Gewerbeareal auf ehemaligem Ziegeleilandort

Das angebotene Areal befindet sich in Beesenlaublingen, einem Ortsteil der Stadt Könnern im Salzlandkreis. Das Gelände einer ehemaligen Ziegelei stellt in seiner Prägung und Struktur einen außergewöhnlichen Gewerbestandort dar. Auf einem weitläufigen Grundstück von rund 1,5 Hektar vereint das Objekt eine gewachsene Bebauung mit großzügigen Frei- und Hofflächen und eröffnet damit ein breites Spektrum an gewerblichen, administrativen und entwicklungsbezogenen Nutzungsmöglichkeiten. Neben einer Villa sind mehrere Hallen- und Garagengebäude, sowie weitläufige Hof-, Stell- und Freiflächen vorhanden. In seiner Gesamtheit stellt das Areal einen entwicklungsfähigen Gewerbestandort mit substanziellem Bestands- und Umnutzungspotenzial dar. Besonders hervorzuheben ist die gewerbliche Vornutzung des Standorts: Das Areal ist mit der früheren Ziegelei an der Karl-Marx-Straße verknüpft, die in der Denkmalliste als Baudenkmal geführt wird. Diese historische Einordnung verleiht dem Objekt nicht nur einen unverwechselbaren Charakter, sondern unterstreicht zugleich seine langjährige gewerbliche Verankerung im örtlichen Zusammenhang. Der Standort steht im Zusammenhang mit der früheren Ziegelei an der Karl-Marx-Straße, die in der Denkmalliste der Stadt Könnern als Baudenkmal geführt wird. Das Exposé richtet sich an Erwerber, Nutzer und Investoren, die einen Standort mit Substanz, Identität und Entwicklungsperspektive suchen. Die Kombination aus Bestandsgebäuden, befestigten Außenflächen und gewerblicher Prägung macht das Objekt insbesondere für Unternehmen mit Flächenbedarf sowie für entwicklungsorientierte Erwerber interessant.

.

Standortdaten

Standort: Beesenlaublingen, Stadt Könnern (Salzlandkreis)

Grundstücksgröße: 1,5 ha

Flächenangaben: teilweise überschlägig bzw. auf Grundlage vorhandener Erkenntnisse ermittelt.

Objekttyp: entwicklungsfähiger Gewerbestandort

Bestand: Villa, Hallen, Garagen, Hof- und Freiflächen

Nutzungsperspektive: Gewerbehof, Lager, Werkstatt, Betriebsfläche

Vermietung: Hallenflächen derzeit genutzt bzw. vermietet, bei Bedarf kündbar.

