

# Exposé

## Halle in Niesky

**Gewerbeanwesen im Dreiländereck DE / PL / CZ - Halle -  
Lager - Werkstatt - Produktion - Büro uvm.**



Objekt-Nr. OM-424623

**Halle**

Verkauf: **770.000 €**

Ansprechpartner:

Hr. Kneissler

Telefon: 03588 2594448

Mobil: 0151 19520021

02906 Niesky

Sachsen

Deutschland

Grundstücksfläche	9.536,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	renovierungsbedürftig

Gesamtfläche	3.145,00 m <sup>2</sup>
Lager-/Prod.fläches	2.124,00 m <sup>2</sup>

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- \* Grundstücksfläche: 9.536 m<sup>2</sup>
- \* Nutzfläche: ca. 3.145 m<sup>2</sup>
- \* Baujahr: 1965 - 1975
- \* Gebäudeanzahl: 3 Hauptgebäude / 1 Nebengebäude
- \* Nutzung: Renditeobjekt / Kapitalanlage, Eigennutzung, Vermietung
- \* Nutzungsart: Lager, Werkstatt, Produktion, Schulungs- Büroräume, Praxisgemeinschaften, Kanzleien, Physiotherapien, Kosmetik uvm
- \* Haupthalle - Gesamtfläche ca. 1.400 m<sup>2</sup> (7 Nebenräume EG ca. 250m<sup>2</sup> und 1. OG ca. 150 m<sup>2</sup>).
- \* Werkstattbereich ca. 270 m<sup>2</sup> im hinteren Teil der Haupthalle.
- \* Kleine Halle - Gesamtfläche ca. 650 m<sup>2</sup>, (9 Nebenräume 50 m<sup>2</sup> - 200 m<sup>2</sup> davon 3 Garagen).
- \* Verwaltungsgebäude - Gesamtfläche ca. 1.000 m<sup>2</sup> (ca. 35 Räume 15,98 m<sup>2</sup> - 84,0 m<sup>2</sup>)
- \* Portalkran mit Kranbahn im Außenbereich ca. B 14,0 m x L 80,0 m (8,0 m hoch, Tragfähigkeit ca. 5.000 KG, 2 Ausleger)
- \* Hallenrückseite - 2 Montagegruben, Waschfläche / Waschgrube

Die ehemals im Stahlbau genutzte Liegenschaft besteht aus drei Hauptgebäuden und einem Nebengebäude, die ca. zwischen 1965 und 1975, auf einem knapp 10.000m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut wurden.

Das vielfältige Gewerbeanwesen besticht durch eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten für verschiedenste Geschäftstätigkeiten.

Das Gewerbeanwesen eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung und ist daher bestens als Renditeobjekt für Kapitalanleger geeignet.

Die einzelnen Gebäude bieten aufgrund ihrer Beschaffenheit und Räumlichkeiten ausreichende Nutzungsmöglichkeiten u.a. könnten diese als Lagerräume, Werkstätte, Produktion, Schulungsräume, Büroräume, Praxisgemeinschaften, Kanzleien, Physiotherapien, Kosmetik, genutzt werden.

Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter, Kunden und Mieter sind auf dem Gelände ausreichend vorhanden.

Die Anlage wurde qualitativ hochwertig und unter Inkaufnahme großer Baukosten errichtet.

Die Statik der Gebäude ist in einem enormen Maß überdimensioniert, ebenso die Tragfähigkeit der Hoffläche, die Kapazität der Kanalisation, sowie sämtlicher weiterer Komponenten.

----- Beschreibung Haupthalle 1.130 m<sup>2</sup> + 270 m<sup>2</sup> = Gesamt ca. 1.400 m<sup>2</sup>:

Die Haupthalle, teils zweistöckig, beläuft sich insgesamt auf ca. 1.400 m<sup>2</sup> und besticht durch ihre nahezu einzigartige Bauart, dessen Aufteilung und der einzelnen Räumlichkeiten.

Der Hauptraum innerhalb des Gebäudes (Haupthalle) beläuft sich auf ca. 600 m<sup>2</sup>.

Die Höhe am Trauf beträgt ca. 6,00 m und am First ca. 7,00 m. In diesem Teil der Haupthalle befinden sich neben einem 3.000 KG Deckenkran noch 7 Nebenräume (250 m<sup>2</sup>) welche jeweils durch eine Tür abgetrennt sind.

Weiterhin befindet sich im Kern der Halle ein ca. 150 m<sup>2</sup> großer, im 1. OG gelegener Bereich. Zusätzlich gibt es in diesem OG einen ca. 170 m<sup>2</sup> großen Lagerraum der über ein Treppenhaus von innen, sowie über eine Gabelstaplerluke von außen erreichbar ist.

An der Hallen-Stirnseite gibt es ein ca. 4,00 m breites und 4,50 m hohes Rolltor, sowie zwei Seitenzugänge mit jeweils ca. 2,50 m Breite und ca. 2,90 m Höhe. Des Weiteren befindet sich im Bereich der Stirnseite noch eine kleine, am Rand angeordnete Montagegrube.

Die 600 m<sup>2</sup> große Haupthalle verfügt über insgesamt drei Zugänge, wodurch sich die Möglichkeit bietet diesen Hallenteil in drei separate Bereiche aufzuteilen.

Die Halle verfügt zu ca. 70 % über doppelt verglaste und Isolierte Fensterflächen, ein per Sandwichpaneel isoliertes Dach, ausgemauerte Wände auf halber Höhe, sowie über zwei Gasdeckenstrahler.

## Ausstattung

----- Beschreibung Nebenhalle (Werkstattbereich) in Haupthalle:

Im hinteren Bereich des Gebäudes gibt es einen ca. 270 m<sup>2</sup> großen separat gelegenen und abgetrennten Werkstattbereich mit zwei großen LKW - Montagegruben sowie einem weiteren Nebenraum. Die Hallenhöhe am Trauf beträgt ca. 6,00 m und am Fürst ca. 7,00 m. Die Zufahrt über die beiden Haupttore (isolierte Flügel-Tore 4,70 m x 4,70 m) ist selbst mit größeren Gespannen problemlos möglich.

Die Nebenhalle ist von der Haupthalle aus über eine Zwischentüre, sowohl als auch über die Türen in den Hauptszufahrtstoren als auch über den Hinterausgang zugänglich.

