



Exposé

Kalk- & Ziegelhütte

97837 Erlenbach - Tiefenthal

Kaufpreis: auf Anfrage



© BLfD

Ansprechpartner:
Brigitte Ladurner
Eigentümerin des Anwesens

Tel.: 09391 - 91 65 91
Mobil: 0157 - 80 99 1446
E-Mail: brigitte-ladurner@t-online.de

Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

Der erfolgreiche Verkauf des Anwesens sowie anderweitige Sachverhaltsänderungen sind dem BLfD unverzüglich mitzuteilen. Die Beschreibung des Denkmals (Objektexposé) wird dann auf entsprechenden Hinweis des Verkäufers entfernt werden. Schäden, die durch unterlassene oder fehlerhafte Informationen des Verkäufers entstehen, sind von diesem zu tragen.

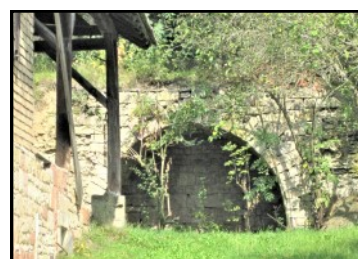


© (D. Ladurner) Vorindustrielles Fabrikationsgebäude des 19. Jahrhunderts

Von wegen von gestern - Für dieses vorindustrielle Fabrikationsgebäude ist noch lange nicht Feierabend!



© D. Ladurner / BLfD



Nutzfläche (Fertigungsbereich): ca. 142,5 m²

Grundstücksfläche: ca. 622 m²

Nutzfläche (Keller): ca. 89 m²

Baujahr: 1860

Historische Kalk- und Ziegelhütte in der Weinbauregion im Spessart

Ein Stück fränkische Industriegeschichte! Ein kleinindustrielles Fabrikationsgebäude, angepasst an die Bedürfnisse seiner ländlichen Umgebung! Eine denkmalgeschützte Rarität, die an die frühindustrielle Produktion des 19. Jahrhunderts erinnert! So lässt sich das historische Produktionsgebäude der alten Kalk- und Ziegelhütte in Tiefenthal, nahe des Weinorts Erlenbach, bei Marktheidenfeld im Mainviereck zutreffend beschreiben. Der eingeschossige Fachwerkbau mit Ziegelausfachungen, Fachwerkvorbau, offener Laube und Gewölbekeller wurde um 1860 errichtet und ursprünglich als Produktionsstätte der Ziegelei und Kalkbrennerei genutzt. Nach deren Aufgabe diente er als Most- und Vorratskeller und fand zuletzt als Unterstellplatz für landwirtschaftliche Geräte Verwendung. Heute ist der historisch bedeutsame Bau auf der Suche nach einer neuen Nutzung. Haben Sie eine Idee, wie diese aussehen könnte?

Das Baudenkmal	Kalk- und Ziegelhütte Zustand: Altbau, sehr stark sanierungsbedürftig Gewölbekeller Dachboden Keine Sanitäreanlagen Holzfenster, Sprossenfenster Garten Leerstehend
Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Fachwerkbau
Förderung	Denkmalschutz-Afa Kapitalanlage
Käuferprovision	Provisionsfrei

Ehemaliges Fabrikationsgebäude aus der Zeit um 1860

Das zum Verkauf stehende Baudenkmal war ursprünglich Teil der Gebäudegruppe der „Kalk- und Ziegelbrennerei Tiefenthal“. Diese bestand vormals aus einer Fabrikationshalle, einem Brunnen, einem Nebengebäude sowie einem Wohnhaus.

Ursprünglich wurde das ehemalige Fabrikationsgebäude um 1860 als eingeschossiger Fachwerkbau mit Ziegelausfachungen errichtet. Seine Größe und Erscheinung sind geprägt von seiner multifunktionalen Nutzung sowie einer Kombination mehrerer Betriebsstätten an einem Ort. Über Jahrzehnte war die Fabrik der wichtigste Arbeitgeber im Ort und ist daher unverkennbar in der Ortsgeschichte verwurzelt.

Im 19. Jahrhundert beherbergte das traditionelle Produktionsgebäude drei Schachtföfen zum Brennen von Kalk, einen Ziegelofen im großen Gewölbekeller sowie die Stätten zur Ziegelproduktion und Ziegeltrocknung – die sog. Dreckmühlen – im Dachgeschoss. An der Westwand des Gebäudes ist noch heute ein Brunnen zu finden, der das notwendige Wasser zur Herstellung der Ziegel lieferte. Im rückwärtigen Bereich befand sich der überdachte Verladeplatz der Ziegel, der sich heute als offene Laube zeigt.

