



LANDTAG  
Rheinland-Pfalz

17/4951

VORLAGE

An den  
Vorsitzenden des  
Ausschusses für Landwirtschaft und Weinbau  
Herrn Landtagsabgeordneten  
Arnold Schmitt  
55116 Mainz

DIE MINISTERIN

Kaiser-Friedrich-Straße 5  
55116 Mainz  
Postfach 33 20  
55023 Mainz  
Telefon 06131 16-0  
Telefax 06131 16-4300  
Ministerbuero@fm.rlp.de  
www.fm.rlp.de

5. Juni 2019

Mein Aktenzeichen  
71 03 02 - 434

### Veräußerung der staatlichen Weinbaudomäne Avelsbach

Sitzung des Ausschusses für Landwirtschaft und Weinbau am 10.01.2019, Vorlage  
17/4074, TOP 1

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

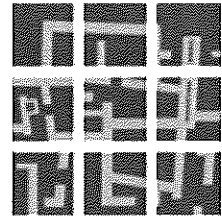
zu TOP 1 der o.a. Sitzung übersende ich Ihnen nunmehr das durch den Landesbetrieb LBB erstellte Exposé nach Endabstimmung mit allen zu beteiligenden Stellen.

Mit freundlichen Grüßen

Doris Ahnen

Anlagen: Exposé (fünffach)

Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung



L · B · B



Exposé

---

Hofgut Avelsbach  
Trier

Verkäufer:

Land Rheinland-Pfalz

vertreten durch:

Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung  
Rheinstraße 4 E  
55116 Mainz

Kontaktdaten:

**Herr Heinz-Günter Sowart**

Tel.: (06131) 20496-31

E-Mail: SowartHeinzGuenter.Zentrale@lbbnet.de

**Frau Beatrice Kahe**

Tel.: (06131) 20496-74

E-Mail: KaheBeatrice.Zentrale@lbbnet.de

Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Zentrale  
Postfach 30 08  
55020 Mainz

Mainz, im Mai 2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Zusammenfassung .....</b>	<b>7</b>
<b>3. Historie.....</b>	<b>11</b>
<b>4. Rahmenbedingungen .....</b>	<b>12</b>
<b>4.1 Regionales Umfeld.....</b>	<b>12</b>
<b>4.2 Lage und verkehrliche Anbindung.....</b>	<b>12</b>
4.2.1 Lage.....	12
4.2.2 Verkehrliche Anbindung.....	13
<b>5. Immobilie .....</b>	<b>14</b>
<b>5.1 Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>14</b>
<b>5.2 Grundstücke .....</b>	<b>15</b>
<b>5.3 Baubeschreibung der Gebäude.....</b>	<b>18</b>
5.3.1 Gebäude in Trier-Olewig – Teil A WE 463 .....	18
5.3.1.1 Betriebsgebäude mit Wohnraum .....	18
5.3.2 Gebäude in Trier-Kürenz (Avelsbach) – Teil B WE 465 .....	20
5.3.2.1 Altes Betriebsgebäude.....	20
5.3.2.2 Neues Betriebsgebäude.....	23
5.3.2.3 Wohn- und Verwaltungsgebäude.....	27
5.3.2.4 Lagergebäude und Remise .....	30
5.3.2.5 Alte Maschinenhalle – Abriss.....	32
<b>5.4 Flächen- und Rebsortenspiegel.....</b>	<b>33</b>
5.4.1 Trier-Olewig – Teil A WE 463 .....	33
5.4.2 Trier-Kürenz (Avelsbach) – Teil B WE 465.....	34
<b>5.5 Energieausweis.....</b>	<b>35</b>
<b>5.6 Wartungsverträge.....</b>	<b>35</b>
<b>5.7 Verpflichtungen/Einschränkungen, welche der Käufer übernehmen muss.....</b>	<b>36</b>
<b>6. Informationen zum Verkauf.....</b>	<b>42</b>
<b>7. Anlagen .....</b>	<b>46</b>

## 1. Einleitung

Dieses Exposé beschreibt Ihnen auf den nachfolgenden Seiten die Immobilie „Hofgut Avelsbach“ (ehemalige staatliche Weinbaudomäne Trier) bestehend aus den Betriebsteilen

**Teil A** WE 463 - Weinberge und Betriebsgebäude in Trier-Olewig

und

**Teil B** WE 465 - Weinberge (in Alleinlage) in Trier-Kürenz, Avelsbacher Tal einschließlich historischer Betriebsgebäude sowie modernem Kellereigebäude.

Das Land Rheinland-Pfalz ist Eigentümer der Immobilie. Die Grundstücke sind dem wirtschaftlichen Eigentum des Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung (LBB) zugewiesen worden. Er ist somit verfügungsberechtigt. Der Landesbetrieb LBB veräußert die Immobilie im Rahmen eines öffentlichen Kaufpreis-Höchstbieterverfahrens.

Anhand des vorliegenden Exposés erhalten die Interessenten ausführliche Informationen zu der Immobilie. Das Exposé ist analog den beiden Betriebsteilen

**Teil A:** WE 463 - Weinberge und Betriebsgebäude in Trier-Olewig und

**Teil B:** WE 465 - Weinberge (in Alleinlage) in Trier-Kürenz, Avelsbacher Tal einschließlich historischer Betriebsgebäude sowie moderner Kellerei

gegliedert.

Im Kapitel 4 werden Rahmenbedingungen dargestellt. Danach werden im Kapitel 5 die Gebäude genauer vorgestellt. Im Kapitel 6 werden Informationen speziell zum Verkauf aufgeführt. Die Anlagenübersicht des Exposés befindet sich in Kapitel 7. Der besseren Übersicht halber werden die einzelnen Anlagen als CD zur Verfügung gestellt.

Ansprechpartner von Seiten des Verkäufers für Fragen zum Verkaufsobjekt und für Ortsbegehungen sind

Herr Heinz-Günter Sowart,

Telefon: 06131 – 204 9631, Email: [SowartHeinzGuenter.Zentrale@lbbnet.de](mailto:SowartHeinzGuenter.Zentrale@lbbnet.de)

Frau Beatrice Kahe,

Telefon: 06131 – 204 9674, Email: [KaheBeatrice.Zentrale@lbbnet.de](mailto:KaheBeatrice.Zentrale@lbbnet.de)

Die sich auf dem Verkaufsgelände Trier-Kürenz befindliche Stahlkonstruktion des historischen Pavillons soll auf einem anderen Grundstück des Verkäufers wieder aufgebaut werden; sie ist daher nicht Bestandteil des Bieterverfahrens.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Stadt Trier zur Abklärung der Zulässigkeit der vom Bieter vorgesehenen Nutzungen daran interessiert ist, Gespräche mit den Interessenten zu führen.

Das Hofgut ist derzeit auf der Grundlage eines Landpacht- und Mietvertrages an das Deutsche Rote Kreuz – Sozialwerk Bernkastel-Wittlich gGmbH (DRK-SW), Am Kurpark 18 in Bernkastel-Kues verpachtet und wird vom Pächter bewirtschaftet. Der Landpacht- und Mietvertrag wird zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten auf den Erwerber der Liegenschaft mittels Pachtaufhebungsvertrag beendet.

Der Pächter hat mitgeteilt, dass er bis zu diesem Zeitpunkt die Bewirtschaftung der Weinberge nach den Vorschriften des ökologischen Weinbaus gemäß der Verordnung (EG) Nr. 834/2007 des Rates vom 28. Juni 2007 über die ökologische/biologische Produktion und die Kennzeichnung von ökologischen/biologischen Erzeugnissen und zur Aufhebung der Verordnung (EWG) Nr. 2092/91 und der Verordnung (EG) Nr. 889/2008 der Kommission vom 5. September 2008 mit Durchführungsvorschriften zur Verordnung (EG) Nr. 834/2007 des Rates über die ökologische/biologische Produktion und die Kennzeichnung von ökologischen/biologischen Erzeugnissen hinsichtlich der ökologischen/biologischen Produktion, Kennzeichnung und Kontrolle fortführt. Eine Verpflichtung des Käufers, den Weinbau nach den Vorschriften des ökologischen Weinbaus zu bewirtschaften, besteht nicht.

Die pflanzlichen Erzeugnisse des Jahrgangs 2019 gehören der Pächterin. Der DRK-SW soll daher gestattet werden, die Weingärten bis einschließlich der Lese 2019 zu bewirtschaften. Darüber hinaus soll die Pächterin die Möglichkeit erhalten, die Kellerei, die dieser vorgelagerten Hofflächen sowie die Zu- und Abfahrten zum Anbau, Abfüllen und Abtransport des Weinjahrgangs 2019 bis zum 31. Juli 2020 unentgeltlich zu nutzen.

Das Deutsche Rote Kreuz – Sozialwerk Bernkastel-Wittlich gGmbH wird also die Ernte 2019 einbringen, vor Ort ausbauen und lagern. Der hier dargestellte Sachverhalt erfährt eine entsprechende Regelung im Kaufvertrag. Die Lagerbestände in den Tanks sowie die Tanks selber stehen im Eigentum der Pächterin und sind nicht Bestandteil des Bieterverfahrens.

Das in der Anlage (s. Kapitel 7 - Anlagen, Inventarverzeichnis) näher bezeichnete Inventar steht im Eigentum des Deutschen Roten Kreuz – Sozialwerk Bernkastel-Wittlich gGmbH und ist nicht Bestandteil dieses Bieterverfahrens. Der Bieter hat die Möglichkeit, das vorhandene bewegliche Inventar direkt vom Deutschen Roten Kreuz – Sozialwerk Bernkastel-Wittlich gGmbH zu erwerben.

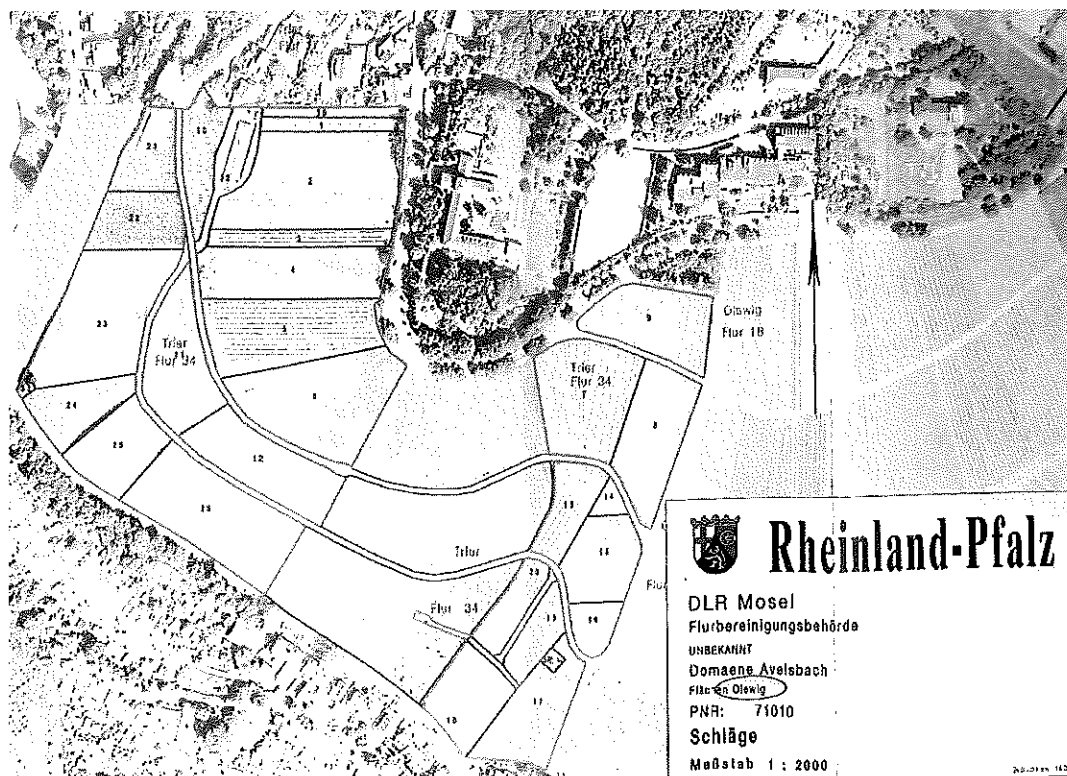
Ansprechpartner beim Deutsche Rote Kreuz – Sozialwerk Bernkastel-Wittlich gGmbH – ist:  
Herr Sebastian Böstel (Geschäftsführer)  
Email: [boestel@drk-sozialwerk.de](mailto:boestel@drk-sozialwerk.de), Telefon: 06531-505-10.