Neben diesen interessanten Ausstattungsmerkmalen gibt es im hinteren Bereich vor den Gruben, in 3,0 m Höhe gelegen, eine zweite Ebene, die weitere Abstellflächen bildet. Daruntergelegen befindet sich der Hinterausgang (Doppelflügeltüre) mit ca. 2,00 m x 2,00 m.

----- Beschreibung kleine Halle ca. 650 m<sup>2</sup>:

Die zweite kleinere Halle, verfügt über eine Grundfläche von insgesamt ca. 650 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in etwa 9 Räumlichkeiten.

Dazu zählen u.a. eine ca. 30 m<sup>2</sup> große Doppelgarage mit ca. 3,0 m Innenhöhe und einem ca. 4,50 m x 2,90 m großen falt-Tor sowie zwei PKW Garagen mit Kipp-Toren von jeweils ca. 15 m<sup>2</sup> und ca. 3,0 m Höhe. Weiterhin gibt es, eine über drei kleine Tore zugängliche, Klein-Halle mit ca. 100 m<sup>2</sup> und ebenfalls ca. 3,0 m Innenhöhe.

Neben den Garagenräumen gibt es eine ehemalige ca. 70 m<sup>2</sup> große lichtdurchflutete Schreinerwerkstatt. Zugänglich über eine „Manntüre“, sowie über den, unter einem offenen Schleppdach gelegenen Nebeneingang mit einem ca. 2,0 m x 2,0 m großen Tor.

In diesem Bereich gibt es einen weiteren Lagerraum von ca. 50 m<sup>2</sup>, der über ein ca. 3,0 m x 3,0 m großes Schiebetor betreten werden kann. Raumhöhe 3,00 m +...

Im Anschluss, am Ende des Gebäudes, gibt es eine weitere Lagerräumlichkeit mit ca. 200 m<sup>2</sup> Grundfläche und einem ca. 4,5 m breitem und ca. 3,0 m hohem Schiebetor welche über einen abgetrennten und eigenen Vorhofbereich befahrbar ist.

----- Beschreibung Bürogebäude / Verwaltungsgebäude ca. 1.000 m<sup>2</sup>:

Bei dem dritten Gebäude handelt es sich um ein drei Stöckiges, mit ca. 35 Räumlichkeiten ausgestattetes, Verwaltungsgebäude im DDR Baustil, welcher auf sehr massive Art und Weise errichtet wurde. Gegliedert in EG, 1. OG, 2. OG und einem nicht ausgebauten Dachboden.

Das Verwaltungsgebäude verfügt zum Haupteingang noch über einen gegenüberliegenden außen massiv angebauten Zugang, welcher gleichzeitig als Feuerterasse dient.

Im EG befindet sich neben dem einseitigen Sanitärraum auch der Heizungsraum. Gefolgt von einer Räumlichkeit mit ca. 80 m<sup>2</sup> und 3,0 m Innenhöhe, welche ehemals als Mensa genutzt wurde. Von hier aus gelangt man über den in der Gebäudemitte angeordneten Flur, in zahlreiche links-, sowie rechts angeordnete Räumlichkeiten welche ehemals als Schulungs- und Büroräume genutzt wurden.

Abgesehen von der Mensa ist der Aufbau im 1. und 2. OG fast grundlegend identisch zum EG. Lediglich die Raumaufteilungen variieren in ihrer Grundfläche von ca. 15,38 m<sup>2</sup> bis 84,0 m<sup>2</sup>.

## Sonstiges

Die Außenanlage ist zu 70% befestigt darunter mit Beton/Betonplatten und Asphalt.

Die Dimensionen sind für Schwerlastverkehr ausgelegt. Das Kanalsystem ist ebenfalls entsprechend dimensioniert.

Es gibt eine etwa 60,0 m lange und ca. 6,0 m breite in stahleingefasst Beton-Verladerampe welche in ihren variablen Höhen verschieden an- und befahrbar ist.

----- Beschreibung Portalkran:

Neben der Verladerampe befindet sich ein ca. 8,0 m hoher Portalkran mit einer Tragfähigkeit von ca. 5.000 KG welcher auf einer Kran-Bahn (Fundamenten Kiesbett) von ca. 14,0 m breiten und ca. 80,0 m Länge über die Gleisen betrieben werden kann.

Durch die zwei Ausleger am Portalkran kann neben dem Kiesbett, auch die Verladerampe, sowie die Hofffläche in dritter Ebene vor der kleineren Halle erreicht werden können.

----- Beschreibung Waschplatz:

Am Ende, im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich, ein um etwa 1989 auf massiv eingelassen Betonfundamente, nie benutzter Fahrzeugwaschplatz.

Neben einem bereits integrierten Kanalsystem und einer Waschfläche für bis zu 20,0 m lange LKW verfügt dieser auch über eine Waschrube sowie zwei Montagegruben.

Das Fundament wurde bereits für eine spätere Adaptierung von vertikal ausgerichteten Stahlpfeilern, für eine bereits geplante, nie gebaute Halle dienen.

----- Beschreibung Gelände:

Die Liegenschaft ist weitestgehend umfriedet und besitzt ein großes LKW Einfahrtstor.

Auf dem gesamten Gelände ist eine Videoüberwachung mit Bewegungsmeldern installiert.

----- Beschreibung Objektzustand:

Es wurden bereits umfangreiche Renovierungsarbeiten durchgeführt.

Die Bewirtschaftung und Instandhaltung des Kombinats, wird weiterhin parallel zum Verkauf beibehalten.

Die Gebäude sind in gewissen Bereichen teilweise renovierungsbedürftig.

Die elektrische Anlage ist erneuerungsbedürftig.

Die Heizungsanlage im Verwaltungsgebäude ist erneuerungsbedürftig.

Fenster und Türen sind stellenweise erneuerungsbedürftig.

Die kleine Halle (Garagenkomplex), rechts neben der Einfahrt, ist innerhalb der Liegenschaft das einzige Gebäude mit Eternit-Dacheindeckung, welche erneuerungsbedürftig ist.

Die Dächer der anderen Gebäude sind in einem dem Alter entsprechend guten Zustand (Blech/Sandwich) und aus Sicht ihrer Statik bestens für eine PV-Anlage geeignet.

