

Exposé

Bürohaus in Herten

Attraktives Objektangebot im Zentrum von Herten



Objekt-Nr. **OM-293833**

Bürohaus

Verkauf: **1.250.000 €**

Ansprechpartner:
HTVG mbH
Telefon: 02366 305284

Kurt-Schumacher-Str. 28
45699 Herten
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1972	Büro-/Praxisfläche	2.537,00 m ²
Etagen	3	Gesamtfläche	2.537,00 m ²
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	17
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	keine Angaben		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Auf einem 2.321 m² großen Grundstück bieten wir Ihnen das bestehende Jobcenter-Gebäude an. Das Gebäude wurde 1972 für die Nutzung als Kreisgesundheitsamt errichtet. Nach Auszug des Gesundheitsamtes wird das Gebäude derzeit als Jobcenter der Vestischen Arbeit genutzt, die das Gebäude Mitte diesen Jahres freiziehen wird. Das Objekt verfügt über eine Bruttogrundfläche von ca. 3.230 m² und ist mit 17 Stellplätzen und einer Garage ausgestattet.

Ausstattung

Das Gebäude ist an das lokale Fernwärmenetz der Hertener Stadtwerke angeschlossen. Zusätzlich ist das Gebäude mit einer Glasfaserverbindung ausgestattet. Im Jahr 2012 wurden umfangreiche Umbaumaßnahmen durchgeführt, darunter in Teilbereichen die Modernisierung von Türen, Fußleisten, Malerarbeiten und die Installation neuer Rohrleitungen zu den Heizkörpern. Des Weiteren wurden im Jahr 2009 in Teilbereichen Reparaturarbeiten an Fenstern durchgeführt, teilweise Scheibenerneuerungen, einschließlich Dichtungsarbeiten, Justierungen und Instandsetzung von Griffen. Das Gebäude ist mit einem Personenaufzug mit einer Tragfähigkeit von 375 kg ausgestattet.

Geschossanzahl: drei- bzw. zweigeschossig

Nutzfläche: ca. 2.537 m²

Bruttogrundfläche: ca. 3.230 m²

Baujahr: 1972

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Fahrstuhl

Sonstiges

Das Objekt wird im Sommer 2024 leergezogen, der Verkauf erfolgt ohne bestehende Mietverträge

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem beigefügten Exposé.

Lage

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über die zentral durch die Hertener Innenstadt verlaufende Kurt-Schumacher-Straße. Die Umgebung des Objektes ist geprägt von bedeutenden Einrichtungen und verfügt über alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich fußläufig das Schloss Herten mit englischem Landschaftsgarten, das St. Elisabeth-Hospital, das Glashaus Herten mit Stadtbibliothek, die St. Antonius Kirche und das Rathaus Herten. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter DM Drogeriemarkt, Kaufland sowie verschiedene Cafés und Bäckereien bereichern das lokale Umfeld. Das in Bau befindliche Einkaufs- und Dienstleistungszentrum "Hertener Höfe", das Mitte 2024 eröffnet wird, ist ebenfalls innerhalb weniger Minuten fußläufig zu erreichen. Das Objekt bietet somit nicht nur eine zentrale Lage in der Stadt Herten, sondern auch eine vielfältige Umgebung mit kulturellen und medizinischen Einrichtungen, sowie Einkaufsmöglichkeiten. Diese Merkmale machen das Grundstück und das bestehende Gebäude zu einer interessanten Option für potenzielle Investoren oder Entwickler, die die Attraktivität dieser Lage schätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	23,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	118,00 kWh/(m ² a)