Die durch das Deutsche Rote Kreuz – Sozialwerk Bernkastel-Wittlich gGmbH vorgenommene räumliche Abtrennung innerhalb des alten Betriebsgebäudes in mehrere Aufenthaltsräume wird durch die Pächterin bis zum Übergang von Nutzen und Lasten auf den Erwerber zurückgebaut.

## 2. Zusammenfassung

Die zu veräußernde Immobilie ist ein Hofgut bestehend aus Gebäuden, die dem Zweck der weinbaulichen Bewirtschaftung dienen und Weinbergsflächen in den Lagen Trier-Kürenz, Trier und Trier-Olewig. Gelegen sind diese Weinberge jeweils in Seitentälern der Mosel, welche sich zu dem Trierer Talkessel hin öffnen. Bedingt durch diese topographische Eigenheit ist das Hofgut Avelsbach in die 2 Betriebsteile unterteilt:

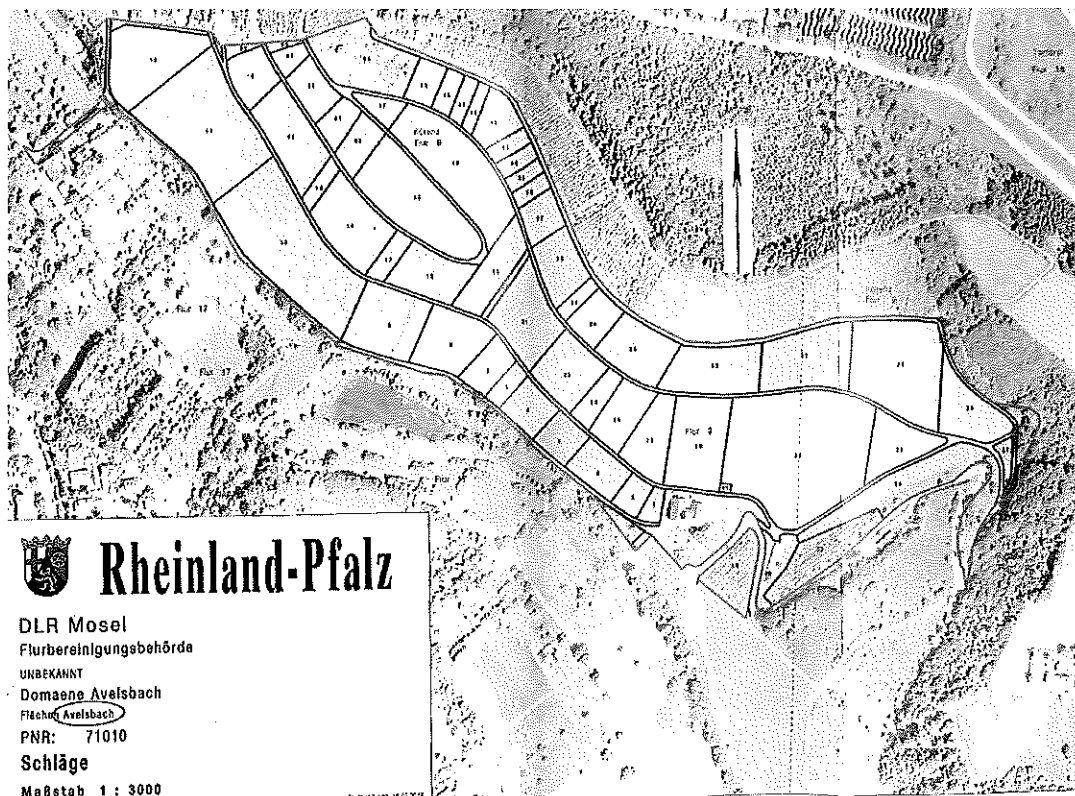
### Teil A WE 463 - Weinberge und Betriebsgebäude in Trier-Olewig



Übersicht WE 463, ohne Maßstab



**Teil B** WE 465 - Weinberge (in Alleinlage) in Trier-Kürenz, Avelsbacher Tal einschließlich historischer Betriebsgebäude sowie modernem Kellereigebäude



Übersicht WE 465, ohne Maßstab

Die Summe der Grundstücksflächen beträgt laut Gutachten über den Verkehrswert 329.816 m<sup>2</sup>. Diese Fläche verteilt sich gemäß Flächen- und Rebsortenspiegel 2018 (s. Kapitel 5.4) wie folgt:

	<b>Teil A: Olewig</b>	<b>Teil B: Avelsbach</b>	<b>Summe</b>
Bestockte Weinberge	73.728 m <sup>2</sup>	179.336 m <sup>2</sup>	253.064 m <sup>2</sup>
Brachflächen	15.812 m <sup>2</sup>	536 m <sup>2</sup>	16.348 m <sup>2</sup>
Übrige Flächen (betriebs eigene Wege, Gehölze, Grünland, Lagerflächen usw.)			60.404 m <sup>2</sup>
			<b>329.816 m<sup>2</sup></b>

Die Immobilie weist folgenden Gebäudebestand auf:

<b>Lage / Kapitel</b>	<b>Gebäudebezeichnung</b>	<b>Fläche</b>
<b>A / 5.3.1.1</b>	Betriebsgebäude mit Wohnraum	439 m <sup>2</sup>
<b>B / 5.3.2.1</b>	Altes Betriebsgebäude	1.385 m <sup>2</sup>
<b>B / 5.3.2.2</b>	Neues Betriebsgebäude	476 m <sup>2</sup>
<b>B / 5.3.2.3</b>	Wohn- und Verwaltungsgebäude	298 m <sup>2</sup>
<b>B / 5.3.2.4</b>	Lagergebäude und Remise	200 m <sup>2</sup>
<b>B / 5.3.2.5</b>	Alte Maschinenhalle – Abriss	290 m <sup>2</sup>

Zudem gibt es in dem Betriebsteil WE 465 in Trier-Kürenz (Avelsbach) 26 KFZ-Stellplätze.

## Übersicht Teil B - Trier-Kürenz (Avelsbach)

### Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

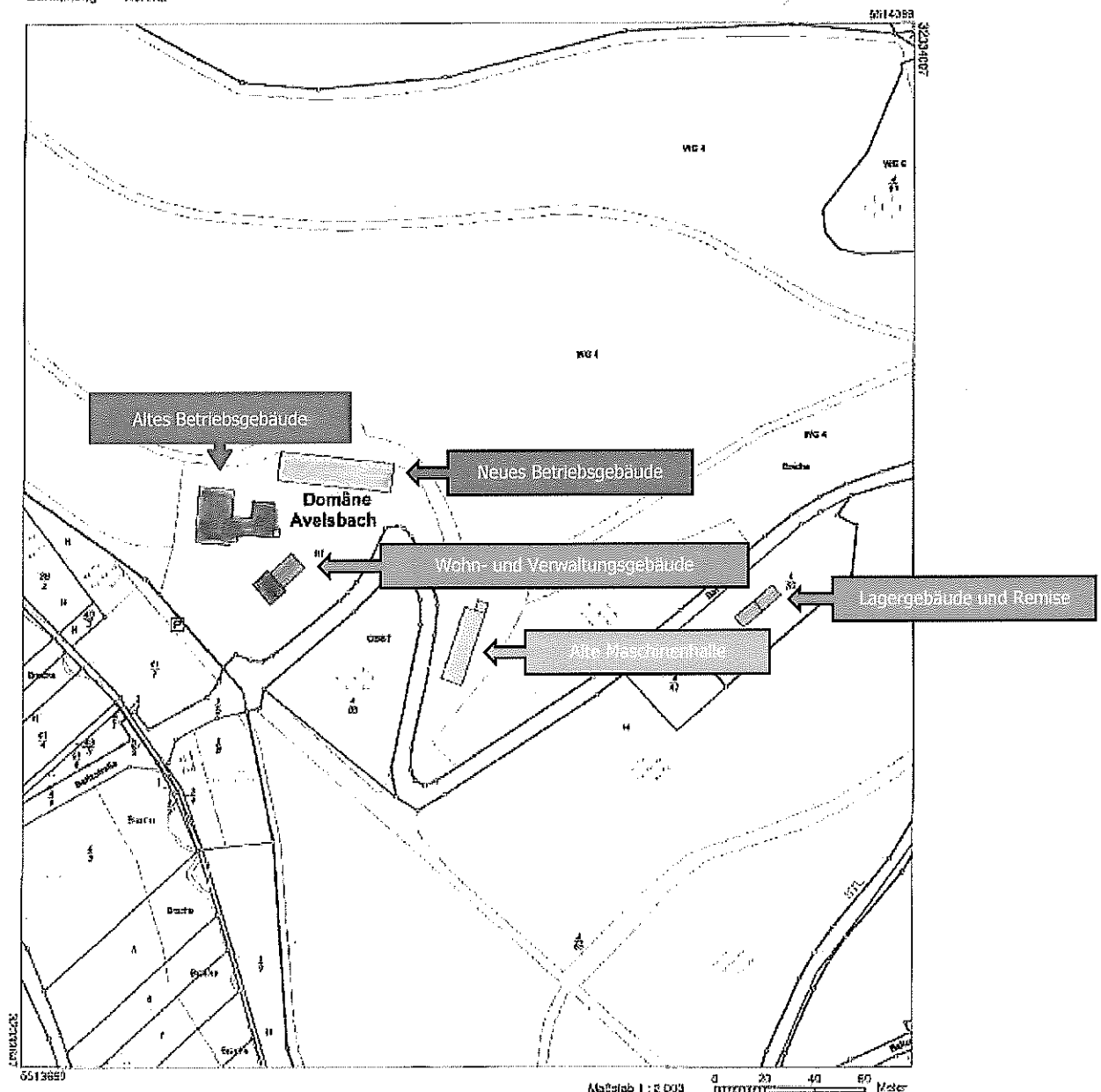
VERMESSUNGS- UND  
KATASTRAMT  
WESTEIFEL-MOSEL

Hergestellt am 20.08.2016

Flurstück: 4/60  
Flur: 9  
Gemarkung: Kürenz

Gemeinde: Trier  
Landkreis: Stadt Trier

Im Maßstab 24  
54470 Bonnkasel-Kues



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unvollständige oder missbräuchliche Vermessung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen, bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).  
Hergestellt durch Landesbetrieb LBB.