---- Anmerkung:

Es handelt sich bei der gesamten Immobilie um ein Entwicklungsprojekt, mit einem enormen Potenzial und unzähligen Möglichkeiten, auf allen nur erdenklichen gewerblichen und privaten Ebenen. Im selben Zuge profitiert man von einer stark frequentierten Lage, an einem wirtschaftlich interessanten Standort.

## Lage

Die Anlage befindet sich in der schönen sächsischen Kleinstadt Niesky, in mitten einer malerischen Landschaft, geprägt von Naturreservaten, Seen und beeindruckenden Wäldern, mitten in der Lausitz. Die Lage verspricht ein gutes wirtschaftliches Potenzial, Ideal im „Drei-Länder-Eck“ gelegen, mit perfekter Anbindung an die Autobahn A4 (12 Km) und an die



Bundestraße 115. Berlin, Dresden, Halle und Leipzig, sowie Polen und Tschechien sind unmittelbar und ohne großen Zeitaufwand zu erreichen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



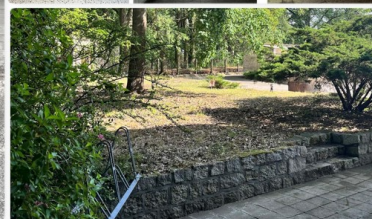


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

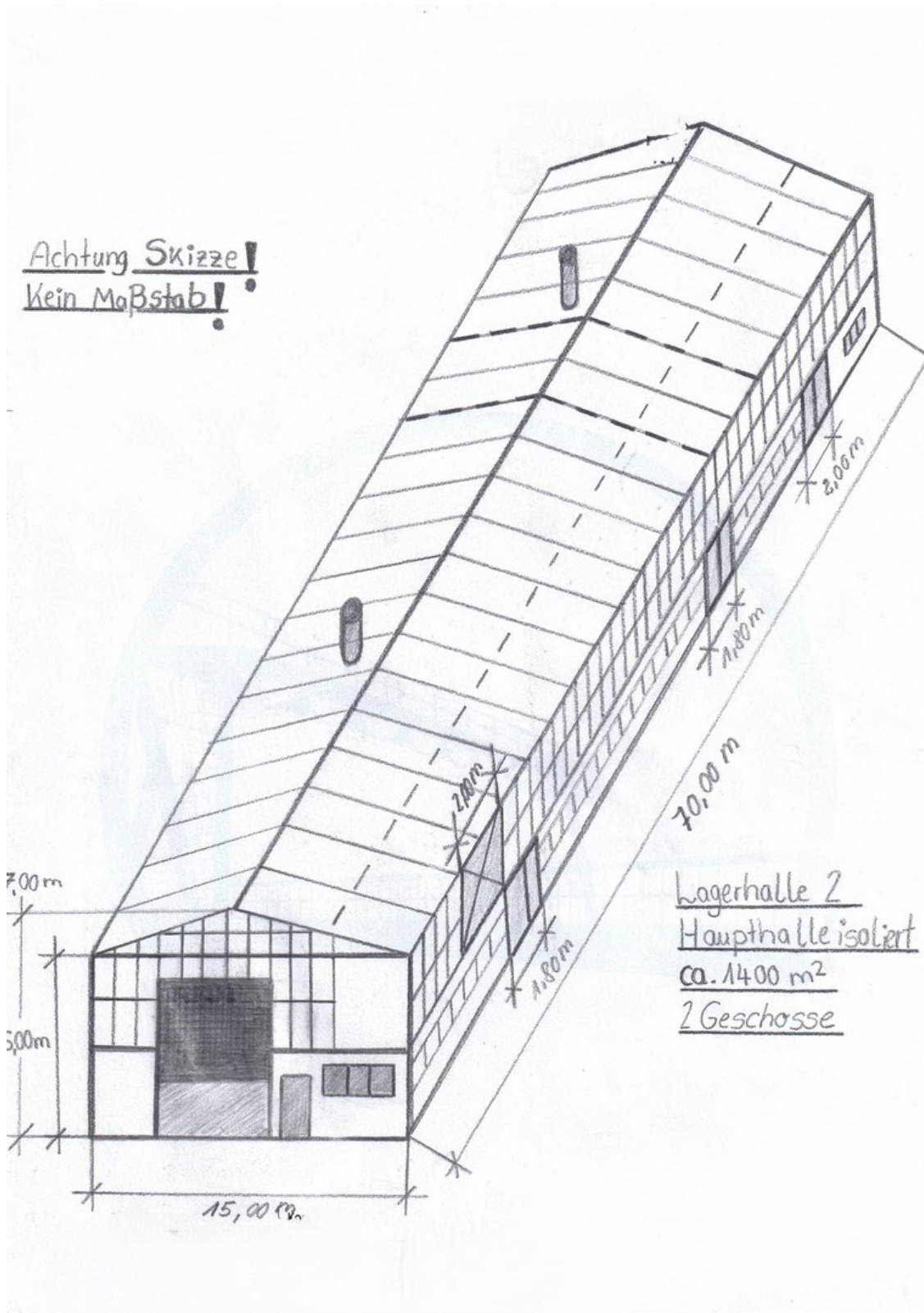




# Exposé - Grundrisse

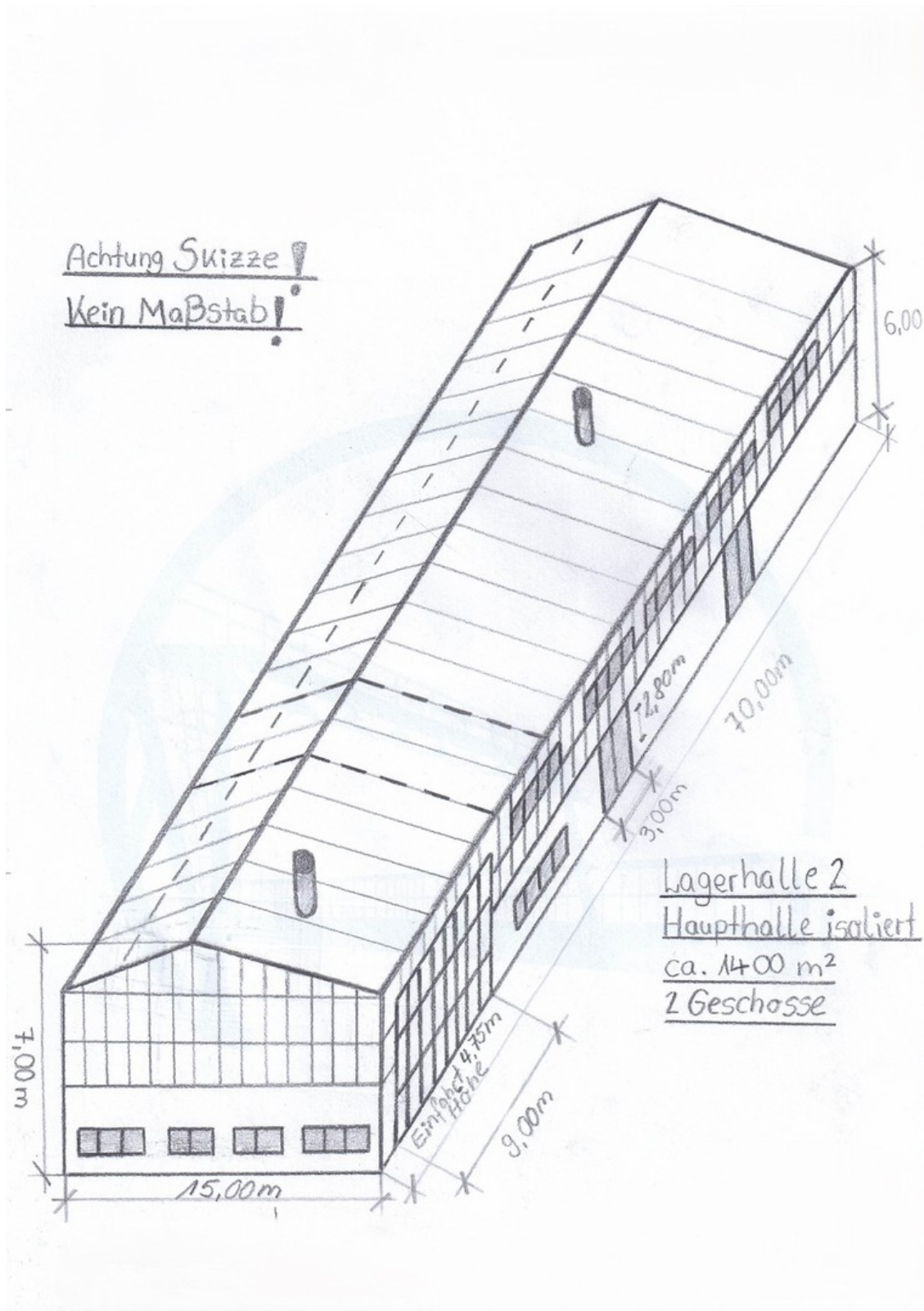


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

Lagerhalle 2 innen

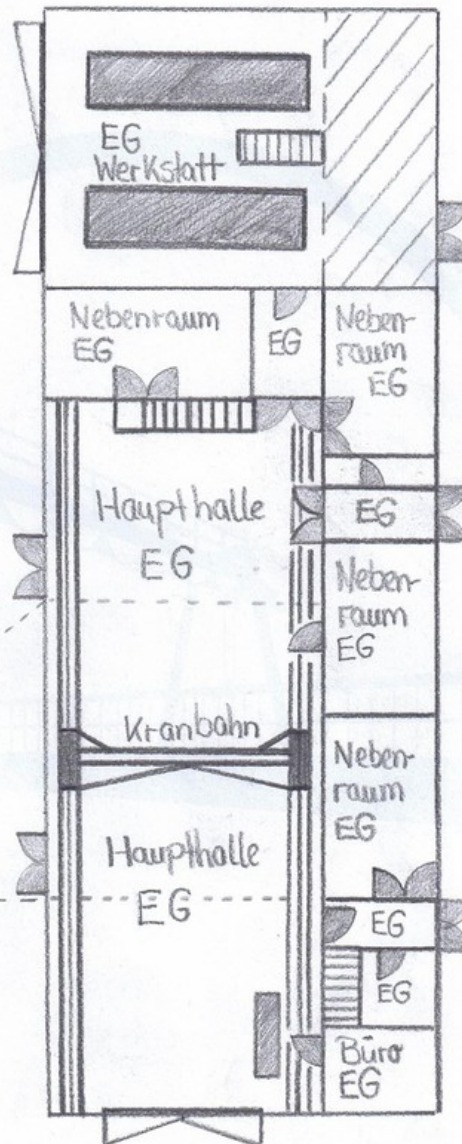
EG - Erdgeschoss

Skizze / Kein Maßstab!