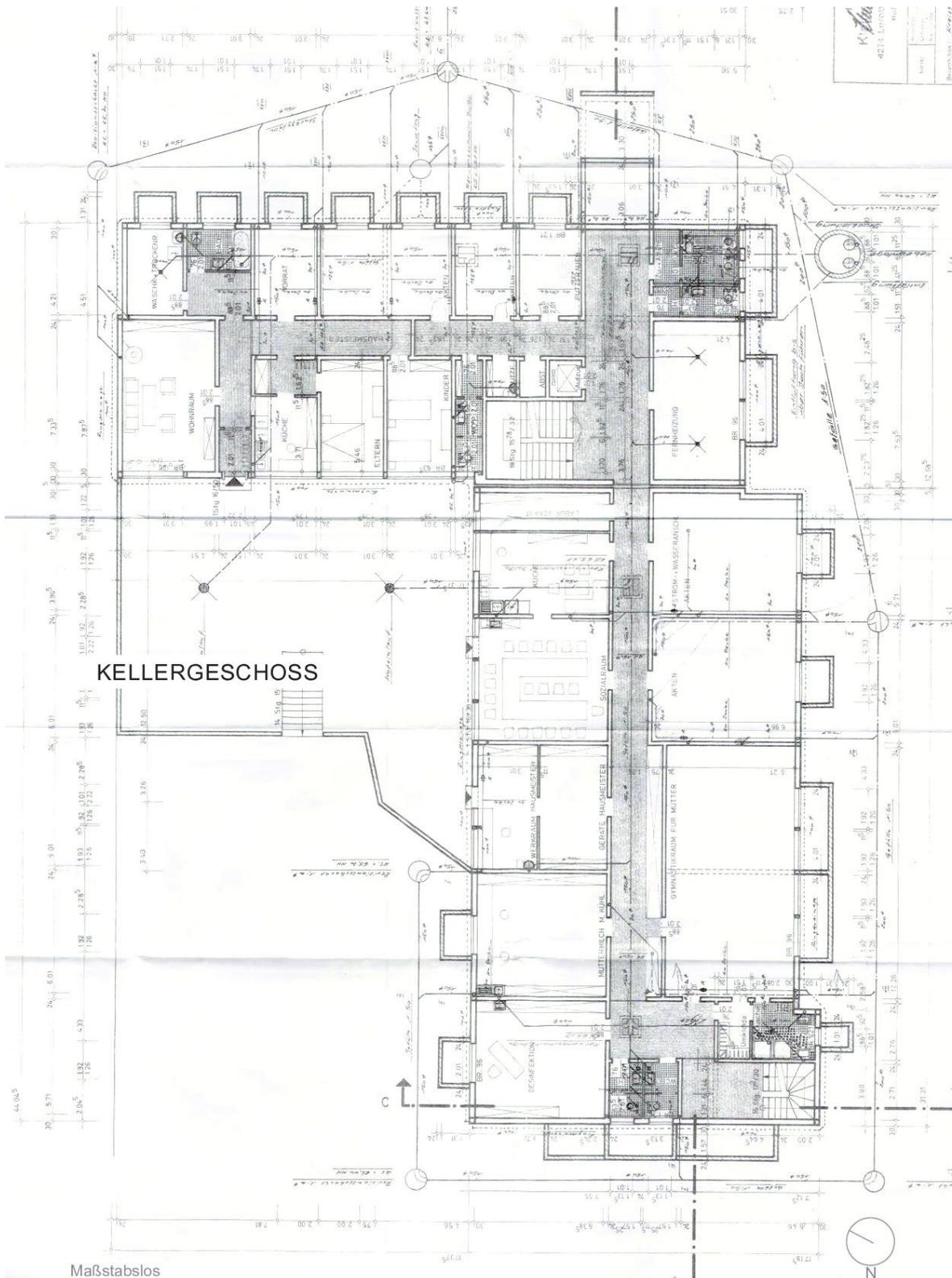
Exposé - Galerie



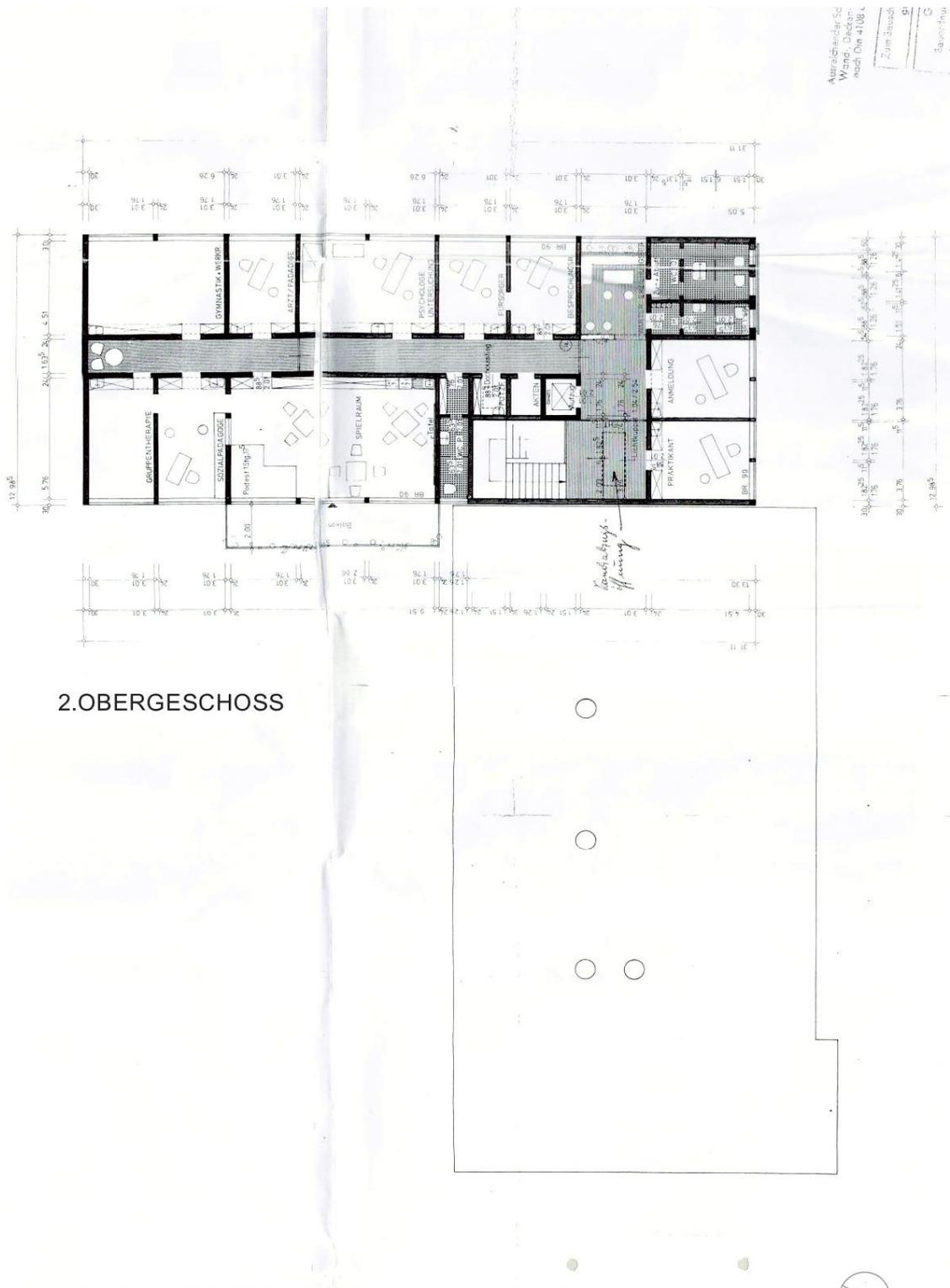
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



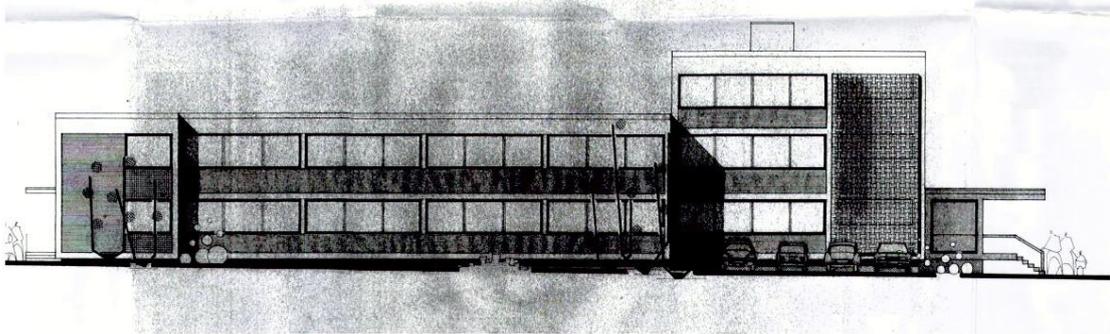
Abschneiden So
Wand-Decken-
maß 0m 4108 L
Zum Bauplan
G
Bauplan

2.OBERGESCHOSS

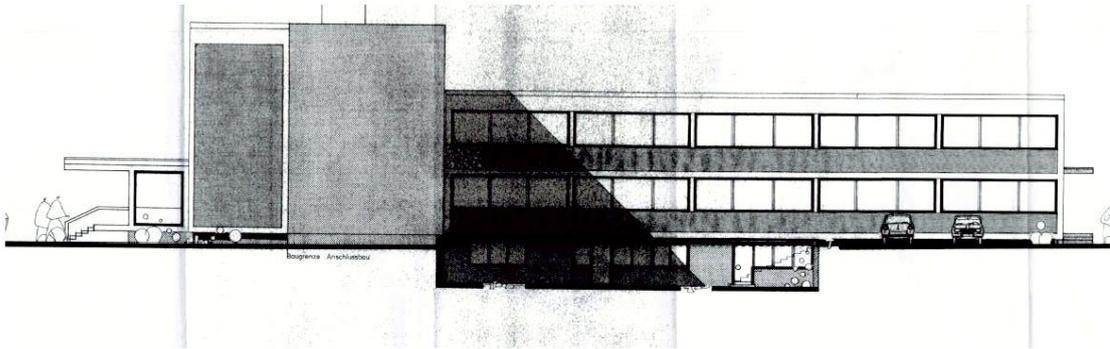
Maßstabslos



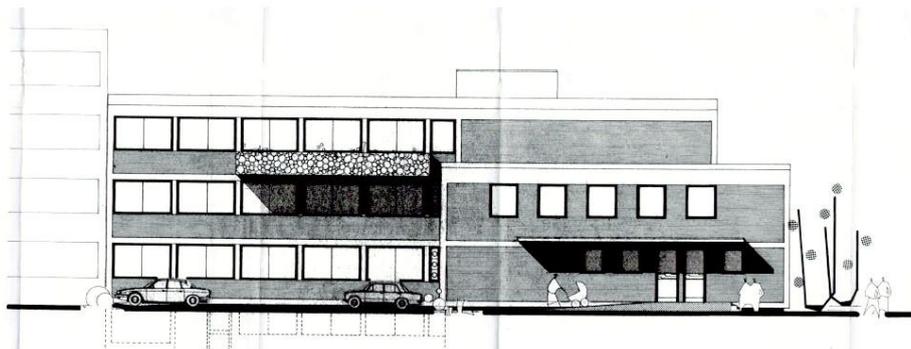
Exposé - Grundrisse



SÜDOST- LINKE SEITENANSICHT



SÜDOST- LINKE SEITENANSICHT



SÜDWEST- RÜCKANSICHT

Maßstabslos

Exposé - Anhänge

1. Expose
2. Energieausweis

ATTRAKTIVES OBJEKTANGEBOT



JOBCENTER HERTEN

INHALTSVERZEICHNIS

Vorbemerkungen	4-5
Historie	6
Sehenswürdigkeiten	7
Informationen zur Lage	8
Analyse Mikrostandort	9
Analyse Makrostandort	10-11
Bilder von der äußeren Fassade	12 -13
Bilder von Büro & Besprechungsräumen	14-15
Bilder von Fluren & Treppenträumen	16-17
Eckdaten zum Objekt	18-20

