

Brauhaus einschließlich Wohn- und Nebengebäude eines ehemaligen Rittergutes in Lucka, Ortsteil Breitenhain, Burgstr. 27 c - i

- Ortslage:** Der Ortsteil Breitenhain der Stadt Lucka liegt unmittelbar der Grenze Thüringens nach Sachsen und Sachsen-Anhalt. Die Städte Zeitz und Borna sind jeweils 17 km entfernt. Das Ortsbild ist wurde durch das Rittergut geprägt, das nur kleine Winkelhöfe neben sich zuließ. Diese ursprüngliche ländliche Prägung hat der Ort bis heute behalten. Durch das Dorf fließt der Rainbach, ein Zufluss der Schnauder. Breitenhain befindet sich zwischen dem Naherholungsgebiet Prößdorfer See, der nur 300 m vom Objekt entfernt ist, und dem Luckaer Forst. Eine Parkanlage mit Spielplatz befindet sich direkt gegenüber dem Grundstück. Einkaufszentrum, Arztpraxen und Schule sind vorhanden.
- Geschichte:** Die frühere Burg Breitenhain war von einem breiten Wassergraben umgeben; sie wurde im 13. Jahrhundert erstmals im Altenburger Ratsarchiv erwähnt. Zu dieser Zeit soll Breitenhain wegen der hiesigen Burg neben Altenburg der wichtigste Ort in der weiteren Umgebung gewesen sein. Das Rittergut mit seiner umfangreichen Landwirtschaft wurde Jahrhunderte lang immer wieder verpachtet. Ein Brauhaus wurde bereits 1632 erwähnt. Mitte des 19. Jahrhunderts wurden im herrschaftlichen Brauhaus über 200 Zentner Malz zu Bier verbraut. 1854 wurde eine Branntweinbrennerei errichtet. Die Pächter des 19. Und 20. Jahrhunderts betrieben hier eine erfolgreiche und moderne Landwirtschaft. Nach 1945 wurde das Anwesen enteignet und nur noch zu Wohnzwecken genutzt. Die Reste der Wasserburg wurden vor 40 Jahren abgerissen und der Burggraben verfüllt. Auf dem kleinen Hügel, welcher von der Anlage übriggeblieben ist, befinden sich ein Kinderspielplatz und seit Neuestem ein Gedenkstein an die Wasserburg.
- Erschließung:** Das Grundstück verfügt über Wasser-, Gas- und Telefonanschluss. Abwasserentsorgung erfolgte über eine Klärgrube. Glasfasernetz (Vectoring) liegt in Breitenhain an. Das Areal am Ortsrand ist nach der den ehemaligen Wirtschaftshof heute teilenden Dorfstraße hin von der Gemeinde mit einem Zaun versehen worden.
- Denkmalschutz:** Das Anwesen ist nicht Bestandteil der aktuellen Denkmalliste.
- Gebäude:** Das hier angebotene Anwesen befindet sich aufgrund der früheren herrschaftlichen Nutzung unmittelbar neben der Kirche und dem Friedhof. Es umfasst eine Größe von 3.399 qm. Die Wohnfläche der ehemals 18 Wohneinheiten beträgt 1.215 qm. Sämtliche Gebäude stehen seit Jahren leer.
Das ehemalige Brauhaus mit Halbwalmdach, Fachwerkobergeschoß, an der Westseite verbrettert, mit Bruchstein- und Mauerwerk-Erdgeschoß, an der Westseite zu einem früheren Teich hin in Lehmbauweise, stammt aus dem 18. Jahrhundert, so zwischen Mitte bis Ende des 18. Jhd. Es weist starke Feuchtigkeitsschäden auf. Eine bauliche Sicherung ist dringend erforderlich, aber lohnenswert.
Dahinter befindet sich ein kleineres Gebäude, wahrscheinlich die ehemalige Brauerwohnung oder die Brennerei. Die beiden anderen Gebäude sind wesentlich jünger, wohl aus der Mitte des 19. Jahrhunderts, allerdings im 20. Jahrhundert durch den Einbau von Wohnungen überformt. Das Gebäude parallel zur Straße soll vordem eine Scheune gewesen sein. Das Gebäude rechtwinklig dazu mit dem Giebel zur Dorfstraße war früher ein Pferdestall, in welchen bereits um 1940 Werkswohnungen eingebaut worden sind. Dessen Rückseite grenzt direkt an den Friedhof, welcher gut einen Meter höher liegt als der Boden des Erdgeschosses, so dass man aus den Erdgeschoßfenstern blickend den Friedhof in Bauchhöhe vor sich hat, ein Hinweis darauf, dass das Erdgeschoß nie zu Wohnzwecken geplant war. An beiden

zweistöckigen Gebäuden gibt es äußerlich keinen Hinweis auf Fachwerk, auch sonst keine baulich oder denkmalpflegerisch interessanten Dinge. Vor diesen Gebäuden befindet sich noch ein jüngeres Objekt, wahrscheinlich eine Garage. Das Grundstück ist teilweise zugewuchert.

Im Jahr 2002 waren noch 6 Wohnungen vermietet. Seit ca. 15 Jahren steht das Objekt vollständig leer. Die Erhaltung des eigentlichen Brauhauses ist städtebaulich wünschenswert. Wäre das Grundstück von den jüngeren Gebäuden geräumt, könnte hier eine wohnenswerte Anlage besonders für Familien geschaffen werden.

Kaufpreis: 250.000 €

Kontakt: Erste Kontaktaufnahme ist über den Verein Altenburger Bauernhöfe, Tel. 036602 22011 (abends) bzw. dorit.bieber@altenburger-bauernhoeft.de möglich. Für Besichtigungstermine und konkrete Kaufverhandlungen wenden Sie sich bitte an den Bevollmächtigten des Eigentümers, Herrn Baudusch, Tel.: +49 172 7 666 172.