Warmhalle incl. Deckenkran

Die Räumlichkeiten  
können lukrativ  
aufgeteilt werden

Einfach  
trennbar

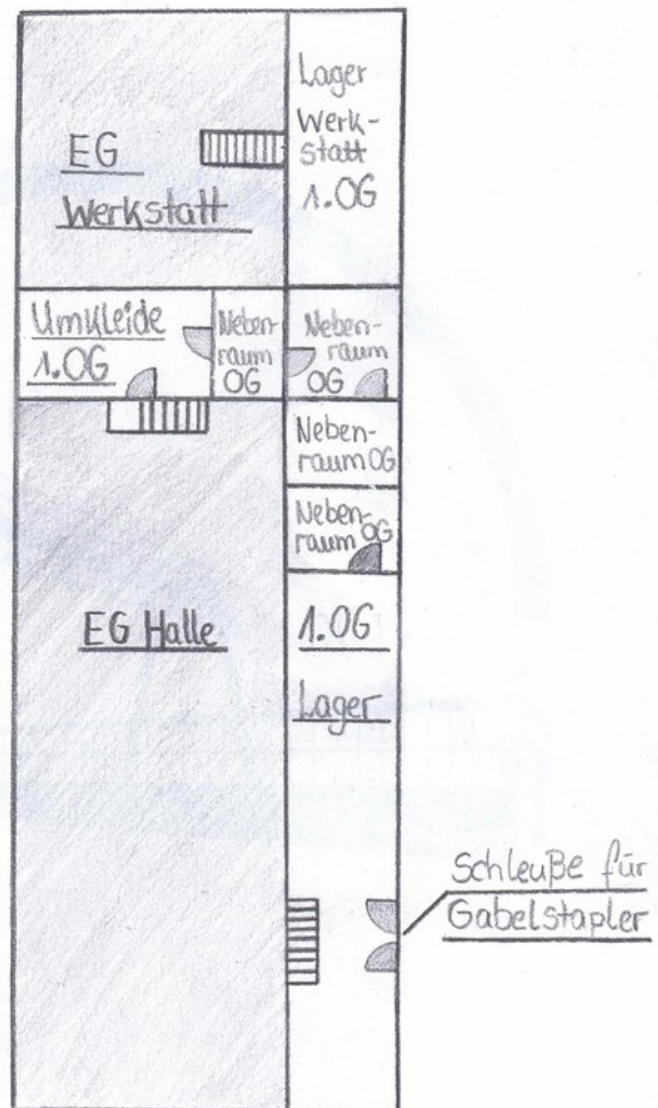


# Exposé - Grundrisse

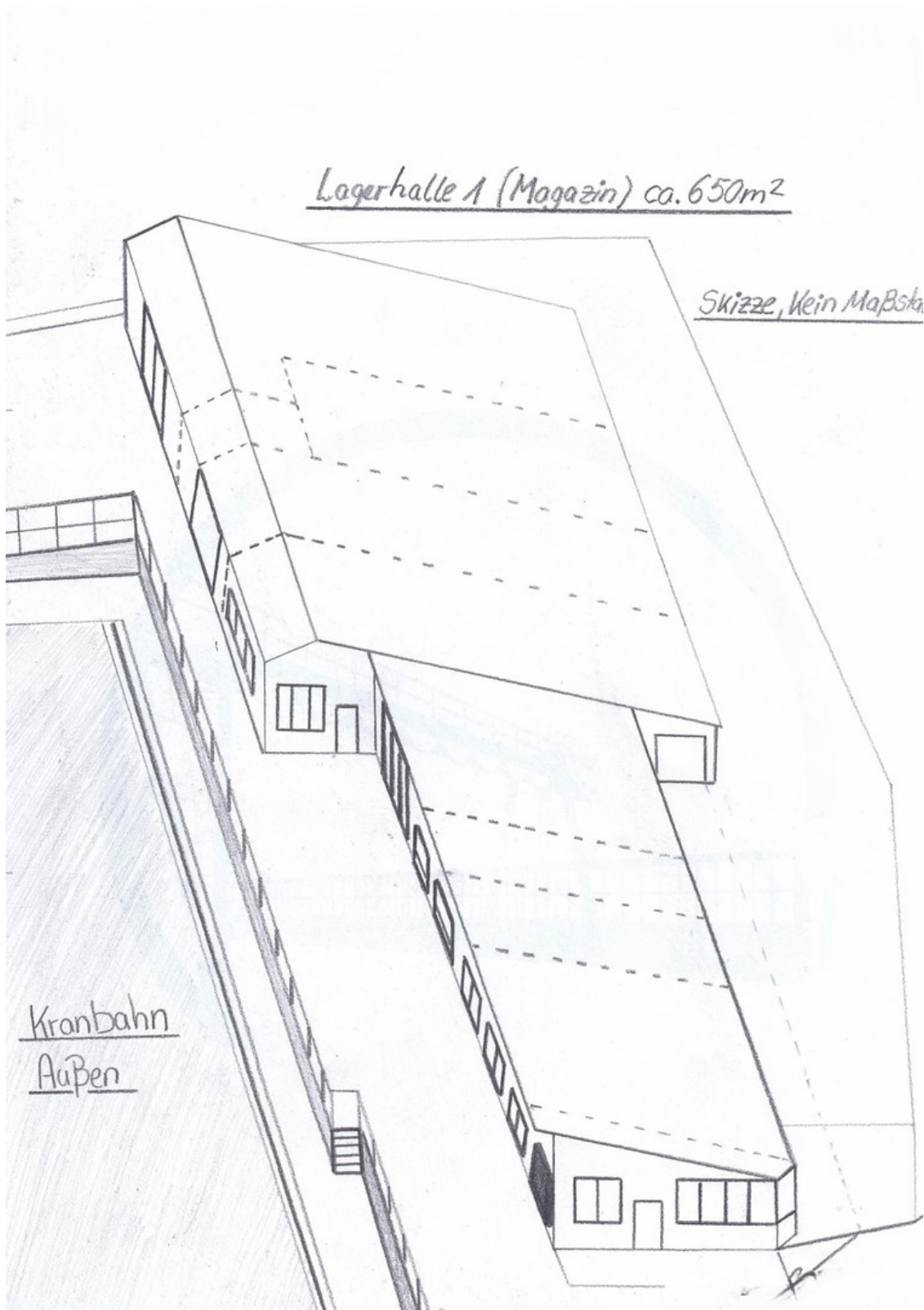
Lagerhalle 2 innen

1.OG

Skizze/Kein Maßstab!