### 3. Historie

Die Errichtung der Staatlichen Weinbaudomäne Trier erfolgte ab dem Jahr 1899.

Der damalige Saarburger Forstmeister und spätere Domänendirektor WILLIBRORD HOEPP (1895 – 1905) schlug 1895 der preußischen Regierung in Berlin vor, die Hänge im Avelertal und an anderen Orten wieder zu Weinbergen zurück zu verwandeln.

Im landwirtschaftlichen Ministerium in Berlin wurde der Vorschlag von HOEPP sehr wohlwollend aufgenommen. Insbesondere dem aus dem Rheinland stammenden Professor für Landwirtschaft und Direktor im Preußischen Ministerium für landwirtschaftliche Domänen und Forsten, HUGO THIEL (1839 – 1918), sagte diese Idee zu. Zusammen mit HOEPP erarbeitete er einen Plan, sowohl an der Saar in Ockfen (1896) und Serrig (1900) als auch im Avelertal (1901), einem Seitental der Mosel, Weinbaudomänen anzulegen. Die drei Anlagen sollten „Weinanbau-Musterbetriebe“ werden.

Vor den Bepflanzungen in Avelsbach mussten Planierungsarbeiten durchgeführt werden.

Gleichzeitig wurden ab 1901 die notwendigen Gebäude errichtet. Sowohl Keller, Kelterei und Arbeitsgebäude als auch – schräg zu diesen großen Bauten – das Wohnhaus für zwei Familien mit anschließendem Stallanbau wurden vom Königlichen Landbauinspektor JOHANNES JAFFKE (1855 – 1910) geplant und gebaut. Bewusst wurde ein loses, weilerarti-

ges Gebäude-Ensemble gewählt und in dörflicher Fachwerk-Bauweise errichtet.

Krönender Abschluss war aber die an höchster Stelle der Weinberge errichtete „Kleine Burg“, wie sie anfangs genannt wurde. Der Name „Thiels-Burg“ bürgerte

sich erst ab 1912 ein, als nach der Pensionierung zu Ehren des Ministerialdirektors, des Domänendirektors im preußischen Landwirtschaftsministerium HUGO THIEL, ein Bronze-Reliefbildnis angebracht wurde.



## **4. Rahmenbedingungen**

### **4.1 Regionales Umfeld**

Die Stadt Trier ist eine kreisfreie Stadt mit ca. 110.000 Einwohnern im Westen von Rheinland-Pfalz nahe der luxemburgischen Grenze. Die als Oberzentrum ausgewiesene Stadt ist eine der vier größten Städte in Rheinland-Pfalz. Das Stadtgebiet von Trier gliedert sich in 19 Ortsbezirke.

### **4.2 Lage und verkehrliche Anbindung**

#### **4.2.1 Lage**

##### **Teil A WE 463:**

Die zu veräußernden Grundstücke liegen im Stadtteil Olewig. Sie sind im Flächennutzungsplan als Weingartenfläche dargestellt und befinden sich überwiegend in einem Landschaftsschutzgebiet. Bauplanungsrechtlich handelt es sich um Außenbereich; ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die Erschließung erfolgt über das an die Sickingenstraße anbindende Netz aus öffentlichen Feldwirtschaftswegen.

##### **Teil B WE 465:**

Die zu veräußernden Grundstücke liegen im Stadtteil Kürenz. Der Stadtteil Kürenz grenzt im Südosten an den Stadtteil Tarforst, im Nordwesten an Trier-Nord sowie im Südwesten an die Stadtteile Olewig und Mitte-Gartenfeld. Bedingt durch die Lage zwischen Innenstadt und den Höhenstadtteilen sowie der Universität ist Kürenz einer der meist frequentierten Bezirke der Stadt.

Die zu veräußernden Grundstücke sind im Flächennutzungsplan überwiegend als Weingartenfläche dargestellt; die Fläche südlich des „Wohnhauses mit Büro“ ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Flächen befinden sich überwiegend in einem Landschaftsschutzgebiet. Bauplanungsrechtlich handelt es sich um Außenbereich; ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die Erschließung erfolgt über die nicht ortsüblich ausgebauten, öffentlichen Gemeinde-Straßen „Im Averlertal“ und „Baltzstraße“ (Ausbauzustand eines Wirtschaftsweges).

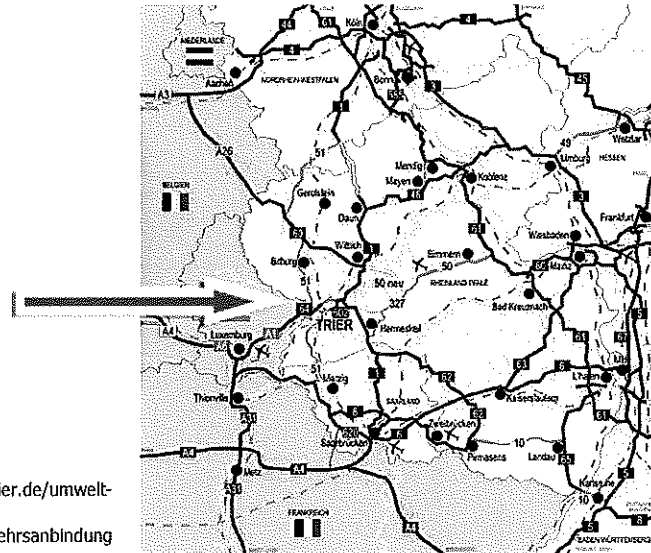
Die Weinberge sind durch private Wirtschaftswegen erschlossen. Die staatliche Weinbaudomäne liegt im Außenbereich von Trier-Kürenz.

## 4.2.2 Verkehrliche Anbindung

Überörtliche Verkehrsanbindung:

Autobahnanschlüsse:

A1 / A48 - A1 / A62 - A48



Karte - Straßennetz von Trier <https://www.trier.de/umwelt-verkehr/verkehrsanbindung>

Bundesstraßen, die durch das Stadtgebiet führen:

- B 49 - Grenzübergang Wasserbillig (L) - Trier - Koblenz
- B 51 - Grenzübergang Hanweiler (F) – Saarbrücken – Trier - Köln
- B 52 - Trier - Hermeskeil
- B 53 - Trier - Schweich - Bernkastel-Kues - Alf
- B 268 - Trier - Saarbrücken

### Teil A WE 463 und Teil B WE 465:

Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist gegeben.

## **5. Immobilie**

### **5.1 Planungsrechtliche Situation**

#### **Baurecht**

Die Objekte befinden sich im Außenbereich der Stadtgemeinden Trier-Kürenz und Trier-Olewig. Es liegen daher keine Bauleitsatzungen bzw. Rahmenplanungen vor, die eine bauliche Nutzung des Bewertungsbereiches regeln.

#### **Denkmalschutz**

Teile der Liegenschaft unterliegen dem Denkmalschutz:

- Flurstück Gemarkung Kürenz, Flur 9, Nr. 4/60: „Altes Betriebsgebäude“ mit dem „Wohnhaus mit Nebengebäude“ als Einzeldenkmal Nr. 966 im Denkmalbuch der Stadt gelistet
- Flurstück Gemarkung Trier, Flur 34, Nr. 12/3: an der südwestlichen Grenze zur Sickingenstraße aufstehendes Gebäude als Einzeldenkmal mit Nr. 296 im Denkmalbuch der Stadt gelistet
- Flurstücke Gemarkung Trier, Flur 34, Nr. 3, 10, 12/3, 12/2, 12/1: Lage in der Denkmalschutzzone „Amphitheater“

#### **Altlasten Gebäude**

Das abzureißende Schleppdach der alten Maschinenhalle (Kapitel 5.3.2.5) weist Zementasbest am Nordgiebel auf.

## 5.2 Grundstücke

### • Allgemeines

Gemeinde: Trier

Lage: Domäne Avelsbach 2, 54296 Trier

### Grundbuchangaben

#### Grundbuch von Kürenz, Blatt 3317

Gemarkung Kürenz	Flur 18	Nr. 4/3	mit	4.322 m <sup>2</sup>
Gemarkung Kürenz	Flur 9	Nr. 4/55	mit	2.291 m <sup>2</sup>
Gemarkung Kürenz	Flur 9	Nr. 80/9	mit	76 m <sup>2</sup>
		Nr. 80/10	mit	656 m <sup>2</sup>
Gemarkung Kürenz	Flur 9	Nr. 7/11	mit	44 m <sup>2</sup>
		Nr. 7/12	mit	4 m <sup>2</sup>
Gemarkung Kürenz	Flur 18	Nr. 1/8	mit	1.614 m <sup>2</sup>
Gemarkung Kürenz	Flur 17	Nr. 41/7	mit	2.764 m <sup>2</sup>
Gemarkung Kürenz	Flur 9	Nr. 4/66	mit	2.808 m <sup>2</sup>
		Nr. 4/67	mit	819 m <sup>2</sup>

#### Grundbuch von Kürenz, Blatt 6277

Gemarkung Kürenz	Flur 9	Nr. 4/60	mit	220.994 m <sup>2</sup>
		Nr. 4/61	mit	3.162 m <sup>2</sup>
		Nr. 4/62	mit	284 m <sup>2</sup>

#### Grundbuch von Trier, Blatt 9306

Gemarkung Trier	Flur 34	Nr. 3	mit	31.363 m <sup>2</sup>
Gemarkung Trier	Flur 34	Nr. 5	mit	9.012 m <sup>2</sup>
Gemarkung Trier	Flur 34	Nr. 7	mit	6.260 m <sup>2</sup>
Gemarkung Trier	Flur 34	Nr. 10	mit	7.935 m <sup>2</sup>
Gemarkung Trier	Flur 34	Nr. 20	mit	1.516 m <sup>2</sup>
Gemarkung Trier	Flur 34	Nr. 22/1	mit	1.495 m <sup>2</sup>
Gemarkung Trier	Flur 34	Nr. 22/4	mit	18 m <sup>2</sup>
		Nr. 22/5	mit	2.658 m <sup>2</sup>



Gemarkung Trier	Flur 34	Nr. 22/6	mit	4 m <sup>2</sup>
		Nr. 22/7	mit	18 m <sup>2</sup>
		Nr. 22/8	mit	3.591 m <sup>2</sup>
Gemarkung Trier	Flur 34	Nr. 12/1	mit	1 m <sup>2</sup>
		Nr. 12/2	mit	650 m <sup>2</sup>
		Nr. 12/3	mit	21.691 m <sup>2</sup>

Grundbuch von Olewig, Blatt 1949

Gemarkung Olewig	Flur 18	Nr. 5	mit	3.766 m <sup>2</sup>
------------------	---------	-------	-----	----------------------

#### Flächenzusammenstellung

Gemarkung Kürenz gesamt	239.838 m <sup>2</sup>
Gemarkung Trier gesamt	86.212 m <sup>2</sup>
Gemarkung Olewig gesamt	3.766 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b><u>329.816 m<sup>2</sup></u></b>

#### • Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Vollständige Angaben sind dem Kapitel 7 – Anlagen: Grundbuchauszüge, zu entnehmen.