PLANZEICHNUNGEN , UNTERLAGEN

Luftbild	21
Flurkarte	22
Bebauungsplan	23
Kellergeschoss	24
Erdgeschoss	25
1. Obergeschoss	26
2. Obergeschoss	27
Schnitt A-B und C-D	28
Ansichten	29
Kontaktdaten	30
Anfahrt	31

HERZLICH WILLKOMMEN in Herten, einer Stadt im pulsierenden Herzen des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen. Mit rund 62.473 Einwohnern und 9 Stadtteilen nimmt Herten eine zentrale Position in der Region ein und hat in den letzten Jahrzehnten einen beeindruckenden Wandel von einer industriell geprägten Stadt zu einer lebendigen und pulsierenden Gemeinde vollzogen. Die geschichtlichen Verbindungen zum Bergbau sind in historischen Relikten spürbar und vor Ort als Industriekultur erlebbar. Dank der idealen Lage zwischen Gelsenkirchen und Recklinghausen profitiert Herten von exzellenter Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrs- und Autobahnnetz. Die Stadtteile bieten eine facettenreiche Mischung aus dicht besiedelten Wohngebieten und grünen Oasen, die den Bewohnern vielfältige Wohnmöglichkeiten bieten. Hier verschmelzen urbane Lebensräume mit Natur, Parks und Seen. Radwege tragen dazu bei, die Lebensqualität auf höchstem Niveau zu halten.

Trotz der vergleichsweise geringen Einwohnerzahl spielt die Stadt Herten in der Metropole Ruhr eine herausragende Rolle. Zwischen dem Münsterland und dem Ruhrgebiet gelegen, hat die Stadt ihre Durchhaltekraft bewiesen und sich zu einem vitalen Zentrum für Wirtschaft

und Stadtentwicklung entwickelt. Dabei liegt der klare Fokus auf klimafreundliche Energieversorgung. Herten ist Vorreiter in der Wasserstofftechnologie, wobei das Anwenderzentrum auf der ehemaligen Zeche Ewald als Herzstück fungiert. Die ehemaligen Zechenflächen haben sich zu einem Magnet für innovative Start-ups und etablierte Unternehmen aus den Bereichen Technologie, Logistik und Handel entwickelt. Abseits der wirtschaftlichen Dynamik bietet Herten eine Fülle von einzigartigen Sehenswürdigkeiten. Von der größten Haldenlandschaft Europas bis zum historischen Ortskern „Altes Dorf Westerholt“. Umrahmt von einem der beiden Wasserschlösser der Stadt in unmittelbarer Nähe zum Verkaufsobjekt, offenbart Herten eine Vielfalt an Erlebnissen. Die Stadt präsentiert sich als faszinierendes Ziel in der Metropole Ruhr, das nicht nur innovative Unternehmen anzieht, sondern auch Besucher begeistert, die historische Schätze und natürliche Schönheiten zu schätzen wissen. Willkommen in Herten – entdecken Sie die Stadt, die Tradition und Moderne in perfektem Einklang vereint!



HISTORIE

Herten, eine Stadt mit einer Historie die bis ins Jahr 1050 zurückreicht, wurde erstmals unter dem Namen „Herthene“ in einem Heberegister der Abtei Werden erwähnt. Das Schloss Herten, damals als „Haus Herten“ bekannt und erstmals 1376 dokumentiert, diente während des Mittelalters etwa 300 Jahre lang als Sitz der Statthalter im Kurfürstentum Köln.

Von 1844 bis 1856 war Herten eine eigenständige Landgemeinde im Amt Recklinghausen, gewann aber 1857 nach der Trennung eine unabhängige Verwaltung. Die Ära des Steinkohlenbergbaus ab 1872 brachte eine rasante Entwicklung mit sich, begleitet von einem Anstieg der Bevölkerungszahl und der Entstehung neuer Siedlungen wie der Gartensiedlung in Bertlich um 1910.

Im Jahr 1936 erhielt Herten offiziell Stadtrechte.

Die Bauernschaften Ebbelich, Disteln, Langenbochum und Scherlebeck wurden 1926 aus dem Amt Recklinghausen gelöst und der Stadt angegliedert. Das Stadtwappen von Herten, verliehen 1936, zeigt ein silbernes Hirschgeweih auf grünem Hintergrund, das auf den Ursprung des Namens „Herten“ hinweist. In den 1970er Jahren erweiterte sich die Stadt erneut, als am 26. März 1973 der Gebietsänderungsvertrag unterzeichnet wurde, der am 01.01.1975 in Kraft trat und die Integration von Westerholt und Bertlich in die Stadt Herten bedeutete. Dieser geschichtliche Überblick veranschaulicht Hertens reiche Vergangenheit und die entscheidenden Meilensteine seiner Entwicklung.

SEHENSWÜRDIGKEITEN

In Herten, einer Stadt, die ihre Wurzeln in einer reichen Geschichte hat und durch vielfältige Facetten geprägt ist, laden faszinierende Sehenswürdigkeiten Besucher dazu ein, die Stadt in all ihren Dimensionen zu entdecken. Herten bietet eine Vielzahl von Sehenswürdigkeiten, die Besucher und Einheimische gleichermaßen ansprechen. Hier sind nur einige der bemerkenswerten Orte in Herten exemplarisch aufgezählt:

ZECHE EWALD:

Das ehemalige Bergwerk Zeche Ewald hat sich zu einem bedeutenden Standort für Technologie und Innovation gewandelt. Das Wasserstoffanwenderzentrum H2Herten auf dem Gelände spielt eine Schlüsselrolle in der Entwicklung klimafreundlicher Energietechnologien, insbesondere im Bereich Wasserstofftechnologie.

SCHLOSS HERTEN:

Das Schloss Herten, ein Wasserschloss aus dem 16. Jahrhundert, ist ein architektonisches Juwel.

Es dient heute als kultureller Veranstaltungsort und beherbergt regelmäßig Ausstellungen, Konzerte und andere kulturelle Veranstaltungen.

ALTES DORF WESTERHOLT:

Der historische Ortskern „Altes Dorf Westerholt“ zeichnet sich durch charmante Fachwerkhäuser und kopfsteingepflasterte Straßen aus. Hier können Besucher in die Geschichte eintauchen und die urige Atmosphäre genießen.

ST. ANTONIUSKIRCHE:

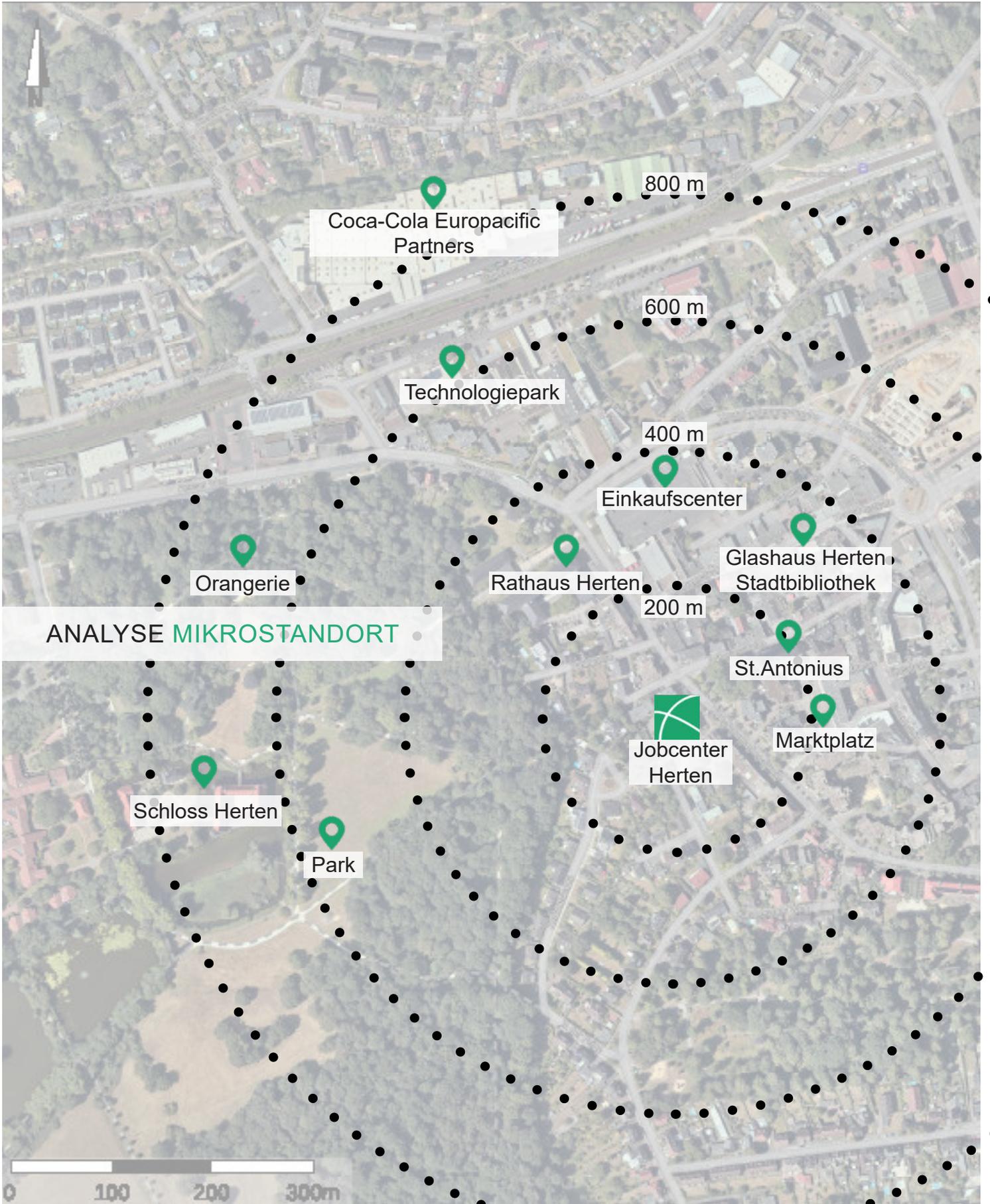
Die St. Antoniuskirche ist ein architektonisches Wahrzeichen und ein bedeutendes religiöses Gebäude in Herten. Die Kirche beeindruckt mit ihrer historischen Gestaltung und spielt eine wichtige Rolle im kulturellen Leben der Stadt.



INFORMATIONEN ZUR LAGE

Auf einem 2.321 qm großen Grundstück bietet die HTVG – Gesellschaft für Technologieentwicklung und Vermögensverwaltung der Stadt Herten mbH- das bestehende Jobcenter-Gebäude an. Das Gebäude wurde 1972 für die Nutzung als Kreisgesundheitsamt errichtet. Nach Auszug des Gesundheitsamtes wird das Objekt derzeit als Jobcenter „Vestische Arbeit“ genutzt. Das Objekt, welches zum Verkauf steht, verfügt über eine Bruttogrundfläche von ca. 3.230 m² und ist mit 17 Stellplätzen und einer Garage ausgestattet. Die Erschließung des Jobcenters erfolgt über die Kurt-Schumacher-Straße. Die Umgebung des Jobcenters ist geprägt von bedeutenden Einrichtungen und verfügt über alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich fußläufig das Schloss Herten mit englischem Landschaftsgarten, das LWL-Klinikum, das St. Elisabeth-Hospital, das Glashaus Herten mit der Stadtbibliothek, die St. Antonius Kirche und das Rathaus Herten.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter DM Drogerie Markt, Kaufland sowie verschiedene Cafés und Bäckereien, bereichern das lokale Umfeld. Das Jobcenter-Gebäude bietet somit nicht nur eine zentrale Lage in der Stadt Herten, sondern auch eine vielfältige Umgebung mit kulturellen und medizinischen Einrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten. Diese Merkmale machen das Grundstück und das bestehende Gebäude zu einer interessanten Option für potenzielle Investoren oder Entwickler, die die Attraktivität dieser Lage schätzen.



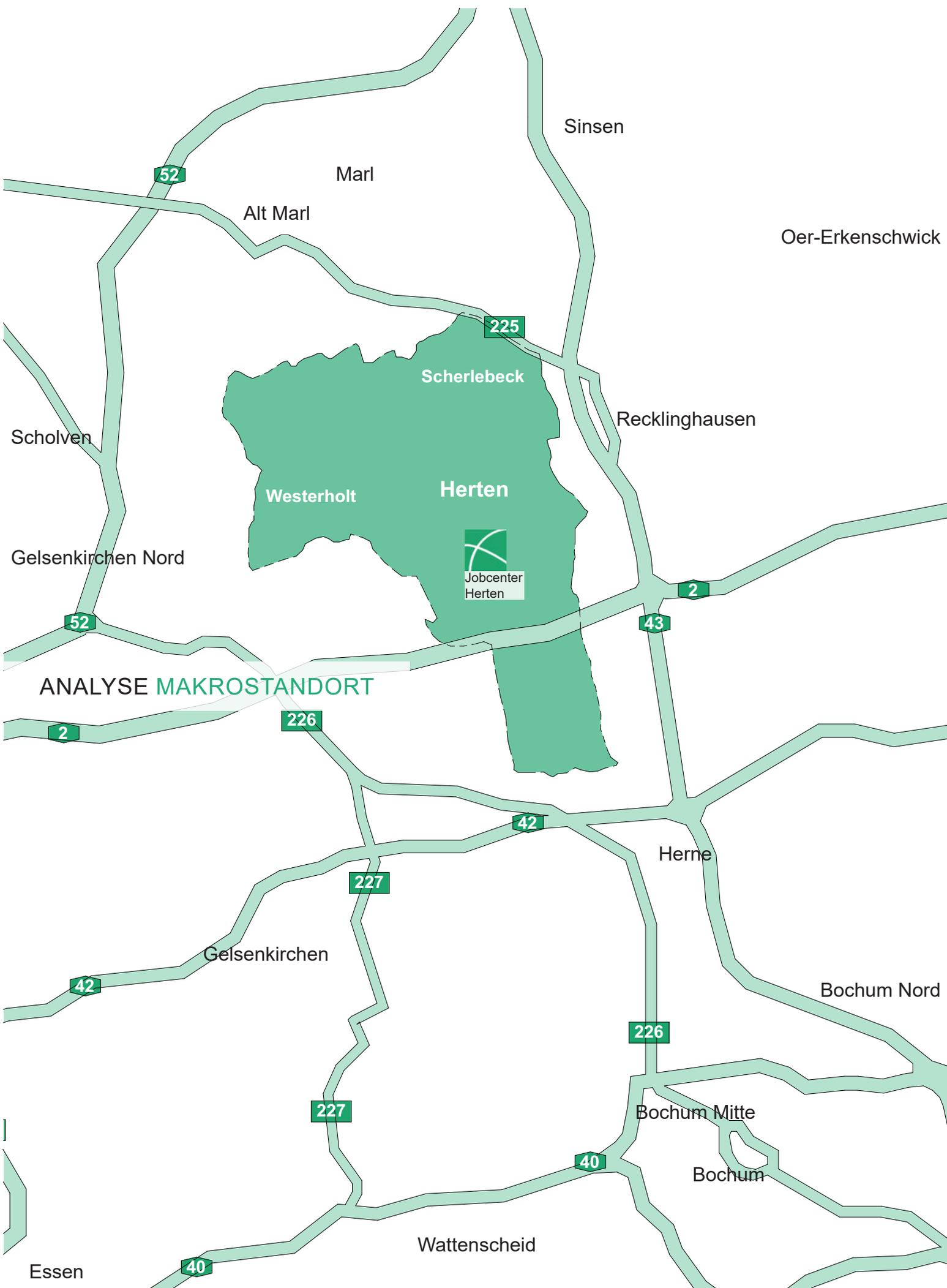


ANALYSE MAKROSTANDORT

Herten in Nordrhein-Westfalen profitiert von der Verkehrsanbindung durch die Autobahnen A2 und A43 mit jeweils eigenen Anschlussstellen. Diese strategische Lage erleichtert die An- und Abreise mit dem Auto erheblich, da insbesondere die A2 eine wichtige Ost-West-Verbindung in Deutschland ist.