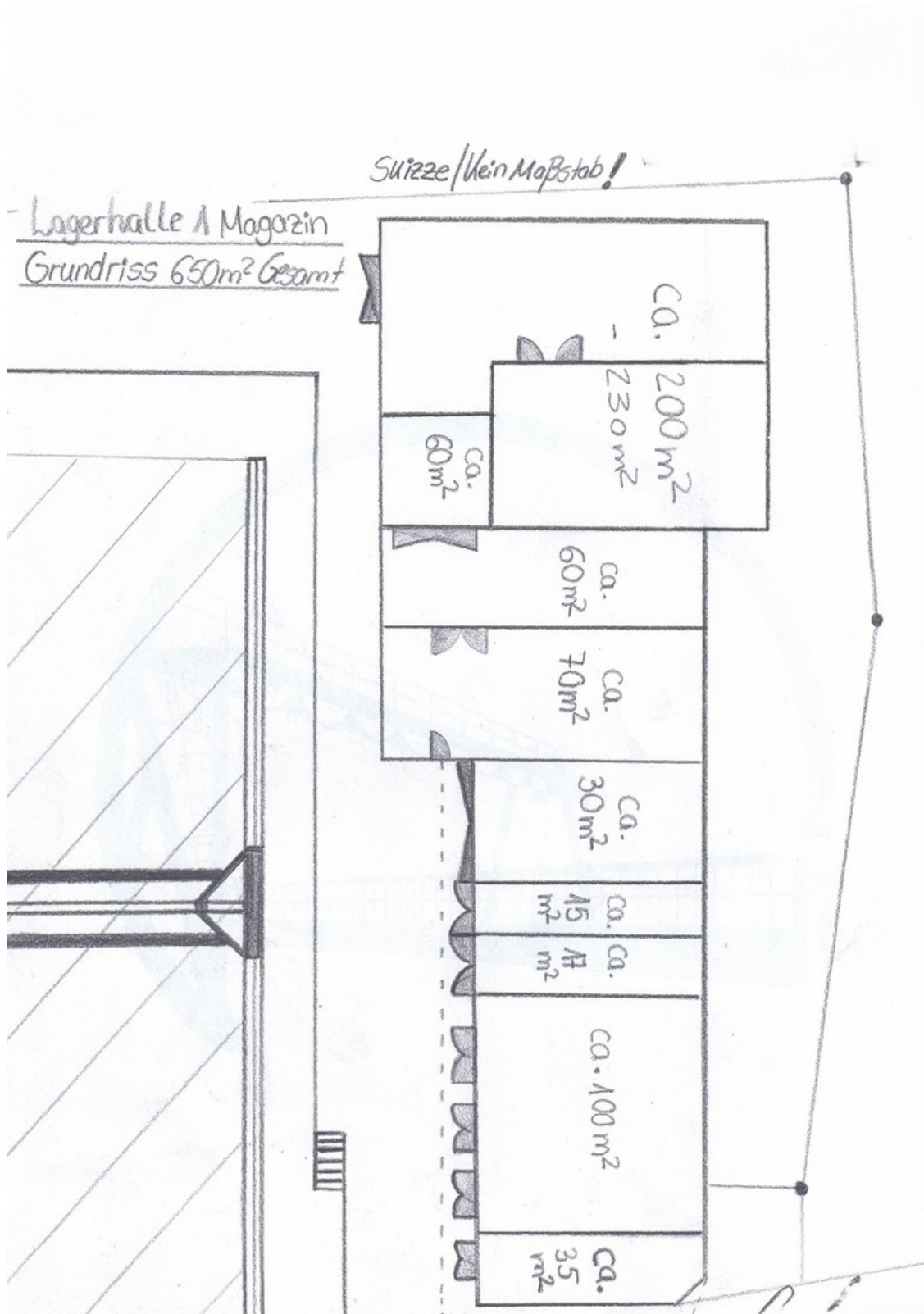


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Gültig bis: 09.09.2032

Registriernummer: SN-2022-004227988

1

### Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Bürogebäude	
Adresse	Raschkestraße 18 02906 Niesky	
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1969	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	ca. 1995	
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	1.021	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas H	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas H	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>6</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	



### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als **Bezugsfläche** dient die **Nettogrundfläche**. Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (Erläuterungen – siehe Seite 5).
- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)  
Dipl.-Ing. Christian Lein  
Sachverständigenbüro  
Dorfstr. 131  
02829 Neißebau OT Odet

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 09.09.2022

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche

<sup>6</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: SN-2022-004227988

2

### Primärenergiebedarf

Treibhausgasemissionen 67,4 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

269 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Anforderungswert GEG ↑  
Neubau (Vergleichswert) <sup>1</sup>

Anforderungswert GEG ↑  
modernisierter Altbau (Vergleichswert)

Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 269 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten ☐ eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach § 21 GEG

☐ Verfahren nach § 32 GEG („Ein-Zonen-Modell“)

☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

☐ Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

### Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>3</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Erdgas	231,72	6,68	0	0	0	238,4
Strom netzbezogen	1,61	0,1	16,48	0	0	18,19

☐ weitere Einträge in Anlage

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

238 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

18 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>4</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

### Maßnahmen zur Einsparung <sup>4</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 19 GEG sind eingehalten.

☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 19 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

☐ Bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes: <sup>5</sup> Die Anforderungen des § 52 Absatz 1 GEG werden eingehalten.

### Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1	Einzelbüro	321	32
2	Beratungsraum	49	5
3	Mensa	84	8
4	WC	82	8
5	Verkehrsfläche	186	18
6	Gruppenbüro	280	28

☒ weitere Einträge in Anlage

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur Hilfsenergiebedarf

<sup>4</sup> nur bei Neubau

<sup>5</sup> nur bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes nach § 52 Absatz 1 GEG

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: SN-2022-004227988

3

### Endenergieverbrauch



- ☐ Wärmewasser enthalten  
☐ Kühlung enthalten

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie  
für Heizung und Warmwasser <sup>2</sup>



↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie  
für Strom <sup>2</sup>

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- ☐ Zusatzheizung ☐ Warmwasser ☐ Lüftung ☐ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☐ Sonstiges

### Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	Energie- verbrauch Strom [kWh]
von	bis								

☐ weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten)

kg/(m<sup>2</sup>·a)

### Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen- anteil [%]	Vergleichswerte <sup>2</sup>	
		Wärme	Strom

☐ weitere Einträge in Anlage

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter [www.bbsr-energieeinsparung.de](http://www.bbsr-energieeinsparung.de)

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: SN-2022-004227988

4

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Sonstiges	grundhafte Sanierung erforderlich	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

☐ weitere Einträge in Anlage

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Weitere Informationen erhalten Sie auf der GEG-Infoseite des BBSR

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

### Erläuterungen

5

#### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

#### Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten und ggf. bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

#### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

#### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen des GEG an, das zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 50 Absatz 1 Nummer 2 GEG durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „Anforderungswert GEG modernisierter Altbau“ (Anforderung gemäß § 50 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a GEG).

#### Wärmeschutz - Seite 2

Das GEG stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

#### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

#### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien - Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

#### Endenergieverbrauch - Seite 3

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nuteinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach dem GEG. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nuteinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Endenergieverbrauch ab.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

#### Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

#### Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

#### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 und 2 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# Exposé - Grundrisse

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## Anlage Gebäudezonierung

**Registriernummer:** SN-2022-004227988

6

## Gebäudezonen

[illegible]☐ weitere Einträge in Anlage

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Gültig bis: 09.09.2032

Registriernummer: SN-2022-004227983

1

### Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Gewerbliche und industrielle Gebäude - schwere Arbeit, stehende Tätigkeit	
Adresse	Raschkestraße 18 02906 Niesky	
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1969	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	1969	
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	1.374	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Nah/Fernw.Heizwerk.fossil	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Nah/Fernw.Heizwerk.fossil	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>6</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	



### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als **Bezugsfläche** dient die **Nettogrundfläche**. Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (Erläuterungen – siehe Seite 5).
- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