**Teil A:** Gemarkung Olewig Flur 34, Parzelle 12/3:  
Grabungsschutz im gesamten Bereich dieses Flurstückes

**Teil B:** Gemarkung Kürenz Flur 17, Parzelle 41/7:  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Besitz, zur Unterhaltung und zur Erneuerung eines Schmutzwasserkanals DN 200, einer Schmutzwasser-Druckleitung DN 100 und eines Schmutzwasserpumpwerkes;  
Geh-, Fahr- und Benutzungsrecht; Bau-, Einwirkungs- und Aufwuchsbeschränkung) für SWT Anstalt des öffentlichen Rechts der Stadt Trier (SWT-AöR) mit Sitz in Trier, Amtsgericht Wittlich HRB 3369. Gemäß Bewilligung vom 07.12.2017 eingetragen am 05.06.2018.

## **Grund und Bodenbeschreibung**

Immissionen:

Trier-Ost: stark befahrene Olewiger Straße

Topographische Grundstückslage:

im Weingartenbereich überwiegend Steillagen vorhanden

Gestalt und Form:

entspricht im Wesentlichen der tatsächlichen Nutzung

Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom, Wasser, Kanal

Baugrund:

Der Baugrund ist augenscheinlich tragfähig. Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Altlasten:

Es liegen keine Erkenntnisse über Verdachtsflächen von Bodenverunreinigungen vor. Das Grundstück wurde nicht nach eventuell vorhandenen oder potenziell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten untersucht.

## 5.3 Baubeschreibung der Gebäude

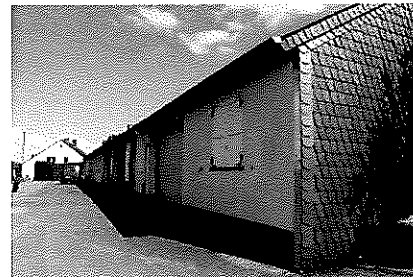
### 5.3.1 Gebäude in Trier-Olewig – Teil A WE 463

#### 5.3.1.1 Betriebsgebäude mit Wohnraum

- **Allgemeines**

Zweckbestimmung	Unterkunft, Werkstatt, Lager
Baujahr	1960 (Lagergebäude)
Nutzfläche	rd. 439 m <sup>2</sup> (289 m <sup>2</sup> ohne Dachgeschoss) davon Unterkunft rd. 135 m <sup>2</sup>

eingeschossiges Massivgebäude, nicht unterkellert



- **Rohbau**

<u>Fundamente</u>	Betonstreifenfundamente
<u>Außenwände</u>	Ziegelmauerwerk
<u>Innenwände</u>	Ziegelmauerwerk
<u>Decken</u>	-
<u>Fenster</u>	feststehende Betonfenster mit Drahtverglasung; Stahlfenster mit Drahtverglasung im Anbau
<u>Treppen</u>	Holztreppe zum Dachboden
<u>Dach</u>	Satteldach in Holzkonstruktion; Holzfachwerkträger; Eindeckung mit Schiefer

- **Ausbau**

<u>Elektr. Installationen</u>	Verlegung auf und unter Putz; Außenbeleuchtung; Starkstromanschluss im Anbau vorhanden
<u>Sanitäre Einrichtungen</u>	Duschbereich mit Durchlauferhitzer; Vorraum; Waschbecken; WC-Anlagen
<u>Heizung</u>	Ölofenheizung mit Versorgungsleitungen vom Öltank
<u>Fußböden</u>	Fliesen und Stampfasphaltplatten
<u>Türen</u>	Holzeingangstür; innen Holztüren mit Stahlzargen; elektrisch betriebenes Rolltor im Anbau
<u>Deckenuntersicht</u>	Kalk-Zement-Putz

---

<u>Wandbehandlung</u>	Putz mit Anstrich; im Dusch- und Laborbereich Fliesen
<u>Sonst. techn. Anlagen</u>	Laborbereich im Anbau
<u>Besonderheiten</u>	Hoher Energieverbrauch durch fehlende Dämmung und Elektrodurchlauferhitzer im stark frequentierten Duschbereich.
<u>Besondere techn. Einrichtungen</u>	Einbauküche einschließlich Elektrogeräte

- **Bauschäden/erforderliche Instandhaltungsarbeiten**

- Putzabplatzungen
- allgemeiner Reparaturstau im Rahmen der Gebäudeunterhaltung

- **Außenanlagen**

<u>Entwässerungseinrichtungen</u>	Steinzeug bzw. PVC als Erdleitung; Entwässerungsschacht für die Oberflächenentwässerung; Ölabscheider; Sickerschächte
<u>Versorgungseinrichtungen</u>	Ausführung der Strom- und Wasseranschlüsse als Erdleitung; Wasserzufuhr aus dem Brunnen der Domäne
<u>Bodenbefestigungen</u>	Betonflächen; Asphaltflächen

## 5.3.2 Gebäude in Trier-Kürenz (Avelsbach) – Teil B WE 465

### 5.3.2.1 Altes Betriebsgebäude

#### • Allgemeines

Zweckbestimmung	Kelterhaus
Baujahr	1901, Kernsanierung: 1999
Nutzfläche	rd. 1.385 m <sup>2</sup>
3-geschossiges Massivgebäude in Hanglage, voll unterkellert, mit einem 5-geschossigen Treppenturm	



#### • Rohbau

<u>Fundamente</u>	Bruchsteinmauerwerk
<u>Außenwände</u>	Holzfachwerk mit massiver Ausmauerung; Ziegelmauerwerk; Bruchsteinmauerwerk
<u>Innenwände</u>	Ziegelmauerwerk; Kalksandstein; Stahlpfeiler/-pfosten; Leichtbauwände für Büroabtrennung im UG
<u>Decken</u>	Holzbalkendecke; preußisches Kappengewölbe in den Untergeschossen
<u>Fenster</u>	einfach- und zweifachverglaste Holzsprossenfenster; Holzfenster zum Teil mit Holzspalier einfach- bzw. isolierverglaste Metallsprossenfenster, lackiert und zum Teil außen vergittert
<u>Treppen</u>	Treppenturm: Betontreppe mit Stahlgeländer bzw. massive Holzwangentreppe; ab OG: massive Holzwangentreppe; massive Betontreppe zum KG mit Werksteinfliesenbelag und Metallgeländer
<u>Dach</u>	Krüppelwalm- bzw. Satteldach in Holzkonstruktion; Eindeckung mit Naturschiefer auf Brettschalung; Schleppgauben; Vorhangrinne; Einlaufkästen und Fallrohr aus Zinkblech
<u>Ansichten</u>	Sockelgeschoß aus Sandsteinquadern; 1. und 2. Geschoß Strukturputz mit Anstrich; Fensterleibungen, Stürze und Sohlbänke aus Sandstein bzw. als Sichtmauerwerk (Ziegel) ausgebildet; Eckvorsprünge aus Sandsteinquadern; umlaufender Sandsteinsims über 2. Geschoss; Fens- terrundbögen und Teile des Treppenturmes sowie Bereiche der Kelterei aus Ziegelsichtmauerwerk; Zierfachwerk im Bereich des Seminarraumes; Eck- bzw. Giebelreiter aus Metall/ Blech; 5-geschossiger Treppenturm mit draufgesetztem Zierfachwerk im obersten Geschoss

• **Ausbau**

<u>Sanitäre Einrichtungen</u>	Behinderten-WC: Toilette, Handwaschbecken, Fliesensockel ca. 2,10 m, Bodenfliesen, Flachheizkörper Herren-WC: 2 Urinale, 2 Handwaschbecken, 2 Toiletten, massive Zwischentrenn- wände; sonst wie vor Damen-WC: 2 Handwaschbecken, 2 Toiletten; sonst wie vor
<u>Heizung</u>	Gasheizung, Brennwertkessel neuwertig, unterirdischer Gastank mit 5.000-Liter-Fassungsvermögen; Deckenheizung im UG; Flachheizkörper, verkleidete Lamellenheizkörper (Seminarraum)
<u>Fußböden</u>	Werksteinfliesen; Dielenboden (Empore); Betonboden mit Anstrich
<u>Türen</u>	2-flg. Holztore; 1-flg. Edelstahltüren (Kühlzelle/-räume); 1-flg. Holzfüllungstüren mit Beschichtung und Holzumfassungszargen; 1-flg. Stahlzargentüren; Edelstahlschiebetor
<u>Deckenuntersicht</u>	Putz mit Anstrich
<u>Gas-, Wasser-, Abwasserleitungen</u>	Wasser vermutlich in Stahl-/Kupferrohren; Abwasser vermutlich in Steinzeug bzw. PVC; Verlegung auf/unter Putz
<u>Elt-Leitungen</u>	Verlegung auf und unter Putz; Starkstrom vorhanden; gute Ausstattung
<u>Wandbehandlung</u>	Fliesensockel bis ca. 2,50 m hoch bzw. raumhoch gefliest (Kühlräume); Putz mit Anstrich
<u>Sonst. techn. Anlagen</u>	von 2 Seiten begehbare Aufzug für 16 Personen/1.200 kg mit 4 Halte- stellen, Baujahr 1990; Blitzschutz vorhanden
<u>Besonderheiten</u>	Hangbebauung; Zufahrt vom Wingert ins Dachgeschoss des Kelterhauses; Holzbalkendecke als Empore auf Holzpfosten - mit Stahl- trägern verstärkt im Kelterhaus und über Seminarraum; begehbare Kühlzelle sowie eine Küchenzeile im Sozialraum/EG

---

- **Bauschäden/erforderliche Instandhaltungsarbeiten**

- Bewegungsrisse im Außenmauerwerk
- Schäden am Balkon
- allgemeiner Reparaturstau im Rahmen der Gebäudeunterhaltung

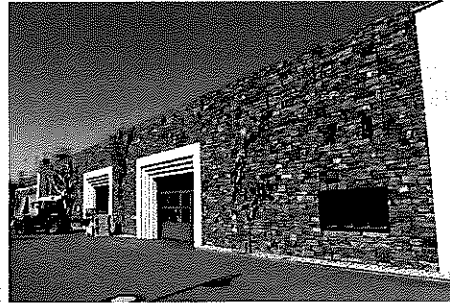
Die durch das Deutsche Rote Kreuz – Sozialwerk Bernkastel-Wittlich gGmbH vorgenommene räumliche Abtrennung innerhalb des alten Betriebsgebäudes in mehrere Aufenthaltsräume wird durch die Pächterin bis zum Übergang von Nutzen und Lasten auf den Erwerber zurückgebaut.