Zustand: überwiegend sanierungs- und beräumungsbedürftig

Planungsstand: Flächennutzungsplan weist gewerbliche Fläche aus

Bisherige Nutzung: Alte Ziegelei, Baugewerbliche Nutzung

Transaktionstyp: Kauf

Lage und Standortbeschreibung

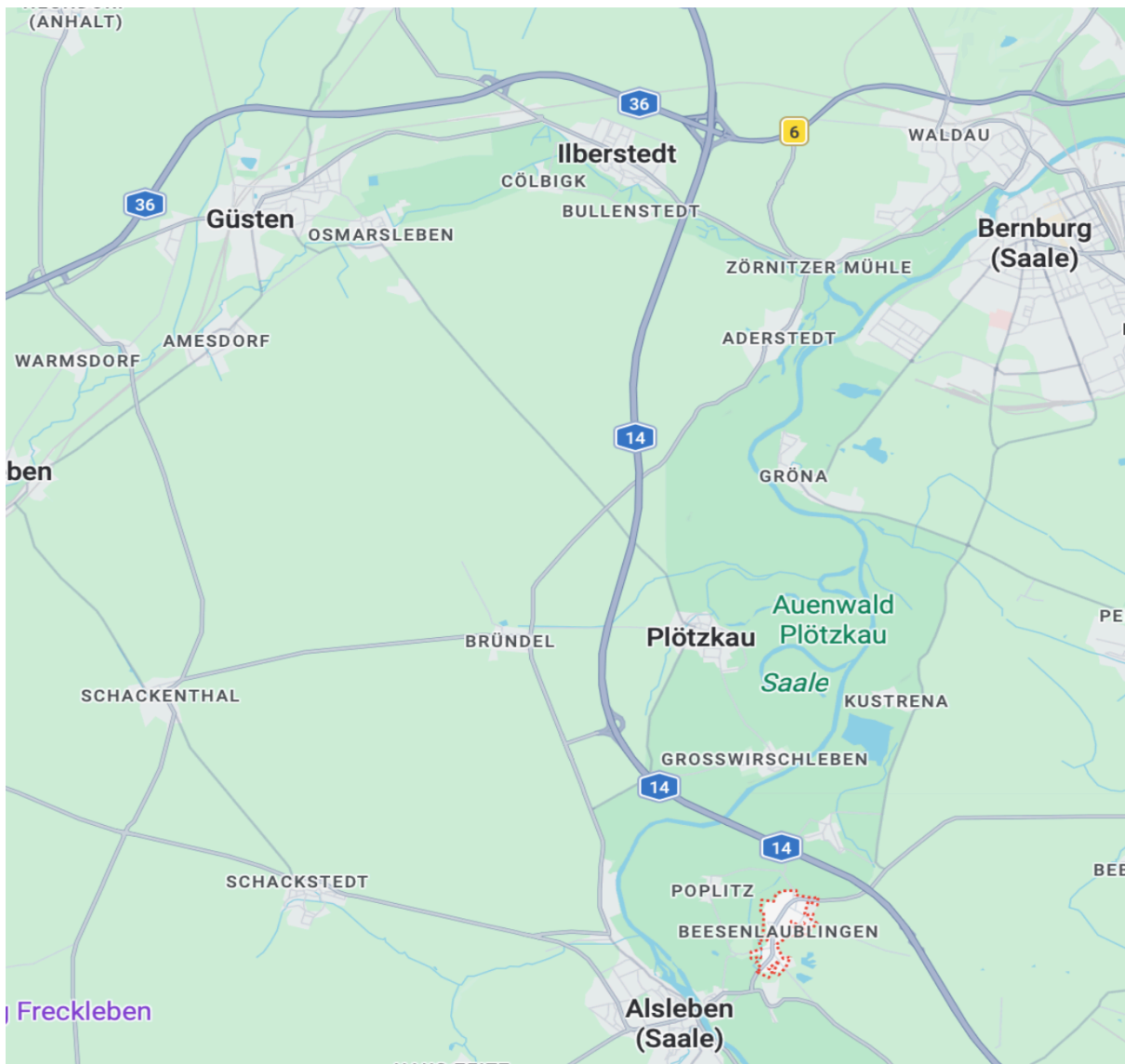
Das Grundstück wurde erstmals 1887 als Ziegelei W.C. Ernst in den Berliner Verwaltungsquellen dokumentiert, die bis 1955 betrieben wurde. Zusätzlich gibt es Archivhinweise auf ein Anschlussgleis einer Eisenbahnstrecke, die am hinteren Rand des Grundstücks entlang verlief. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurden Teile des Unternehmens ins Volkseigentum überführt und als Gipsbruch und Melasse Spiritusbrennerei betrieben. Für die 1970er - 1990er Jahre gibt es keine offiziellen Belege, welche Gewerbe und Unternehmen das Grundstück nutzten. Es ist davon auszugehen, dass die vorhergehenden Unternehmen stillgelegt wurden. Erst in den 1990er Jahren wurde die Hoch-Tiefbau Beesenlaublingen GmbH gegründet. Diese baute im Ixelweg Kies ab und renaturierte das Gelände. 2020 entstand dort eine große Photovoltaik-Fläche, die separat von einem Solar Unternehmen errichtet wurde. Die Villa auf dem Gelände wurde für die Familie Ernst errichtet und als Wohn- und Geschäftshaus genutzt. Die Villa verfügt über eine Wohnfläche von ca. 450 m².



Villa und ehemalige Ziegelei

Das Obergeschoss befindet sich noch weitgehend im ursprünglichen Zustand. Die Fenster, Türen als auch die Böden und Wand- sowie Deckenverkleidungen stammen aus der Zeit der Erbauung. Dieser Teil wurde von 1980 bis 1998 von zwei Familien bewohnt. Das Dachgeschoss wurde 1998 neu ausgebaut und zu Wohnzwecken vermietet.