☒ Eigentümer

☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dipl.-Ing. Christian Lein  
Sachverständigenbüro  
Dorfstr. 131  
02829 Neißeaue OT Zodel

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 09.09.2022

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche

<sup>6</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

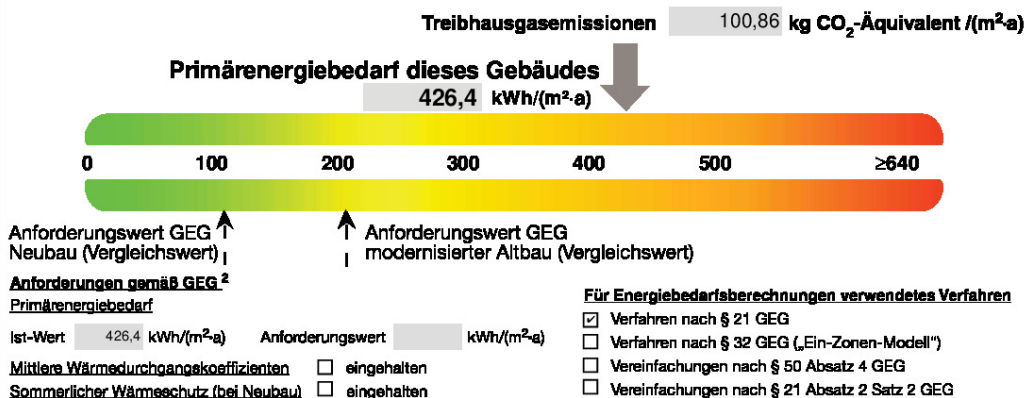
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: SN-2022-004227983

2

### Primärenergiebedarf



### Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>3</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Strom netzbezogen	8,92	0,04	8	0	0	16,96
Nah-/Fernwärme aus Heizwerken, fossiler Brennstoff (Gasförmige und flüssige Brennstoffe) bzw. Energieträger	302,58	1,96	0	0	0	304,54

☐ weitere Einträge in Anlage

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 305 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 17 kWh/(m<sup>2</sup>a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>4</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

### Maßnahmen zur Einsparung <sup>4</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 19 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 19 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %
- ☐ Bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes: <sup>5</sup> Die Anforderungen des § 52 Absatz 1 GEG werden eingehalten.

### Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1	Reparaturhalle	866	63
2	Flur, Durchgang	29	2
3	Werkstatträume	141	10
4	Aufenthaltsräume	108	8
5	Sanitär	24	2
6	Lagerräume	203	15

☐ weitere Einträge in Anlage

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur Hilfsenergiebedarf

<sup>4</sup> nur bei Neubau

<sup>5</sup> nur bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes nach § 52 Absatz 1 GEG



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: SN-2022-004227983

3

### Endenergieverbrauch

- ☐ Warmwasser enthalten  
☐ Kühlung enthalten

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie  
für Heizung und Warmwasser <sup>2</sup>

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie  
für Strom <sup>2</sup>

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- ☐ Zusatzheizung ☐ Warmwasser ☐ Lüftung ☐ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☐ Sonstiges

### Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	Energie- verbrauch Strom [kWh]
von	bis								

☐ weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten)

kg/(m<sup>2</sup>·a)

### Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen- anteil [%]	Vergleichswerte <sup>2</sup>	
		Wärme	Strom

☐ weitere Einträge in Anlage

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter [www.bbsr-energieeinsparung.de](http://www.bbsr-energieeinsparung.de)

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: SN-2022-004227983

4

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Sonstiges	grundhafte Sanierung erforderlich	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

☐ weitere Einträge in Anlage

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Weitere Informationen erhalten Sie auf der GEG-Infoseite des BBSR

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

### Erläuterungen

5

#### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

#### Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten und ggf. bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

#### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

#### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen des GEG an, das zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 50 Absatz 1 Nummer 2 GEG durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „Anforderungswert GEG modernisierter Altbau“ (Anforderung gemäß § 50 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a GEG).

#### Wärmeschutz - Seite 2

Das GEG stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

#### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

#### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien - Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

#### Endenergieverbrauch - Seite 3

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nuteinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach dem GEG. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nuteinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Endenergieverbrauch ab.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

#### Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

#### Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

#### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 und 2 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