### 5.3.2.2 Neues Betriebsgebäude

#### • Allgemeines

Zweckbestimmung Kelterhaus  
Baujahr 2009 - 2010  
Nutzfläche rd. 476 m<sup>2</sup>

1- bis 2-geschossiges Massivgebäude, nicht unterkellert



#### • Rohbau

Fundamente Streifenfundamente aus Stahlbeton

Außenwände Stahlbeton; Fassadenblende als Gabionen-Mauer aus Bruchsteinen (Schichtenverband aus gespalteten Natursteinquadern)

Innenwände Stahlbeton; Ziegelmauerwerk (Kalksand)  
Stahlstützen

Decken im Bereich der Traubenannahme Zwischengeschoss als Stahlträgerkonstruktion; über Sozialtrakt als Stahlbetonplatte ausgeführt

Fenster Metallrahmen mit Isolierverglasung; im Bereich der Vorsatzschale der Gabionen Stahl-Außenrahmen mit Lamellen als Sonnenschutz; Lichtkuppeln (Flachdach)

Treppen Stahlbetontreppe zum Lagerbereichen über dem Sozialtrakt; Erschließung der Zwischenebene Traubenannahme über gesonderten Zugang im Obergeschoss (Gebäuderückseite)

Dach Flachdach; Stahlbetonplatte mit Abdichtung; Wärmedämmung und Eingrünung Brüstungsgeländer aus Metallprofilen; Attika mit Blechabdeckung; im Bereich der Traubenannahme Teilbereich als Pultdach aufgeständert;  
Außenverschalung aus Nut- und Federschalung, Blecheindeckung, Lüftungsgitter  
Blitzschutz über gesamte Dachfläche

Tore Elektrisch betriebene Sektionaltore mit Schlupftür;  
Metallrahmen mit Verglasungsflächen aus Kunststoff;  
Stahlbetoneinfassung;  
im Bereich der Traubenannahme als Schiebetor ausgeführt;  
Metallrahmenkonstruktion mit Brettverkleidung



• **Ausbau**

<u>Heizung</u>	Warmluftgebläse, Versorgung aus Nachbargebäude
<u>Sanitäre Einrichtungen</u>	Boden: Fliesen, Wände raumhoch gefliest; im Vorflur Putz mit Anstrich; glatte Holztüren mit Stahl-Umfassungszargen mit Lüftungsschlitzen im Sockelbereich der Türblätter; Türen zum Werkstattbereich als selbstschließende Stahlblechtüren mit Stahlumfassungszargen; Herren-WC: Urinal, Handwaschbecken und separater Duschbereich, Warmwasserbereitung mittels Untertischgerät, Bodeneinlauf Damen-WC: wie vor, jedoch ohne Urinal, Entlüftungsanlage Heizung: Stahlradiatoren Sonstige technische Anlagen: CO <sub>2</sub> -Warnanlage

**Raumbezogene Beschreibung und Zustandsdarstellung**

Nutzung	<b>Tanklager</b>
Lage	Erdgeschoss
Wandgestaltung	Sichtbeton
Deckenausbildung	Sichtbeton, roh belassen
Türen	elektrisch betriebenes Sektionaltor aus Metall
Heizung	Warmluftgebläse
Elektr. Installationen	Verlegung auf Putz; übliche bis gute Ausstattung Deckenleuchten; Starkstromanschluss
Fußboden	Industrieboden mit Beschichtung; eingearbeitete Bodeneinlaufrinne aus Edelstahl
Besondere techn. Einrichtungen	Druckluftanlage; Versorgung aus altem Kelterhaus; Belüftungsanlage; Entlüftung über Dach; CO <sub>2</sub> -Warnanlage; Brauch- und Trinkwasserversorgung (Brauchwasser über Brunnenschürfung) Insektenschutz über UV-Anlage; Videoüberwachung
Baulicher Zustand	neuwertig; leichte Haarrisse im Bereich der Deckenplatte

Nutzung **Multifunktionalraum**

Lage Erdgeschoss

Wandgestaltung	im Bereich der Weinpresse großformatige Wandfliesen
Deckengestaltung	Stahlkonstruktion mit Stahlblechen, sonst wie vor beschrieben
Fenster	Im Bereich der Traubenannahme Metallrahmen mit Isolierverglasung
Tür	Sektionaltor, wie vor beschrieben
Elektr. Installationen	Verlegung auf Putz; gute Ausstattung; Rauchmelder; CO <sub>2</sub> -Melder
Bodenausbildung	wie Tanklager; Bodeneinlaufrinne
Sanitäre Ausstattung	Aussussbecken; Warmwasserbereitung über Untertischgerät
Baulicher Zustand	neuwertig

Nutzung **Werkstatt**

Lage Erdgeschoss

Wandgestaltung	Sichtbeton
Deckenausbildung	Sichtbeton, roh belassen
Fenster	Lichtkuppel in Dachfläche
Türen	Schiebetor aus Stahlblech zum Multifunktionalraum
Elektr. Installationen	Verlegung auf Putz; übliche bis gute Ausstattung Deckenleuchten; Starkstromanschluss
Fußboden	Industrieboden mit Beschichtung
Besondere techn. Einrichtungen	Die Einrichtungsgegenstände/Betriebsmittel werden bei Auszug durch den Pächter entnommen.
Baulicher Zustand	neuwertig

Nutzung **Sozialraum** (mit Lagerbereich unter Treppenlauf)

Lage Erdgeschoss

Wandgestaltung	mineralischer Putz mit Anstrich; Fliesenspiegel im Bereich der Küchenzeile
Deckengestaltung	Putz mit Anstrich

Fenster	Leichtmetallrahmen mit Isolierverglasung; Sonnenschutz über festst. Metalllamellen; Innenfensterbank als Metallabdeckung
Tür	2-flüglige Metalltür mit Glasfüllungen; zum Lager glatte Holztür mit Stahl-Umfassungszargen
Elektr. Installationen	Verlegung unter Putz; gute Ausstattung; Deckenleuchten; Medienleiste
Heizung	Stahlradiatoren
Bodenausbildung	Fliesen
Baulicher Zustand	neuwertig

Nutzung **Lagerflächen als offene Empore**

Lage Obergeschoss

Wandgestaltung	mineralischer Putz mit Anstrich bzw. Sichtbeton
Deckengestaltung	Putz mit Anstrich bzw. Sichtbeton
Fenster	entfällt
Treppe	geradläufige Stahlbetontreppe; zum Podest umlaufend Brüstungsgeländer aus Metallprofilen
Tür	zum Lager glatte Holztür mit Stahl-Umfassungszarge
Elektr. Installationen	Verlegung auf Putz; übliche Ausstattung; Deckenleuchten
Heizung	entfällt
Bodenausbildung	Betonglattstrich
Baulicher Zustand	neuwertig

• **Bauschäden/erforderliche Instandhaltungsarbeiten**

- geringer Reparaturstau im Rahmen der Gebäudeunterhaltung

### 5.3.2.3 Wohn- und Verwaltungsgebäude

#### • Allgemeines

Zweckbestimmung Wohn- und Verwaltungsgebäude  
Baujahr 1901, Kernsanierung: 1993  
Nutzfläche rd. 298 m<sup>2</sup>, davon rd. 122 m<sup>2</sup> Wohnen  
2-geschossiges Massivgebäude mit Anbau,  
bis auf Anbau voll unterkellert und Dachgeschoss ausgebaut



#### • Rohbau

Fundamente Bruchsteinmauerwerk  
Außenwände Ziegelmauerwerk; im KG Bruchsteinmauerwerk; Holzfachwerk mit Ziegelsteinausfachung  
Innenwände Ziegelmauerwerk; Leichtbauwände ab Obergeschoss  
Decken Holzbalkendecken; preußisches Kappengewölbe über KG  
Fenster 2-flg. Holzfenster mit Doppelverglasung und Außensprossen;  
im Bereich der Wohnung einfach verglaste Kastenfenster - zum Teil mit Doppelverglasung - mit Originaloliven und Drehbeschlägen sowie Außensprossen  
Treppen Holzwangentreppe mit Zwischenpodest; massive Kellergeschosstreppe mit Terrazzobelag  
massive Außentreppen aus Werksteinplatten  
Dach Krüppelwalm- bzw. Satteldach in Holzkonstruktion; Eindeckung mit Naturschiefer auf Brettschalung, ohne Wärmedämmung im Anbau; Dreiecksgauben mit feststehender Verglasung; Schleppegauben (Wohnhaus)

#### • Ausbau

Sanitäre Einrichtungen 2 x Dusche-WC: bestehend aus einem Handwasch- und Ausgussbecken, einer Dusche und zwei Urinalen  
2 WC-Räume: bestehend aus je einer Toilette und einem Handwaschbecken  
Wohnung: innenliegendes Bad ohne natürliche Belichtung; Fußbodenfliesen; Fliesensockel ca. 2,10 m; Badewanne und Waschbecken; separate Toilette mit Dusche und Fenster, sonst wie vor

<u>Heizung</u>	Ölzentralheizung; Batterietanks im Kellergeschoss; Rippenheizkörper
<u>Fußböden</u>	Fliesen; Dielenboden; Terrazzoboden (Flur); Betonboden mit Anstrich
<u>Türen</u>	1-flg. massive Holztür; 1-flg. Holztür mit Glaselementen (isolierverglast); Innentüren: 1-flg. Holzargentüren bzw. Holzfüllungstüren mit profilierten Holzumfassungsrahmen; 1-flg. Stahlargentür zum Heizungskeller
<u>Deckenuntersicht</u>	Raufaser mit Anstrich
<u>Gas-, Wasser-, Abwasserleitungen</u>	Wasser vermutlich in Stahl-/Kupferrohren; Abwasser vermutlich in Steinzeug bzw. PVC; Verlegung unter Putz
<u>Elt-Leitungen</u>	Verlegung unter Putz; gute Ausstattung
<u>Wandbehandlung</u>	Putz mit Anstrich; Raufaser/Tapete mit Anstrich
<u>Sonst. techn. Anlagen</u>	Außenbeleuchtung
<u>Besonderheiten</u>	zum Teil interne Erschließung der Räume; abgehängte Decken; Holzbalkon im Obergeschoss - vor ca. 3 Jahren erneuert; starker Ölgeruch im Kellergeschoss; ehemaliges Trafo- und Brunnenhaus im Garten - ohne Bedeutung

Im Wohn- und Verwaltungsgebäude ist eine Telefonanlage vorhanden, die im Eigentum des DLR Mosel steht. Diese Anlage kann vom Erwerber gegen Bezahlung des Restwertes übernommen werden, ansonsten wird sie vom DLR abgebaut.

Ansprechpartner beim DLR Mosel ist:

Herr Hubert Friedrich, Email: [Hubert.Friedrich@dlr.rlp.de](mailto:Hubert.Friedrich@dlr.rlp.de), Telefon: 06531-956-112.