Für Pendler und Reisende stehen auch verschiedene öffentliche Verkehrsmittel zur Verfügung. Innerhalb der Stadt sorgen Buslinien für eine effiziente Verbindung zwischen den Stadtteilen. Zudem bietet der Bahnhof Herten Anschluss an das

regionale Schienennetz und der Hauptbahnhof Recklinghausen Anschluss an das Fernverkehrsnetz. Die Kombination aus Autobahnanschlüssen und gutem öffentlichen Nahverkehr macht Herten zu einem verkehrstechnisch gut erschlossenen Ort, der sowohl für Bewohner als auch Besucher bequem erreichbar ist.





BILDER VON DER ÄUSSEREN
FASSADE







BILDER VON BÜRO & BESPRECHUNGSRÄUMEN









ECKDATEN ZUM **OBJEKT**

Das Objekt wird bis zum Sommer 2024 leer-gezogen, der Verkauf erfolgt ohne bestehende Mietverträge.

Ausstattung und Modernisierungen:

Das Gebäude ist an das lokale Fernwärmenetz der Hertener Stadtwerke angeschlossen. Zusätzlich wurde im Jahr 2021 ein Nutzungsvertrag mit der GELSEN-NET Kommunikations-gesellschaft abgeschlossen, um das Jobcenter mit einer Glasfaserverbindung auszustatten. Im Jahr 2012 wurden umfangreiche Umbauarbeiten durchgeführt, darunter in Teilbereichen die Modernisierung von Türen, Fußleisten, Malerarbeiten und die Installation neuer Rohrleitungen zu den Heizkörpern. Des Weiteren wurden im Jahr 2009 Reparaturarbeiten an den Fenstern des gesamten Gebäudes durchgeführt, teilweise Scheibenerneuerung, einschließlich Dichtungsarbeiten, Justierungen und Instandsetzung von Griffen.

Aufzug

Personenaufzug mit einer Tragfähigkeit von 375 kg, Baujahr 1972

Anzahl der Geschosse = drei - bzw. zweigeschossig

Nutzfläche = ca. 2.537 m²

Baujahr = 1972 Jahre

Bruttogrundfläche = ca. 3.230 m²

Es liegt ein Wertgutachten vor, das bei Interesse eingesehen werden kann. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an die HTVG, Herrn Hautkappe.

Das Mindestkaufpreisangebot beträgt **1,25 Mio** Euro. Indikative Vorschläge bitte ebenfalls an die HTVG, Herrn Hautkappe, adressieren.

1.1 Baubeschreibung

Wände:

Ortbetonstützen mit Mauerwerksausfachungen

Decke über Keller:

in Stahlbeton nach Statik

Geschossdecken:

in Stahlbeton nach Statik

Dach:

Flachdach als Kaltdachkonstruktion mit Bitumenscheiße bahnen beklebt, Kiesschüttung; innenliegende Entwässerung

Außenwandflächen:

hinterlüftende Fassade mit großformatigen Keramikelementen (ohne Wärmedämmung), im Sockelbereich in grauen Faserzementplatten

Innenwände:

massives Mauerwerk bzw. in Leichtbauweise

ECKDATEN ZUM OBJEKT

Treppe:

in Stahlbeton mit Kunststeinauflage, gestrichene Stahlrohrgeländer mit PVC-Handlauf

Deckenflächen:

in Flurbereich sind Metallpaneel Elemente eingebaut, in den Büro- und sonstige Räumen Gipskartonlochdeckenplatten

Wandflächen:

verputzt und gestrichen, WC's türhoch gefliest

Fußböden:

Bodenfliesen, Teppichboden und Laminat

Türen:

Eingangstüren in Metall mit Glaseinsätzen, Innentüren als Vollspantürblätter bzw. Wabentürblätter in Stahlzargen, T30-Türen

Fenster:

Metallfenster mit Isolierverglasung

Elektroinstallation:

Schalter, Steckdosen und Brennstellen den Anforderungen entsprechend

Sanitärinstallation:

Damen- und Herren- WCs in allen Geschossen

Heizungsart:

Fernwärme, Übergabestation im Kellergeschoss

Warmwasser:

über Heizung

1.2 Raumordnung, Nutzfläche

Erdgeschoss:

Flur, diverse Büroräume, Besprechungsräume, Damen- und Herren WC, Sozialräume, Teeküche und Lagerräume (s. Anlage „Grundrisszeichnung“)

1.Obergeschoss:

Flur, diverse Büroräume, Küche, Damen- und Herren WC, Sozialraum und EDV-Raum (s. Anlage „Grundrisszeichnung“)

2.Obergeschoss:

Flur, diverse Büroräume, Küche, Damen- und Herren WC, Sozialraum und EDV-Raum (s. Anlage „Grundrisszeichnung“)

Kellergeschoss:

Flur, diverse Büroräume, Küche, Hausanschlussraum, Heizungsraum mit Fernwärmeübergabestation, großer Kellerraum mit Lüftungsaggregaten, Abstellraum (s. Anlage „Grundrisszeichnung“)

Gesamtnutzfläche nach Angabe; ca. **2.537 m³**

1.3 Außenanlagen

Entwässerung:

an das städtische Kanalnetz angeschlossen

Versorgungsanschlüsse:

Strom, Fernwärme, Wasser und Telefon

Wege/Stellplatzbefestigung:

in Betonverbundsteinen

Einfriedung:

Betonelemente, zweiflügelige Metalltoranlage

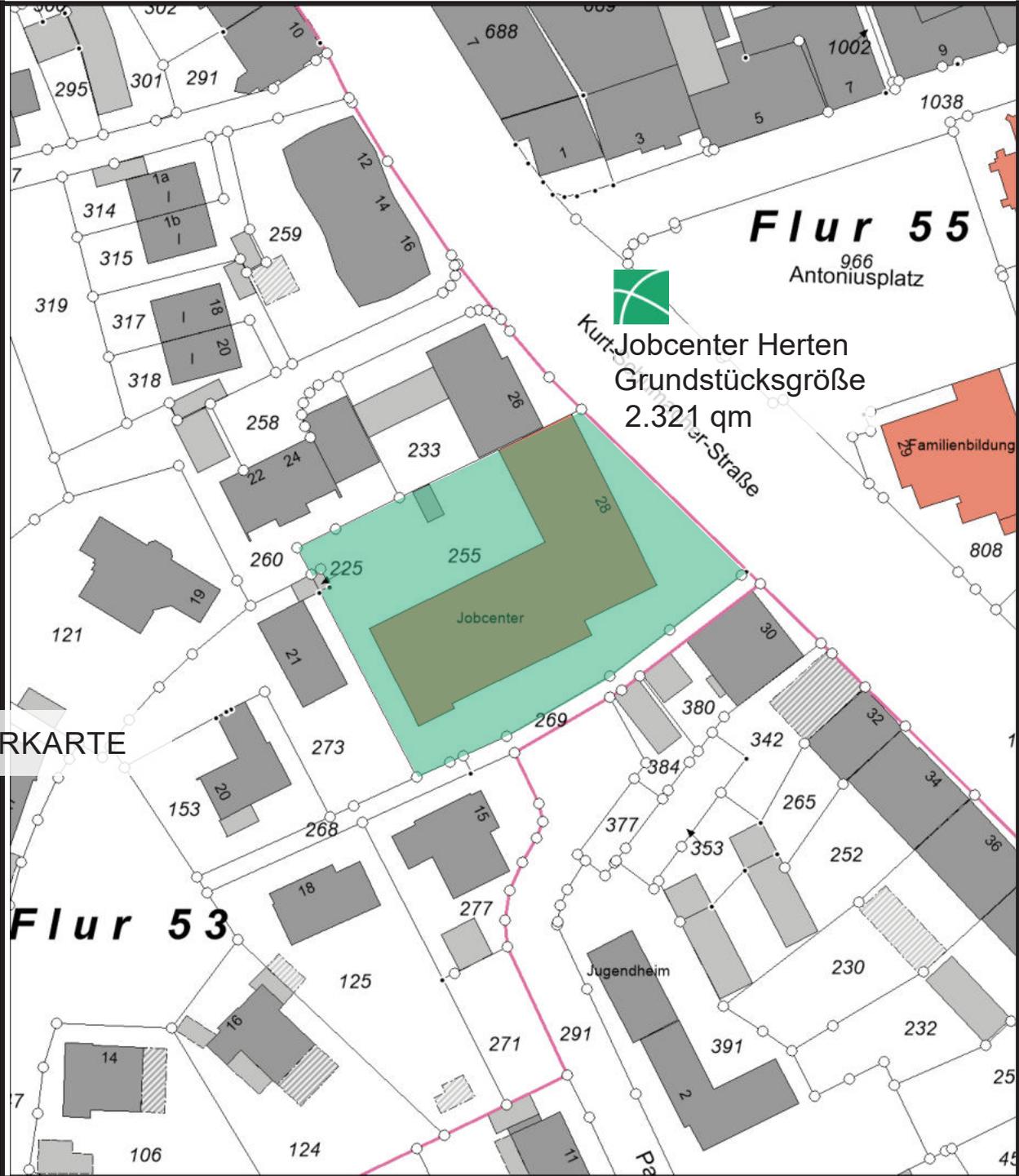
Für weitere Informationen zum Objekt oder um eine Ortsbesichtigung zu vereinbaren, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über dieses attraktive Anlageobjekt zu erfahren.