Etwa um 1900 wurde das Gebäude durch einen zweigeschossigen Fachwerkvorbau mit Pultdach und stattlichem Kellerhanggeschoss vergrößert. Der neu angebrachte Anbau bot im Erdgeschoss Platz für eine kleine Schmiede, die zur Herstellung und Reparatur der im Gebrauch befindlichen Werkzeuge diente. Neben dieser führte ein Vorraum in den Gewölbekeller. Im Obergeschoss des Vorbaus – mit gleicher Raumaufteilung wie im Erdgeschoss – war im größeren der beiden Räume der Blasebalg für die darunterliegende Esse zu finden. Im kleineren Raum daneben war ein Büro untergebracht.

Ihre Blütezeit erlebte die Kalk- und Ziegelbrennerei wohl zwischen den Weltkriegen. Obwohl die betriebenen Brennöfen bereits veraltet waren und die Industrialisierung auch in diesem Sektor fortschritt, blieb die Brennerei bis in die 1940er Jahre in dem kleinen, abgeschiedenen Ort erhalten. Ihr beachtlicher Gewölbekeller wurde saniert und nach Stilllegung der Kalkbrennerei als Most- und Vorratskeller genutzt. Die ehemals produzierten Ziegel fanden im Nahbereich Verwendung und prägen bis heute das Erscheinungsbild zahlreicher Gebäude in der näheren Umgebung.

In jüngster Zeit diente das Gebäudes allein als Unterstellplatz für landwirtschaftliche Geräte, wobei sich unter Ihnen auch so manches Stück mit Museumswert befand, wie etwa ein fahrtüchtiger Porsche-Schlepper der frühen 1950er Jahre.

Historisches Produktionsgebäude auf dem Sprung in die Moderne

Retter gesucht! So könnte der Aufruf lauten, wenn es um die Erhaltung dieses historischen Produktionsgebäudes geht. Auch wenn dieses in den letzten Jahrzehnten sehr gelitten hat, seine Zeit ist noch lange nicht abgelaufen. Eine denkmalgerechte Sanierung kann es vor dem weiteren Verfall schützen und ihm den Weg in eine strahlende Zukunft weisen. Gerne steht Ihnen das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zur Seite, um zukünftige Nutzungsmöglichkeiten, deren Realisierung und auch ggf. deren Förderung zu besprechen.

Nun sind Ihr Engagement und Ihre Liebe zu historischen Bauten gefragt, um die nächsten Schritte einzuleiten. Dringender Handlungsbedarf ist erforderlich, da der Fachwerkvorbau des Gebäudes einsturzgefährdet ist. Zudem zeigt das Hauptgebäude zahlreiche Schäden an Dach und Fachwerk auf, was das Eindringen von Wasser begünstigt. Bei der Sanierung des Gebäudes ist darauf zu achten, dass möglichst viel historische Substanz erhalten bleibt. Der Grundriss ist zu respektieren und noch verbliebene historische Ausstattung sollte weiter Platz in diesem einzigartigen Anwesen finden.

Was seine zukünftige Nutzung angeht, so eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten. Das Gebäude kann – in Absprache mit dem BLfD – zukünftig als Kalkbrennerei-Museum – ggf. mit einem Seminarräum – im Erdgeschoss und einem Weinlokal im Gewölbekeller genutzt werden. Auch eine rein gastronomische Nutzung als Weinrestaurant und Weinlokal ist ggf. denkbar.

Wohin der Weg für die alte Kalkbrennerei auch geht, auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in dem historischen Gebäude auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch die Durchführung denkmalgerechter Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung und Einbau von Fenstern etc.) ist vorstellbar.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des besonderen Baudenkmals dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und ggf. Fördermittel hoffen.