• **Bauschäden/erforderliche Instandhaltungsarbeiten**

- Bewegungsrisse in den Außen- und Innenwänden (z. B. im Bad)
- Außenfenster, insbesondere an der Wetterseite (Westansicht) stark verschlissen und zum Teil ohne Verkittung; Kastenfenster innen neuwertig, außen nicht ausgebessert, dadurch zum Teil stark verschlissen
- Putzschäden im Außenwandbereich
- Holzbalkon schadhafte
- allgemeiner Reparaturstau im Rahmen der Gebäudeunterhaltung

• **Außenanlagen**

Entwässerungseinrichtungen Steinzeug bzw. PVC als Erdleitung; Entwässerungsschacht für die Oberflächenentwässerung

Versorgungseinrichtungen Anschlüsse der Wasser- und Elektroversorgung als Erdleitung; Hauptanschluss für die Wasserversorgung ist im Kellerhaus

Bodenbefestigungen umfangreiche Stützmauern zur Geländeneivellierung aus Bruchstein- und Trockenmauerwerk (Sandstein); Hoffläche größtenteils aus Beton- bzw. Natursteinpflaster; Wege und Straßen größtenteils aus Asphalt

Gartengestaltung Ziergarten

Anpflanzungen Bäume und Sträucher; Rasenflächen

### 5.3.2.4 Lagergebäude und Remise

#### • Allgemeines

Zweckbestimmung Lager, Remise  
Baujahr 1980 (Lagergebäude)  
2010 (Remise)

Nutzfläche rd. 200 m<sup>2</sup>

eingeschossiges Gebäude, nicht unterkellert  
in Stahlbauweise;

massive Stahlbetonwanne im Bereich der Lagerfläche für Dünge- und Spritzmittel



#### • Rohbau

Fundamente Einzel-/Streifenfundamente aus Beton bzw. Betonwanne

Außenwände Holzständerbauweise mit Brettschalung

Dachkonstruktion (Stahl-Gitterträger) wird über vorgelagerte Stahlstützen abgetragen;

im Bereich des Laborraumes massive Mauer aus Bimsmauerwerk, sonst Stülpschalung an Holzrahmenkonstruktion

Innenwände Laborbereich abgemauert wie vor beschrieben,  
sonst Holzständerbauweise

Decken im Bereich des Labors Zwischendecke als Holzbalkenlage,  
sonst offene Stahlkonstruktion mit Unterverkleidung aus Holzspanplatten

Fenster isolierverglaste Fenster mit Kunststoffrahmen; Schutzgitter

Treppen Außentreppe aus verzinkten Stahlprofilen; Stufenausbildung mittels Gitterrosten; Stahlgeländer

Dach flachgeneigtes Satteldach als Stahl-Gitterbinder;

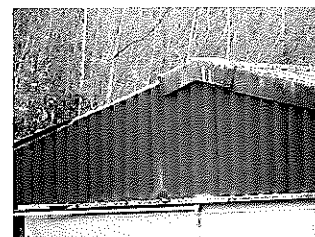
Eindeckung mit Wellformplatten;

Vorhangrinne und Fallrohre aus Zinkblech;

Regenwasser versickert auf dem Grundstück;

Giebelverkleidung mittels

Wellformplatten; Blitzschutz



• **Ausbau**

Elektr. Installationen Verlegung auf Putz; übliche Ausstattung;  
Starkstromanschluss

Sanitäre Einrichtungen Ausgussbecken;  
Anschluss an Brauchwasserversorgung der Brunnen-Schürfung der  
Domäne

Heizung Elektroheizung; Frostwächter

Fußböden Betonglattstrich/Verbundstrich mit Anstrich

Türen Metalltüre mit Metall-Umfassungszarge

Deckenuntersicht Anstrich mit Dispersionsfarbe

**Bauschäden/erforderliche Instandhaltungsarbeiten**

- Schäden an Dachplatten
- allgemeiner Reparaturstau im Rahmen der Gebäudeunterhaltung

**Geräteremise**

Wandgestaltung Holzfachwerk

Dach Satteldach als Pfettendach; Eindeckung mit Wellformplatten;  
Nadelholzkonstruktion

Deckenausbildung Dachdeckung

Fenster keine

Türen offene Remise

Heizung entfällt

Fußboden Asphaltfläche

Elektr. Installationen Verlegung auf Putz; übliche Ausstattung

Fassadengestaltung Boden-/Deckelschalung aus Nadelholz (2 Gebäudeseiten)



### 5.3.2.5 Alte Maschinenhalle – Abriss

#### • Allgemeines

Zweckbestimmung Werkstatt, Gerätehalle

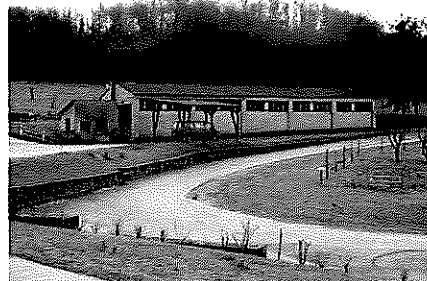
Baujahr 1960

Nutzfläche rd. 290 m<sup>2</sup>

eingeschossiges Gebäude, nicht unterkellert

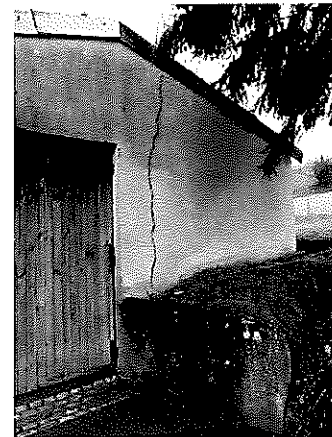
Außenwände aus Hohlkammerstein,

Aussteifungs-/Tragpfeiler aus Ziegelmauerwerk



#### Bauschäden/erforderliche Instandhaltungsarbeiten

- Erhebliche Schäden an Mauerwerk und Dachdeckung
- Schlechter baulicher Zustand, daher Abrissempehlung
- Schlepfdach aus Faserzementplatten am Giebel



#### • Außenanlagen

Waschplatz (Beton) mit Auffangrinne

In der Baugenehmigung für das Neue Betriebsgebäude ist die Auflage enthalten, im Gegenzug die Alte Maschinenhalle abzureißen.

Diese Verpflichtung zum Abriss muss der Erwerber im Rahmen des Kaufvertrags übernehmen.

## 5.4 Flächen- und Rebsortenspiegel

### 5.4.1 Trier-Olewig – Teil A WE 463

Parzelle	Sorte	Bezeichnung Unterlage	Fläche m <sup>2</sup>	Rodungs- Pflanzjahr	Bemerkungen
201	Riesling	Börner	1000	04/09	2009
202	Riesling	S C	7808	05/95	
203	Riesling	S C	1595	04/12	2012
204	Riesling	S C	4789	04/12	
205	Riesling	S C	5449	05/94	
206	Riesling	Börner	5844	04/12	2012
206.2	Brache		400	05/00	Brache
207	Brache		4969	12/02	Brache
208	Riesling	S C	4043	04/98	
209	Riesling	S C	3766	05/96	
210	Riesling	S C	2045	05/93	
211	Riesling	S C	3875	05/95	
212	Riesling	26 G	4060	05/89	
213	Riesling	S C	2000	05/97	
214	Brache		417	02/17	Brache
215	Brache		3775	02/17	Brache
216	Brache		1068	02/17	Brache
217	Riesling	S BB	3591	05/85	
218	Riesling	S C	2658	05/98	
219	Riesling	125 AA	1495	05/98	
220	Riesling	125 AA	2516	05/98	
221	Riesling	S C	2872	05/93	
222	Riesling	Börner	2486	05/10	2010
223	Riesling	Börner	6389	04/10	2010
224	Brache		2342	03/11	Brache
225	Brache		2047	03/11	Brache
226.1	Riesling	S C	5539	05/95	
226.2	Brache		560	01/14	Brache wegen Mauerschlerung
227	Regent	S BB	1708	04/98	
228	Brache		434	03/09	Brache

Olewig Fläche Gesamt	89540
Olewig Brache	15812
Olewig bestockte Rebfläche	73728

### 5.4.2 Trier-Kürenz (Avelsbach) – Teil B WE 465

Stammdaten Parzellen Avelsbach 2018					
Parzelle	Sorte	Bezeichnung Unterlage	Fläche m²	Rodungs- Pflanzjahr	Bemerkungen:
101	Riesling	Börner	675	05/03	
102	Riesling	Börner	1113	05/03	
103	Riesling	Börner	2358	05/03	PIPO B Kiene
104	Riesling	Börner	1805	05/09	
105	Riesling	Börner	2184	05/08	
106	Spätburgunder	Sonstige	944	05/99	Klassenvergleich
107	Riesling	S C	1935	05/99	
108	Riesling	S C	4026	05/99	
109	Riesling	26 G	4957	05/86	
110	Riesling	S C	12651	05/86	
111	Riesling	Börner	11460	04/18	April 2018 gepflanzt
112	Riesling	SO 4	5863	04/18	April 2018 gepflanzt
113	Riesling	26 G	2269	05/90	
114	Riesling	Sonstige	4630	05/91	
115	Riesling	Börner	844	04/17	Pips 49
116	Riesling	Börner	4817	04/17	Pips 50, 203, 204, Hz 65
117.1	Müller-Thurgau	SO 4	700	03/11	April 2018 gepflanzt mit Basispflanzgut Helnz 1
117.2	neuer Weg 2017		236	03/11	
118.1	Riesling		900	12/15	April 2018 gepflanzt mit Basispflanzgut BKS 68
118.2	Riesling	SO 4	2728	04/17	Basispflanzgut BKS 68
119	Spätburgunder	SO 4	1289	04/17	
120	Spätburgunder	SO 4	533	04/17	
121.1	Spätburgunder	SO 4	4406	04/17	
121.2	Spätburgunder	SO 4	500	04/17	
122	Spätburgunder	Sonstige	3729	05/99	GM
123	Spätburgunder	Börner	1443	05/99	Ale französische
124	Riesling	Börner	2739	05/01	Klassenvergleich
125	Riesling	Börner	3147	05/01	
126	Riesling	Börner	5558	05/01	Dais
127.1	Riesling	Börner	14843	05/02	
127.2	Riesling	SO 4	2700	05/13	
127.3	Brache		300	12/89	Brache wegen Bau neue Kellerei
128	Riesling	Börner	3202	05/02	PIPO, rechts roter Riesling
129.1	Müller-Thurgau	S RB	2712	05/00	
129.2	Müller-Thurgau	S RB	1005	05/00	
130.1	Riesling	Börner	7600	05/00	
130.2	Riesling	Börner	1540	05/00	
131	Riesling	S C	5726	05/93	
132	Regent	SO 4	4714	04/09	
133	Riesling	S C	3844	04/18	April 2018 gepflanzt
134	Spätburgunder	SO 4	1958	05/09	
135	Chardonnay	Börner	735	05/01	
136	Rotstielchen ASL	S C	2973	05/87	
137	Riesling	Börner	1793	05/97	
138	Welschburgunder	Sonstige	751	05/97	B
139	Gewürztraminer	Sonstige	609	05/97	B
140	Auxerrois	Börner	812	05/97	B
141	Ruländer	Börner	882	05/97	B
142	Spätburgunder	Börner	2084	05/97	B
143	Riesling	S C	691	05/97	Klassenvergleich
144	Müller-Thurgau	Börner	784	05/97	
145	Elbling	S C	916	05/97	
146	Riesling Universität	S C	1379	05/97	
147	Riesling Universität	Börner	1044	05/09	2009
148	Riesling	S C	8118	05/97	
149	Auxerrois	S C	821	05/96	A
150	Ruländer	S C	2014	05/89	A
151	Gewürztraminer	S C	1375	05/89	A
152	Spätburgunder	S C	1795	05/89	A
153	Riesling	SO 4	7673	05/96	

Avelsbach Fläche Gesamt	179872
Avelsbach Brache	536
Avelsbach bestockte Rebfläche	179336

## 5.5 Energieausweis

Da diese Immobilie ein Baudenkmal ist, ist für den Verkauf dieses Objektes gemäß EnEV §16 (5) kein Energieausweis erforderlich.