In den letzten Jahren wurden vor allem die Geschäftsräume genutzt, diese stehen inzwischen leer. Die dazugehörige Ziegelei ist ca. 500 m² und ist seit der Stilllegung in der DDR nicht mehr benutzt worden. Seit den 2020er Jahren werden im Wesentlichen noch die Hallen als Lager- und Werkstattflächen genutzt; sie sind derzeit vermietet. Sie haben eine Größe von rund 380 m² und gehören nicht zum denkmalrelevanten Bestand, sondern wurden nachträglich, vermutlich in der DDR, schätzungsweise in den 1960er Jahren errichtet. Hier wurden zuletzt 2023 Instandhaltungsmaßnahmen am Dach und den Regenrinnen vorgenommen. Die drei markanten Bestandsgebäude verfügen überschlägig über eine bebaute Grundfläche von rund 1.000 m². Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den genannten Flächenangaben teils um Wohnfläche, teils um Gebäude- bzw. Nutzflächen handelt. Hinzu kommen umfangreiche Hof-, Rangier- und Freiflächen. Die unmittelbar nutzbaren Außenflächen werden überschlägig auf rund 2.000 bis 3.500 m² geschätzt; weitere Flächenreserven bestehen auf den derzeit teilweise bewachsenen bzw. entwicklungsbedürftigen Grundstücksteilen. Der angebotene Standort liegt an einer verkehrsgünstigen Position innerhalb des mitteldeutschen Wirtschaftsraums. Es handelt sich derzeit nicht um einen klassischen, sofort nutzbaren Bestandsstandort, sondern ein gewerblich nutzbares Entwicklungsareal mit sanierungsbedürftigem Gebäudebestand. Zugleich verbindet das Areal die Vorteile eines gewerblich geprägten Umfelds mit einer guten regionalen und überregionalen Erreichbarkeit. Anders als innerstädtische Gewerbelagen bietet das Areal die Möglichkeit, betriebliche Abläufe mit hohem Platzbedarf in einem funktionalen Umfeld zu organisieren. Mit Bereichen für Lager, Werkstatt, Fuhrpark, Baustellenlogistik und Handel mit Außenflächenbedarf oder kombinierte Verwaltungs- und Betriebsstandorte entsteht hieraus ein überzeugendes Standortprofil. Ein wesentliches Lageargument ist auch die Nähe zur Autobahn A14, die zwischen den Ortslagen Beesedau und Beesenlaublingen verläuft. Die nächstgelegenen Anschlussstellen sind Könnern und Plötzkau. Über diese Nord-Süd-Achse bestehen leistungsfähige Verbindungen in Richtung Halle (Saale), Leipzig, Magdeburg und weiter in den überregionalen Wirtschaftsraum. Für gewerbliche Nutzer mit regionalem und überregionalem Einzugsgebiet stellt dies einen erheblichen Standortvorteil dar. Auch die sich an den Ort anschließenden Umgehungsstraßen und Verkehrswege sind in den letzten Jahrzehnten saniert und Instand gesetzt worden.



Bildquelle: google maps Beesenlaublingen

Zusätzlich gewinnt die Lage durch die Nähe zum Autobahnkreuz Bernburg an Qualität. Dieses verbindet die A14 mit der A36, die aus der früheren B6n hervorgegangen ist und eine leistungsfähige Ost-West-Verbindung in Richtung Aschersleben, Quedlinburg, Harzraum und Braunschweig herstellt. Für einen Gewerbestandort mit Hallen-, Hof- und Außenflächen schafft die Kombination aus A14 und A36 eine verkehrliche Einbindung, die sowohl logistische als auch betriebliche Nutzungen überzeugend unterstützt.

Bestand – Gebäudestruktur und Flächenangebot

Mit seinen rund 1,5 Hektar präsentiert sich das angebotene Grundstück als vielschichtiges Ensemble aus Bestandsgebäuden und weitläufigen Außenflächen. Zum Objekt gehören eine Villa, Hallen, Garagen sowie großzügige Hof-, Stell- und Freiflächen, die in ihrer Gesamtheit einen eigenständigen und flexibel nutzbaren Gewerbestandort bilden. Die besondere Qualität des Objekts liegt nicht nur in seiner Fläche und seinem Nutzungspotenzial, sondern auch in seiner gewerblich gewachsenen Identität. Das Areal steht im Zusammenhang mit der früheren Ziegelei an der Karl-Marx-Straße in Beesenlaublingen.