Lagebeschreibung

Die ehemalige Kalk- und Ziegelbrennerei finden Sie in dem kleinen Ort Tiefenthal bei Erlenbach, nahe Marktheidenfeld, im Landkreis Main-Spessart. An die 700 Einwohner leben in dem beschaulichen Dorf in der Weinbauregion rund um den Weinort Erlenbach. Malerische Weinberge, sanfte Hügel und Wälder nahe des Mains prägen die Landschaft und machen Tiefenthal zum idealen Wohnort für all jene, denen Tradition, Brauchtum und typisch fränkische Gemütlichkeit wichtig sind. Zugleich liegen die Städte Würzburg, Kitzingen und Frankfurt a. Main in angenehmer Entfernung und liefern beste Voraussetzung, um städtische Annehmlichkeiten mit den Vorzügen des Landlebens zu verknüpfen.

Alles was Sie zum täglichen Bedarf benötigen, finden Sie in Erlenbach oder Marktheidenfeld. Dort warten kleinere und größere Geschäfte – von Supermärkten, Baumärkten bis zu Fachgeschäften – auf Ihren Besuch. Obst und Gemüse ist direkt auf dem Bio-Hof an Ihrem neuen Wohnort erhältlich. Auch das kulinarische Angebot in den zahlreichen Weinstuben, Cafés und Restaurants in der näheren Umgebung kann sich sehen lassen. Den Kindergarten können Ihre Kinder direkt in Tiefenthal besuchen, die Grundschule liegt in Erlenbach und alle weiterführenden Schulen stehen Ihnen in Marktheidenfeld offen. Dazu ist eine gute ärztliche Versorgung mit Allgemeinmedizinern, Fachärzten und dem Main-Spessart-Klinikum in Marktheidenfeld gewährleistet.

Tiefenthal liegt in einem von Wald und Feldern umgebenen kleinen Tal in der herrlichen Weinbauregion nahe des Mains. Wer Erholung und Entspannung sucht, ist hier genau richtig. Der kleine Ort, in dem Weinsorten wie Müller-Thurgau, Bacchus und Dornfelder zuhause sind, lädt zu Weinbergwanderungen ein, bei denen auch eine Einkehr auf einem der Weingüter nicht fehlen darf. Wen es ans Wasser zieht, der kann zahlreichen Hobbies direkt am Main nachgehen. Oder wie wäre es, die reizvolle Mainlandschaft entlang des Main-Radwegs zu erkunden? Für alle anderen sportlichen, kulturellen oder sozialen Aktivitäten findet man in den zahlreichen Vereinen rund um Tiefenthal Anschluss bei Gleichgesinnten.

Ausgezeichnete Verkehrsanbindung

Eine gute Verkehrsanbindung ist Ihnen in Tiefenthal dank der Nähe zur B8 und zur A3 garantiert. Nur 4 Minuten trennen Sie von Erlenbach (ca. 2 km) und in nur 10 Minuten kommen Sie in Marktheidenfeld (ca. 7 km) an. Würzburg (ca. 30 km) liegt nur eine halbe Fahrstunde entfernt und auch Aschaffenburg (ca. 50 km) und Kitzingen (ca. 46 km) erreichen Sie in ca. 40 Minuten. Selbst für den Weg nach Frankfurt a. Main (ca. 89 km) sowie zum Frankfurter Flughafen müssen Sie nur eine Fahrstunde einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Tiefenthal gut angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt nur ca. 50 m von Ihrem neuen Anwesen entfernt. Es bestehen täglich mehrere Busverbindungen nach Marktheidenfeld und Würzburg.

Förderung

Maßnahmen, die zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung des Baudenkmals erforderlich sind, sind – sofern hierzu zuvor die Zustimmung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erteilt wurde – steuerlich begünstigt (Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG). Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalpflege sind im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel im Grundsatz denkbar.



© (D. Ladurner) Historische Kalk- und Ziegelmühle



© (BLfD) Historischer Fachwerkbau mit jüngerem Vorbau des 19. Jahrhunderts



© (D. Ladurner) Offene Laube - ehemalige Verladestelle



© (BLfD) Stillgelegter Ofen



© (D. Ladurner) Eingang zur Brennkammer



© (D. Ladurner) Ausgang des aktiven Schachtes



© (D. Ladurner) Innenansicht des ehemaligen Fabrikationsgebäudes



© (D. Ladurner) Ehemaliger Fertigungsbereich



© (D. Ladurner) Schmiede im Vorbau



© (D. Ladurner) Großer Gewölbekeller



© (D. Ladurner) Brennschacht des Kalkofens



© (D. Ladurner) Angrenzender Garten mit markierter Stelle eines handgeschlagenen Brunnens, in dem sich noch Wasser befindet