## 5.6 Wartungsverträge

Es existieren Wartungsverträge für folgende technische Anlagen:

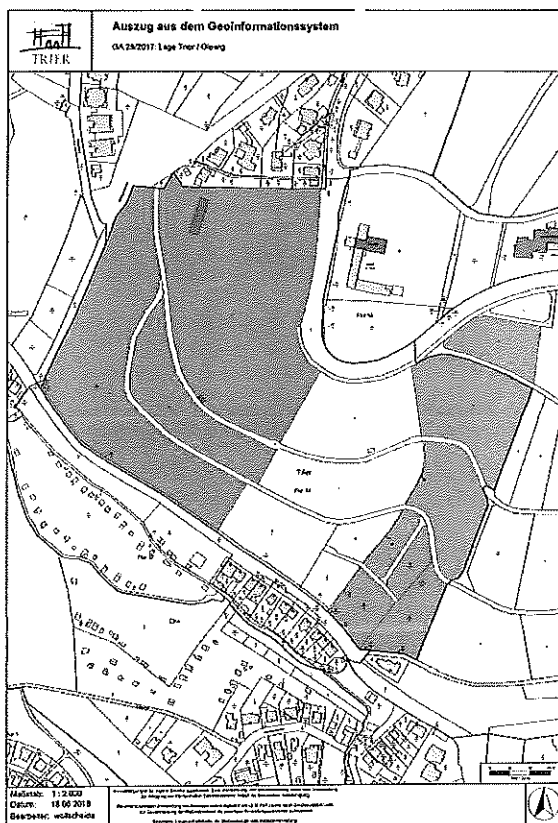
- Fernnotruf Aufzug
- Flügeltür Eingang
- Gaswarnanlage
- Lasten- und Personenaufzug
- Lüftungsanlagen
- Tankgas-Anlage inkl. Nachfolgevertrag Tankgas-Anlage
- Sektionaltore
- Trafostation Avelsbach

Die Wartungsverträge werden bei der Objektübergabe im Original an den Erwerber überreicht.

## 5.7 Verpflichtungen/Einschränkungen, welche der Käufer übernehmen muss

### Stadtbildprägende Weinberge in Trier/Trier-Olewig

Die gesamte Fläche des Verkaufsgegenstandes in der Lage Trier/Trier-Olewig (siehe Karte 1) ist Teil des dort ausgewiesenen Grabungsschutzgebietes (siehe Karte 2b) sowie der Denkmalzone „Amphitheater und Weinberge“ (siehe Karte 2a).



Karte 1

Denkmalschutzzone Amphitheater/Olewig



Grabungsschutzgebiet Trier-Olewig



Karte 2a oben, Karte 2b unten

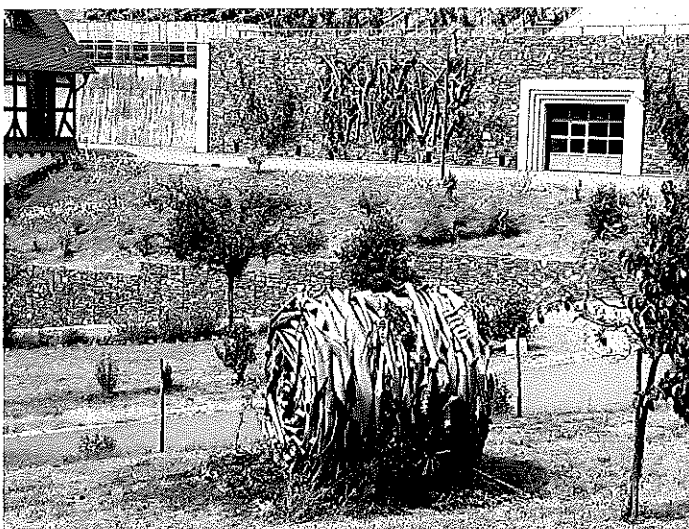
Für das Erscheinungsbild des Weltkulturerbes „Amphitheater Trier“ ist das Zusammenspiel zwischen der antiken Ruine des Amphitheaters und den dahinter liegenden Weinbergen prägend.



[www. google.de/maps](http://www.google.de/maps)

Es soll kaufvertraglich geregelt werden, dass auf den Flurstücken Gemarkung Trier, Flur 34, Flurstück 3, Flurstück 10 und Flurstück 12/3 gemäß Lageplan (s. Kapitel 7 – Anlagen, Katasterpläne) die im Flächennutzungsplan auch als Weingartenflächen ausgewiesenen Weinberge im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft im Sinne der Weinbauwirtschaft zu erhalten sind. Brachflächen sowie eine Verwilderung sollen ausgeschlossen werden.

### **Kunst am Bau**



An dem neuen Kellereigebäude befindet sich an der Fassade als Teil des Kunstwerks „Die Blumenwiese“ der Bestandteil „Blüten der Blumenwiese“.

Der korrespondierende Teil des Kunstwerks „Heuballen“ ist mit dem Boden verbunden. Das Kunstwerk soll am jetzigen Standort erhalten werden.

Diese Erhaltungspflicht des Gesamtkunstwerks am jetzigen

Standort muss der Erwerber im Rahmen des Kaufvertrags übernehmen.

### **Stele**

Die Erinnerungsstele der ehemaligen Weinbauschüler der Staatlichen Lehr- und Versuchsanstalt Trier wurde nach Auflösung der Staatlichen Lehr- und Versuchsanstalt Trier nach Avelsbach verbracht. Das Eigentum an der Stele soll weiterhin dem Land Rheinland-Pfalz zu- stehen, wobei der Standort der Stele beibehalten wer- den soll. Die Stele soll



zum Zwecke der In- standhaltung für das Land Rheinland-Pfalz (DLR Mosel) und für die Öffentlichkeit über den an der Stele vorbeiführenden Wirtschaftsweg zugänglich bleiben.



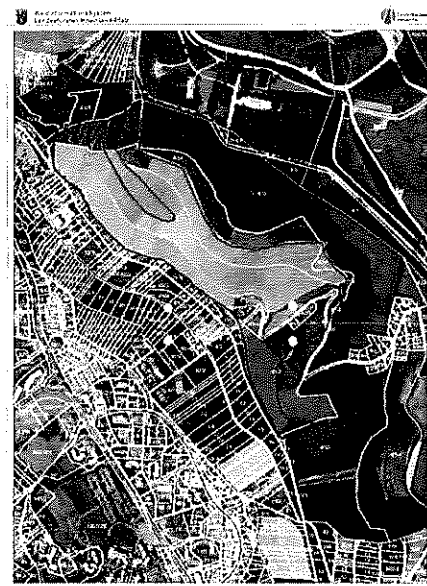
Diese Erhaltungspflicht der Stele einschließlich der Umfassungs- fläche und der Begrenzungsmauer am jetzigen Standort muss der Erwerber im Rahmen des Kaufvertrags übernehmen.

### **Rundwanderweg Weinbaudomäne Avelsbach**

Am 01.05.2017 wurde gemeinsam mit dem Renaturie- rungsprojekt „Aveler Bach“ ein Rundwanderweg im Be- reich der Domäne/des Hofguts freigegeben.

Der Rundwanderweg ist Bestandteil des Kaufgegenstan- des. Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Stadt Trier, die Nutzung des Rundwanderwegs durch die All- gemeinheit sowie die erforderlichen Markierungs- und Beschilderungsarbeiten unentgeltlich zu dulden und den Weg in einem für diese Nutzung geeigneten Zustand zu halten. Zur Absicherung dieses Nutzungsrechts soll eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Trier bestellt werden.

Anpassungen in der Wegeführung sind im Einvernehmen mit der Stadt Trier und dem Forstamt Trier möglich.

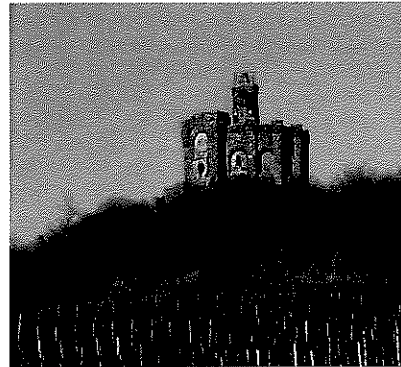


### **Verpflichtung zur Unterhaltung von Baudenkmalern**

In der Liste der Kulturdenkmäler in Trier-Kürenz ist der Aussichtsturm, „Thielsburg“ genannt, sowie in der Liste der Kulturdenkmäler in Trier-Olewig das Weinbergshäuschen (Sickingenstraße) als Einzeldenkmal aufgeführt.

#### Aussichtsturm in den Weinbergen, genannt „Thielsburg“

turmartiger Zentralbau, Bruchstein,  
historisierende Burgenarchitektur, bez. 1910,  
landschaftsbildprägend



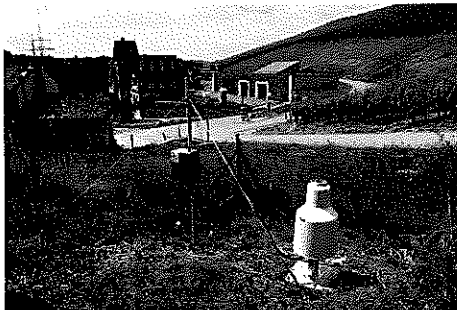
#### Weinbergshäuschen:

kleiner Putzbau mit geschwungenem Pyramidendach,  
wohl 19. oder frühes 20. Jh.

Es gilt das Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz.



### **Wetterstation**



Die Wetterstation befindet sich oberhalb der alten Maschinenhalle. Sie ist ein Teil des agrarmeteorologischen Messnetzes und steht im Eigentum des Landes Rheinland-Pfalz (DLR Bad Kreuznach, Abteilung Agrarmeteorologie). Die Wetterdaten werden via Internet bereitgestellt und sind für jeden Weinbergsbesitzer nützlich. Soweit der Erwerber dies wünscht, wird sie abgebaut. Andernfalls soll sie für das Land Rheinland-Pfalz weiterhin zugänglich sein. Das Zugangsrecht soll durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit abgesichert werden.

### **Haftungsverzichtserklärung gegenüber dem Waldbesitzenden**

Es ist im Interesse von Landesforsten, dass der zukünftige Eigentümer des Hofgutes Avelsbach die in Kapitel 7 niedergelegte Haftungsverzichtserklärung zugunsten des Landes Rheinland-Pfalz als Eigentümerin der angrenzenden Waldflächen abgibt.