# Exposé - Grundrisse



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen  
Landkreis Görlitz

Georgewitzer Straße 42  
02708 Löbau

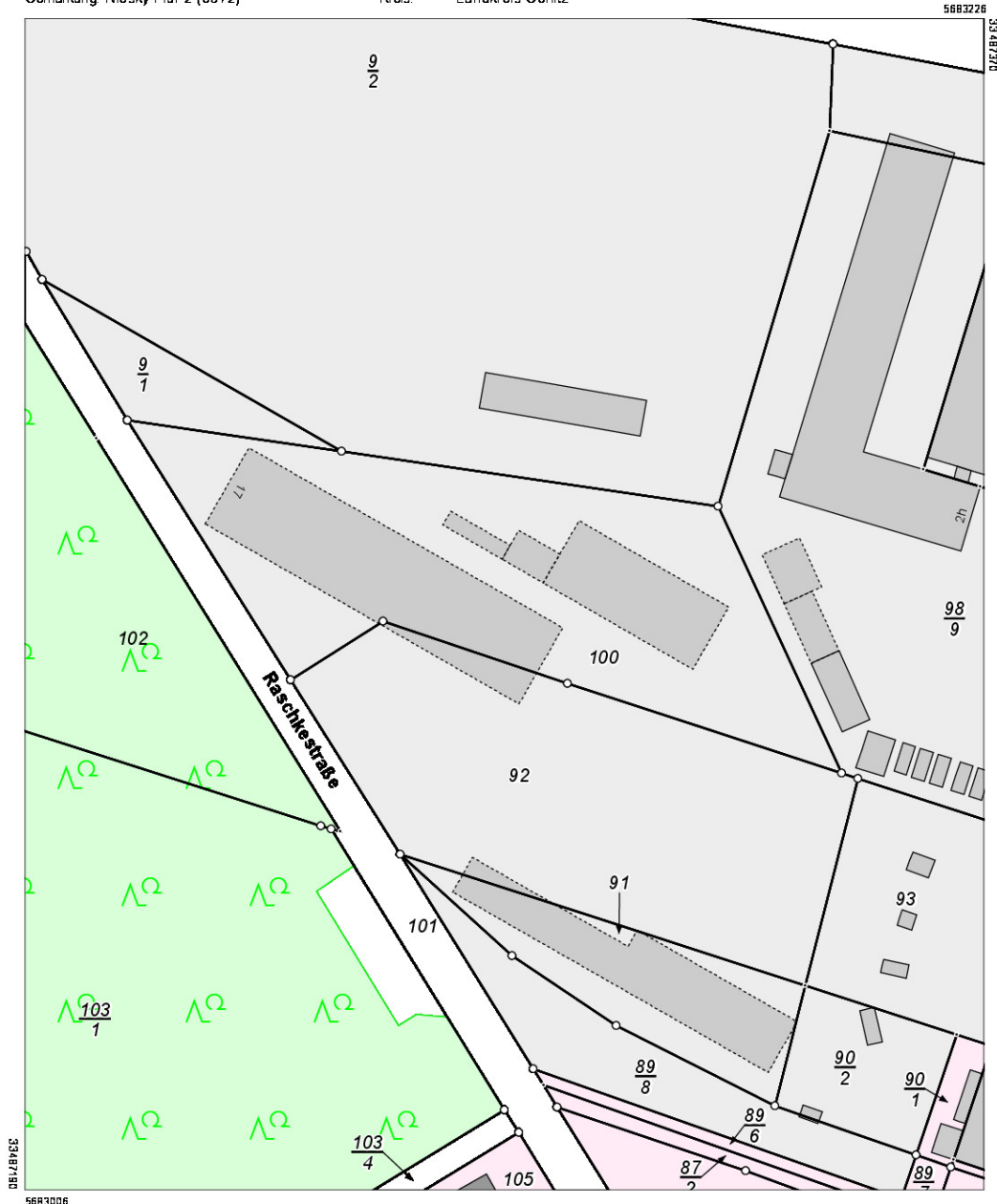
## Auszug aus dem Liegenschaftskataster


Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 14.09.2022

Flurstück: 100  
Gemarkung: Niesky Flur 2 (6372)

Gemeinde: Stadt Niesky  
Kreis: Landkreis Görlitz

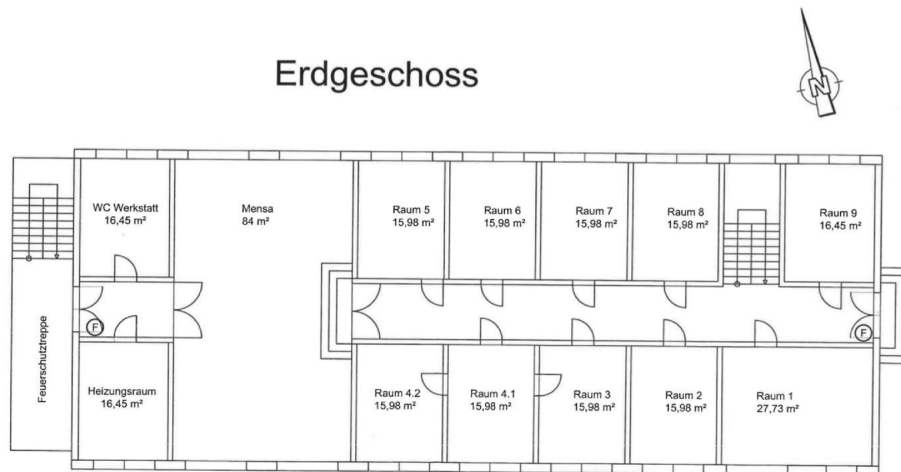


Maßstab 1:1000  Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz  
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.  
Gefertigt durch: Landkreis Görlitz, Georgewitzer Straße 42, 02708 Löbau

# Exposé - Grundrisse

## Grundrisse Bürogebäude - Erdgeschoß

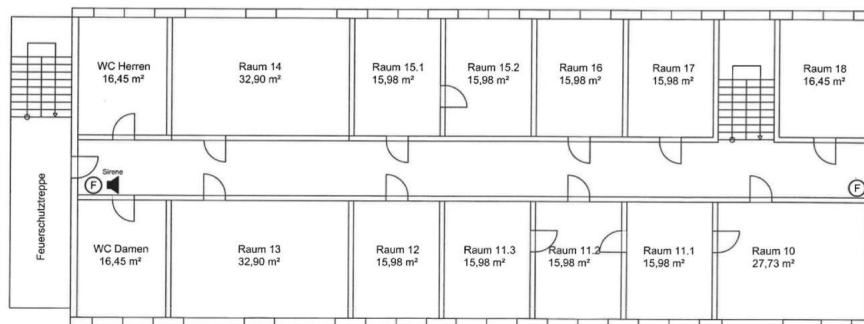




# Exposé - Grundrisse

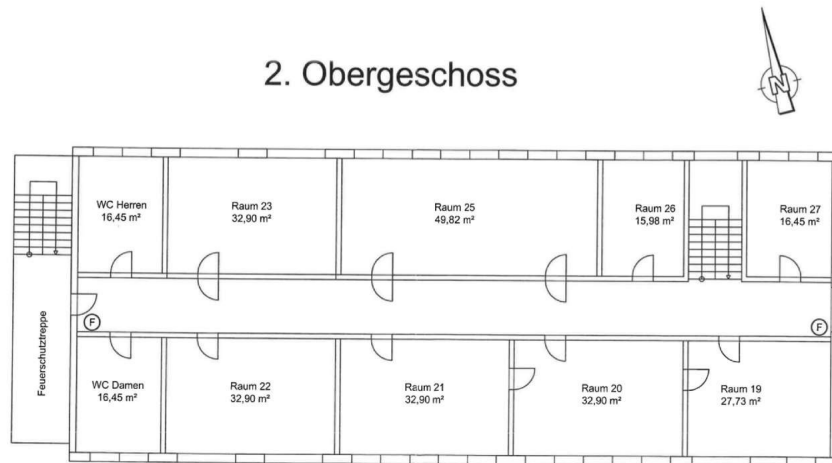
## Grundrisse Bürogebäude – 1.Obergeschoß

### 1. Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse

## Grundrisse Bürogebäude – 2.Obergeschoß





# Exposé - Grundrisse

## Planung PV-Anlage

Adresse der Anlage

02906 Niesky



Abbildung: Übersichtsbild, 3D-Planung