Quelle: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Könnern Ortsteil Beesenlaublingen Januar 2026

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als gewerbliche Baufläche im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Dies unterstreicht die grundsätzliche gewerbliche Entwicklungs- und Bebauungsfähigkeit des Standorts. Die konkrete Zulässigkeit geplanter Vorhaben ist im Einzelfall mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Der Standort ist grundsätzlich erschlossen; der genaue technische Zustand einzelner Medienanschlüsse und Versorgungsleitungen ist durch den Erwerber zu prüfen. Altlasten, Bodenverunreinigungen oder sonstige umweltrelevante Belastungen sind dem Eigentümer nicht bekannt.

Die Villa bildet den repräsentativen Baustein des Areals, während Hallen und Garagen den funktionalen Kern des Standorts darstellen und Ansatzpunkte für Lagerung, Werkstatt, Betriebshof, Materialhaltung oder sonstige gewerbliche Nebenfunktionen bieten. Besondere Qualität entfalten die umfangreichen Außenflächen. Sie schaffen die Voraussetzung für Stellplätze, Rangierbereiche, betriebliche Erschließung, Außenlager oder fuhrparkbezogene Nutzungen. Gerade bei gewerblichen Konzepten, die nicht allein auf Gebäude, sondern auf das Zusammenspiel aus Bebauung und Hoffläche angewiesen sind, ist dies ein wesentliches Ausstattungsmerkmal.



Blick von oben auf das gesamte Grundstück mit Gebäuden und Grünflächen /
eingezeichneten Grundstücksgrenzen

Nutzungskonzepte und wirtschaftliche Perspektive

Vor dem Hintergrund des baulichen Zustands liegt der Fokus dieses Angebots weniger auf der kurzfristigen Nutzung des Bestands, sondern auf der Neustrukturierung und Weiterentwicklung des Areals.

Die Kombination aus:

- großzügiger Grundstücksfläche
- gewerblicher Vornutzung (ehemalige Ziegelei)
- vorhandener Erschließung
- sowie verkehrsgünstiger Lage

schafft eine belastbare Grundlage für unterschiedliche Entwicklungsszenarien.

Je nach Konzept kommen insbesondere in Betracht:

- Neuordnung als Gewerbehof oder Betriebsstandort
- Rückbau und Neubebauung einzelner Teilflächen
- Nutzung als Lager-, Stell- oder Betriebsfläche
- Entwicklung für handwerks- oder dienstleistungsorientierte Betriebe
- langfristige Revitalisierung als gemischt genutztes Gewerbeareal

Die vorhandenen Gebäude können dabei – je nach technischer und wirtschaftlicher Bewertung – ganz oder teilweise in ein künftiges Nutzungskonzept integriert oder durch ergänzende Neubauten ersetzt werden.

Das Objekt eignet sich somit insbesondere für:

- Investoren mit Entwicklungsfokus
- Unternehmen mit Bedarf an großflächigen Betriebsarealen
- Nutzer, die eine schrittweise Standortentwicklung planen

Nächste Schritte

Dieses historisch gewerblich geprägte Areal verfügt über ein großes Entwicklungspotenzial und zugleich über eine nachvollziehbare gewerbliche Nutzungsperspektive. Die frühere Ziegelei an der Karl-Marx-Straße in Beesenlaublingen verleiht dem Standort eine prägnante Identität, während die vorhandene gewerbliche Nutzbarkeit und die gute verkehrliche Lage eine sachlich nachvollziehbare Grundlage für eine erneute wirtschaftliche Nutzung schaffen. Der Bestand ist überwiegend sanierungsbedürftig und daher nicht als klassisches Bestandsinvestment zu verstehen. Gerade darin liegt die Chance des Angebots: Erwerber erhalten die Möglichkeit, einen gewerblich vorgeprägten Standort mit rund 1,5 Hektar Fläche im Rahmen eines eigenen Entwicklungskonzepts neu zu ordnen und wirtschaftlich zukunftsfähig auszurichten. Im Rahmen einer Besichtigung und einer vertieften Projektprüfung lassen sich die Entwicklungsmöglichkeiten des Standorts konkretisieren. Das Objekt bietet die Möglichkeit, auf einer gewerblich vorgeprägten Fläche ein tragfähiges und zukunftsorientiertes Nutzungskonzept zu entwickeln.

Kontakt

Ansprechpartner/ Eigentümer

HOCH-TIEFBAU Beesenlaublingen GmbH

Herr Noth / Frau Müller

Karl-Marx-Str.35, 06420 Könnern OT Beesenlaublingen

Telefon: 0162/1890877

E-Mail-Adresse: mail.hochundtiefbau@gmx.de