Die begünstigten Waldflächen sind

Gemarkung Kürenz – Flur 9 –

Flurstück 4/51 mit 62.762 m<sup>2</sup>, Eigentümer Landesforsten Rheinland-Pfalz

und

Flurstück 4/63 mit 193.589 m<sup>2</sup>, Eigentümer Landesforsten Rheinland-Pfalz,

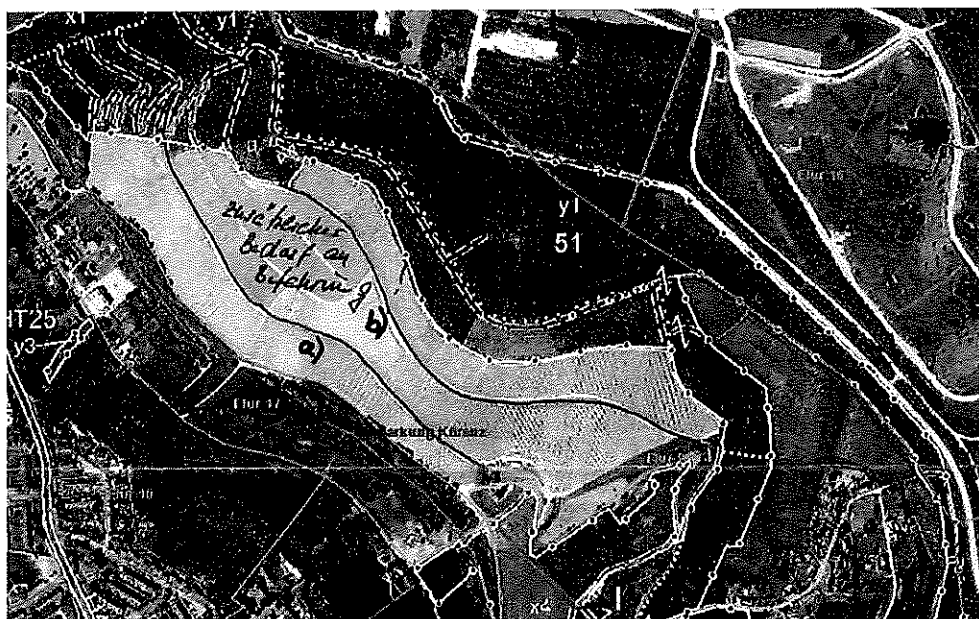
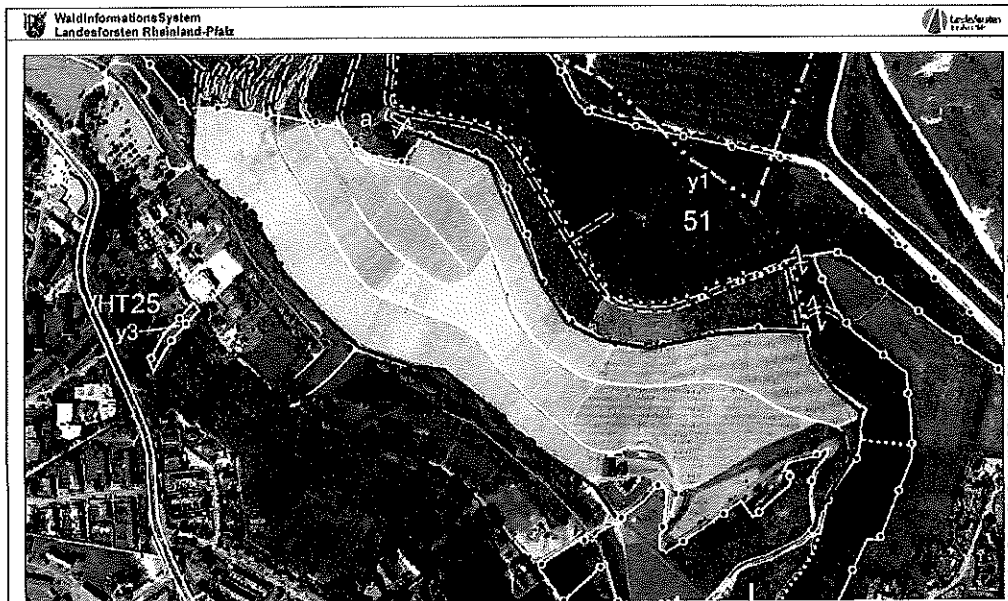
hier die Teilfläche des westlich an die Weinbergparzelle angrenzenden Waldes.

In der Haftungsverzichtserklärung verzichtet der Käufer auf alle Schadensersatzansprüche, die sich durch den Waldbestand, die Waldbewirtschaftung und den Forstbetrieb ergeben.

Die Haftungsverzichtserklärung wird Gegenstand des Kaufvertrags und soll auch allen Rechtsnachfolgenden auferlegt werden.

### Wege für die Forstverwaltung, Landschaftspflege für den Avelsbach

Das Land Rheinland-Pfalz (Landesforsten) soll zur Bewirtschaftung der eigenen Waldflächen weiterhin die in untenstehenden Skizzen „Rot“ und „Grün“ eingetragenen Weinbergswegen uneingeschränkt benutzen können. Zur Absicherung des Wegerechts und zur Absicherung der Verpflichtung zur Erhaltung soll eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Landes Rheinland-Pfalz (Landesforsten) bestellt werden.



## 6. Informationen zum Verkauf

Nach § 64 i. V. mit § 63 Abs. 3 Landeshaushaltsordnung (LHO) dürfen Grundstücke nur zu ihrem vollen Wert nach Ausschreibung auf der Grundlage eines Wertgutachtens veräußert werden. Die Liegenschaft wird im Rahmen eines Höchstbieterverfahrens öffentlich in der Presse und im Internet zum Kauf angeboten.

Das Land Rheinland-Pfalz, vertreten durch den Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung (LBB) behält sich den Aufruf weiterer Bierrunden nach Ablauf der ersten Angebotsfrist vor.

Werden eine oder mehrere weitere Bierrunden durchgeführt, nennt der LBB sämtlichen Bieter aus der vorhergegangenen Bierrunde das Höchstgebot der letzten Bierrunde. Diese Bieter haben dann die Möglichkeit, das eigene Angebot zu verbessern, indem sie ein weiteres, neues Angebot rechtzeitig vor Ablauf der dann jeweils zu bestimmenden Angebotsfrist abgeben. Über den Umstand der letzten Bierrunde informiert der LBB jeden Bieter.

Der Abschluss des Kaufvertrags setzt die Einwilligung zur Liegenschaftsveräußerung gem. § 64 der Landeshaushaltsordnung durch den Haushalts- und Finanzausschusses des Landtags des Landes Rheinland-Pfalz voraus.

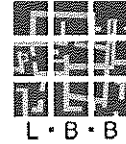
Es handelt sich bei der Verkaufsofferte um eine öffentliche, für das Land Rheinland-Pfalz **unverbindliche** Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten. Mit der Abgabe seines Angebotes erklärt sich der Bieter mit folgenden Verfahrens- und Verkaufsbedingungen einverstanden:

- Dem Land Rheinland-Pfalz, vertreten durch den Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung (LBB), verbleibt die volle Entscheidungsfreiheit darüber, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Liegenschaft veräußert wird. Ein objektbezogener und bis zu einem halben Jahr nach Ablauf der Angebotsfrist gültiger Finanzierungsnachweis ist auf Anforderung einzureichen.
- Das Höchstbieterverfahren kann jederzeit durch den Verkäufer aufgehoben werden.
- Der LBB erstattet keine Kosten für die Beteiligung am Verfahren; dies gilt auch für den Fall der Aufhebung.
- Der vereinbarte Kaufpreis ist i. d. R. fällig und zahlbar innerhalb von 14 Tagen ab Zugang der schriftlichen Mitteilung des Notars, dass alle für die Wirksamkeit des Vertrages notwendigen Voraussetzungen vorliegen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Eingang auf das Konto des Verkäufers bei der Rheinland-Pfalz Bank maßgeblich.
- Sämtliche im Zusammenhang mit der Veräußerung stehenden Kosten trägt der Bieter, dem der Zuschlag erteilt worden ist.

- Im Grundbuch nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt. Hierfür übernimmt das Land keine Gewähr.
- Das Land Rheinland-Pfalz, vertreten durch den Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung (LBB), übernimmt keine Gewähr für eine bestimmte Eigenschaft, Größe oder Nutzungsmöglichkeit des Kaufgegenstandes sowie für die Beschaffenheit des Baugrundes für einen vom Bieter vorgesehenen Verwendungszweck.
- Der Bieter hat selbst die von ihm vorgesehene Nutzung der Liegenschaft mit der Kommune abzustimmen (z. B. im Rahmen einer Bauvoranfrage).  
Die Beantragung eventuell notwendiger behördlicher Genehmigungen in Bezug auf die geplante künftige Nutzung ist vom Bieter zu leisten.  
Alle hierfür sowie für die Klärung der künftigen Nutzung anfallenden Kosten sind vom Bieter zu tragen.
- Für die Richtigkeit der vorliegenden Objektdaten und -beschreibungen wird keine Gewähr übernommen.
- Das Land Rheinland-Pfalz, vertreten durch den Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung (LBB), verkauft Grundstücke und Gebäude grundsätzlich in dem Zustand, in dem sie sich befinden.  
Der Kaufgegenstand wird unter Ausschluss jeglicher Rechts- und Sachmängelhaftung verkauft. Der Ausschluss gilt nicht, soweit der Verkäufer den Mangel vorsätzlich zu vertreten oder arglistig verschwiegen hat.
- Rückgriffsrechte und Ausgleichsansprüche des Käufers gegen den Verkäufer gemäß BBodSchG sind ausgeschlossen.
- Die Angebote sind vollständig, bedingungs- und vorbehaltlos innerhalb der Angebotsfrist einzureichen.

Die Abgabe von Geboten durch Bietergemeinschaften ist zugelassen. In dem Fall erfolgt der Verkauf der gesamten Liegenschaft an die Bietergemeinschaft. Bietergemeinschaften müssen einen für die Vertretung der Bietergemeinschaft in dem Bieterverfahren bevollmächtigten Vertreter bestimmen.

**Letzter Zeitpunkt zur Abgabe eines Gebotes ist der 30.08.2019, 12 Uhr.**



---

Das Kaufpreisangebot ist für die Wertung spätestens am vorgenannten Termin in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift

**Kaufpreisangebot**  
**WE 463/465**  
**Hofgut Avelsbach in Trier**

**Nicht öffnen!**

dem

Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung - Zentrale  
Rheinstraße 4 E  
55116 Mainz

vorzulegen.

Für die Abgabe eines Gebotes bitten wir das auf nachfolgender Seite abgedruckte Formular „Kaufpreisangebot“ zu verwenden!

Name, Vorname

\_\_\_\_\_  
Anschrift

\_\_\_\_\_  
**An den  
Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung (LBB)  
Zentrale  
Rheinstraße 4 E  
55116 Mainz**

## Kaufpreisangebot

für die landeseigene Liegenschaft

**WE 463/465 - Hofgut Avelsbach in Trier**

Mein/Unser Kaufpreisangebot für oben genannte Liegenschaft beträgt:

\_\_\_\_\_ €

Die Finanzierung des Kaufpreises ist sichergestellt (bitte ankreuzen) ja  nein

Die Finanzierung kann auf Verlangen durch eine  
bis zum \_\_\_\_\_ (bitte ankreuzen) ja  nein

befristete Finanzierungsbestätigung nachgewiesen werden.

Der Erwerb der Liegenschaft soll folgenden Zwecken dienen:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Die Liegenschaft soll erworben werden von (bitte Name und Anschrift angeben):

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Ich/Wir bestätige(n) hiermit ausdrücklich, mit den in den Informationsunterlagen (Exposé) aufgeführten Verkaufsbedingungen einverstanden zu sein.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Bieters

## **7. Anlagen**

### **Unterlagen auf CD erhältlich**

Inhaltsverzeichnis –

- 01 Grundbuchauszüge
- 02 Katasterpläne
- 03 Flächennutzungsplan: Feststellungsbeschlüsse Avelsbach und Petrisberg
- 04 Bestandspläne je Objekt
- 05 Inventarverzeichnis des Pächters
- 06 Muster: Haftungsverzichtserklärung
- 07 Auszug aus der EU-Weinbaukartei, Stand 04/2018