LUFTBILD

Anlage



Flur 55

966
Antoniusplatz

Jobcenter Herten
Grundstücksgröße
2.321 qm

Kurt-Schumacher-Straße

Familienbildung

808

FLURKARTE

Flur 53

Jugendheim

291

Stadt Herten

Kurt-Schumacher-Straße 28

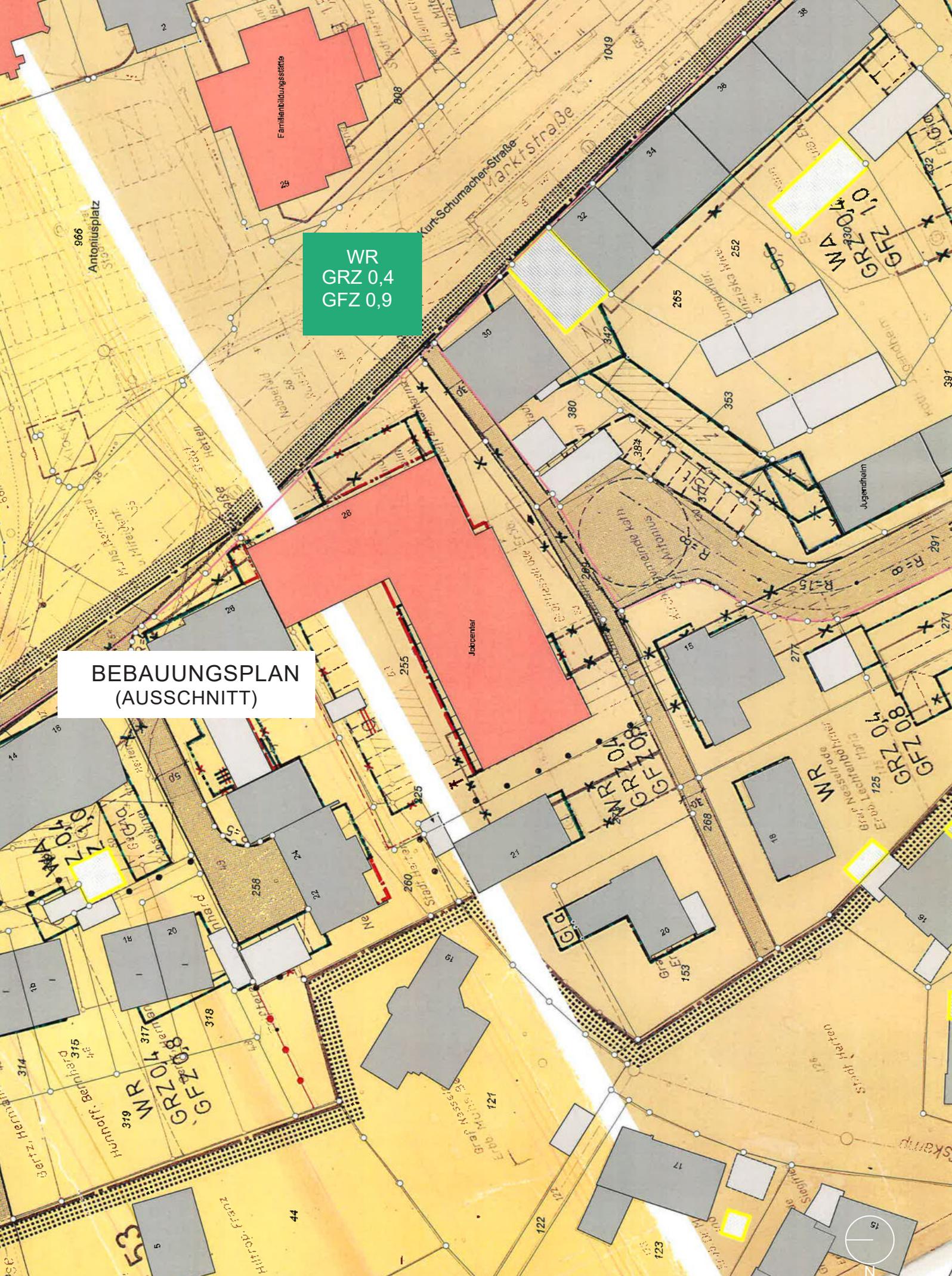
Lageplan

Maßstab 1 : 1000

Gemarkung Herten

Flur 53

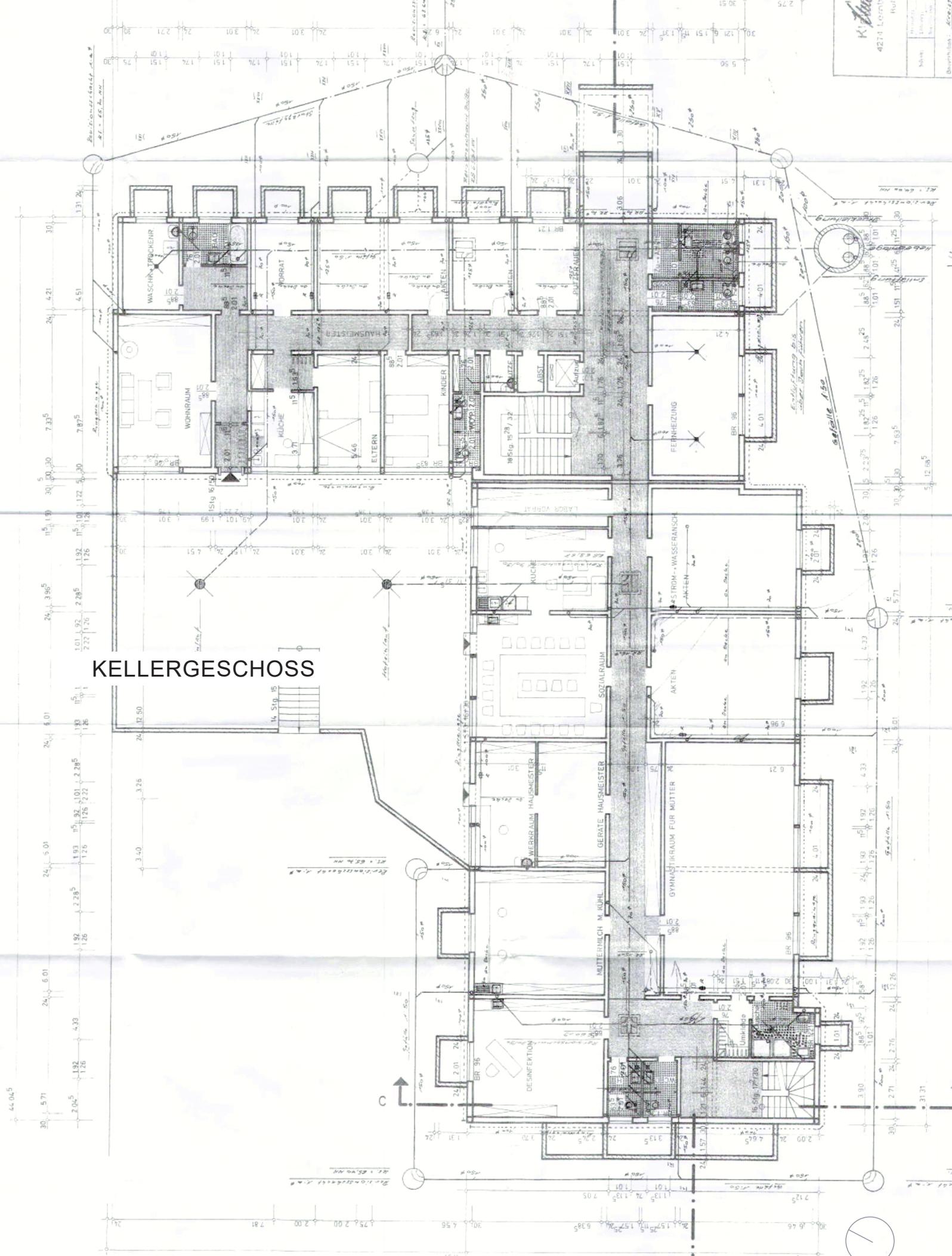
Flurstück 225, 255

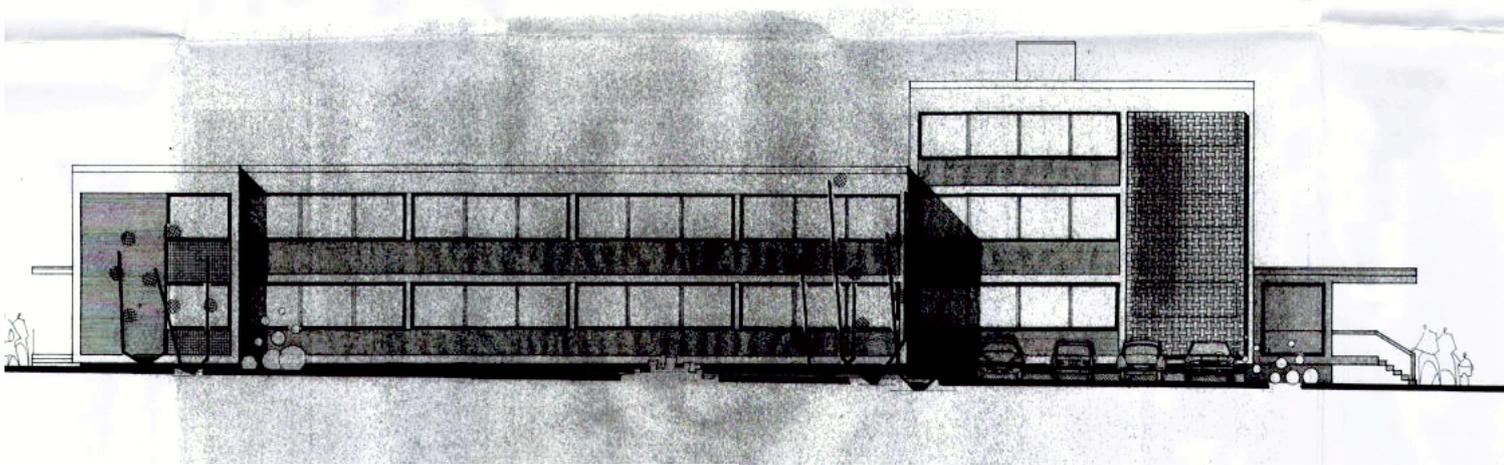


WR
GRZ 0,4
GFZ 0,9

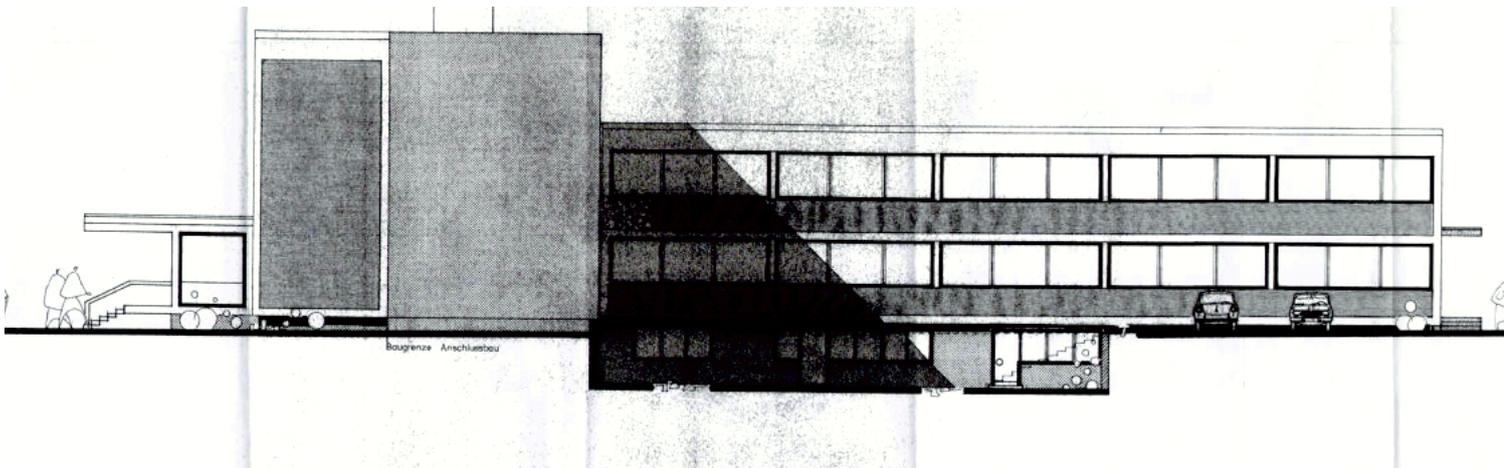
**BEBAUUNGSPLAN
(AUSSCHNITT)**

KELLERGESCHOSS

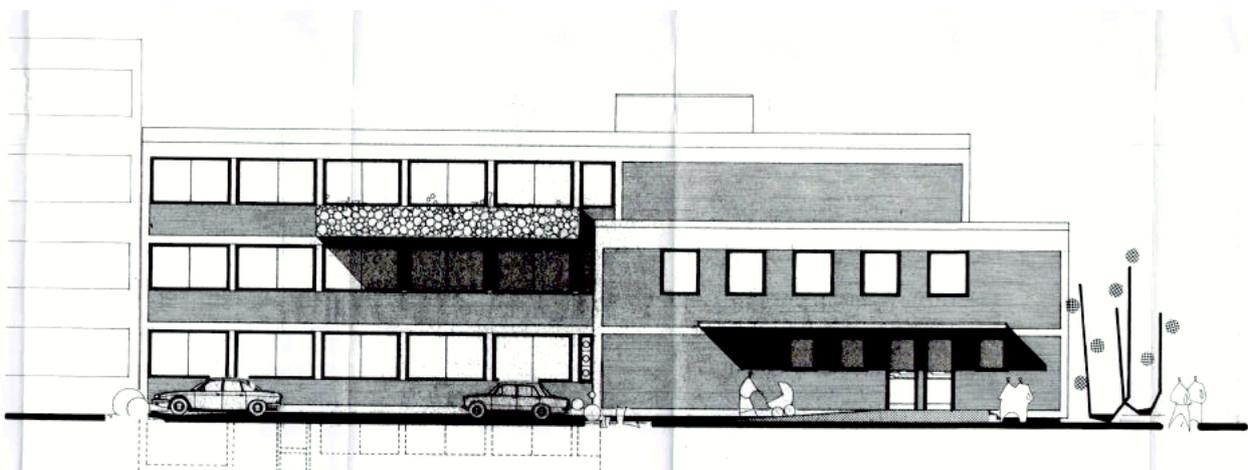




SÜDOST- LINKE SEITENANSICHT



SÜDOST- LINKE SEITENANSICHT



SÜDWEST- RÜCKANSICHT

EIGENTÜMER

HTVG



Gesellschaft für Technologieentwicklung und
Vermögensverwaltung der Stadt Herten mbH
Konrad-Adenauer-Straße 9-13
45699 Herten
Telefon: 02366 / 305-284
Cell: 0173 5479293
E-Mail: h.hautkappe@herten.de
Ihr Ansprechpartner: Heiko Hautkappe

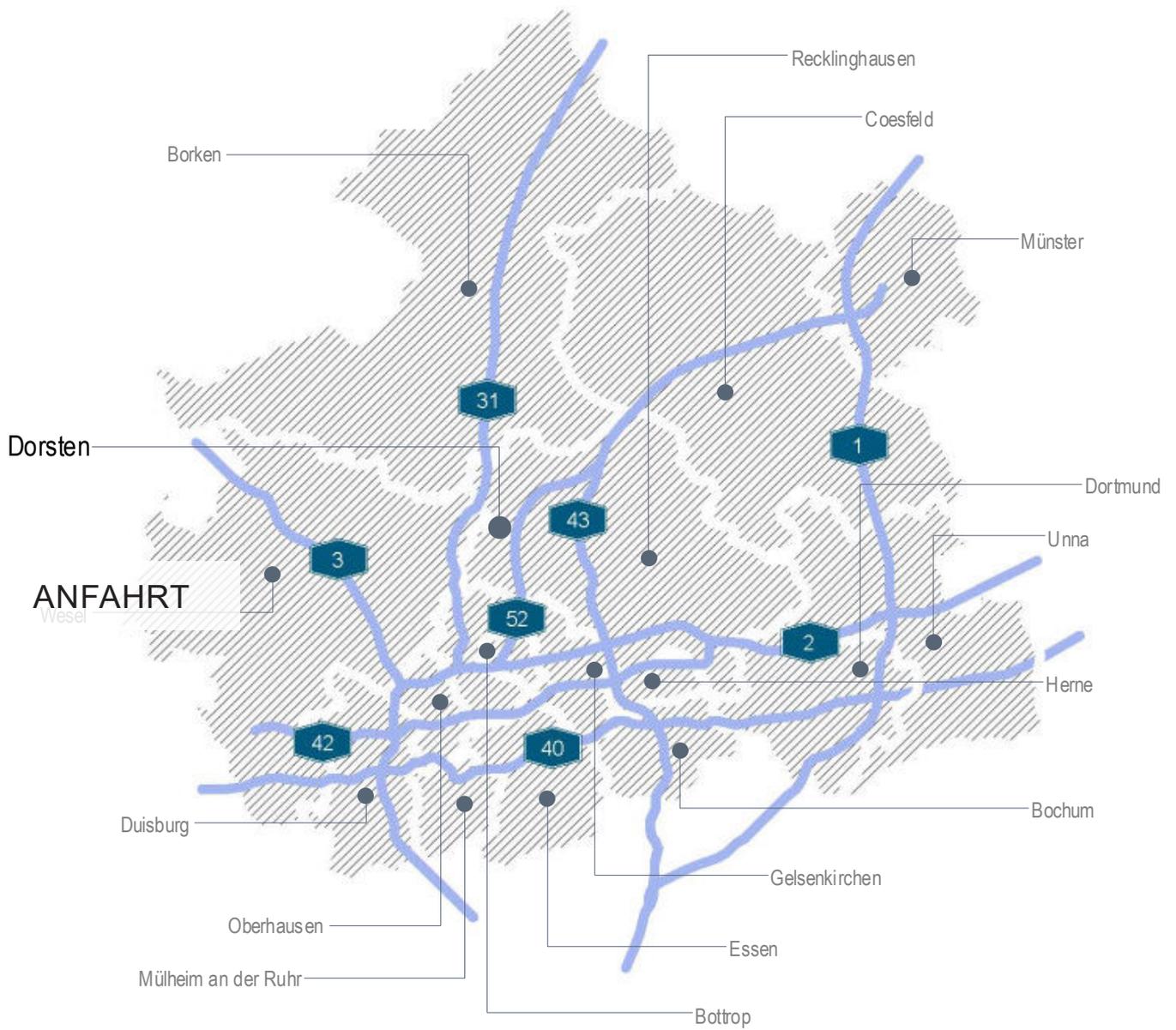
KONTAKTDATEN

VERMARKTUNG



TPI DORSTEN GMBH
PROJEKTENTWICKLUNG

TPI Dorsten GmbH
Auf'm Diek 30
46284 Dorsten
Telefon: 02362 / 97 44 0
Fax: 02362 / 79 44-44
info@tpi-dorsten.com
www.tpi-dorsten.com
Ihr Ansprechpartner : Christopher Naujoks



ORT

TPI Dorsten GmbH
 Auf'm Diek 30
 46284 Dorsten

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Gültig bis: **09.04.2034**

Registriernummer: **NW-2024-005033003**

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Verwaltungsgebäude (allgemein)		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Kurt-Schumacher-Straße 28 45699 Herten		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1972		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1993		
Nettogrundfläche ⁵	2.537		
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Fernwärme		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Fernwärme		
Erneuerbare Energien	Art: Fernwärme m. KWK	Verwendung: Heizung, Warmwasser	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁶	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

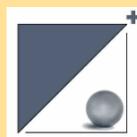
Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

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.(FH) Andreas Müller
Thieken - Architekten + Ingenieure GmbH
Auf'm Diek 30
46284 Dorsten



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 09.04.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

⁶ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2024-005033003

2

Primärenergiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungswert GEG ↑
Neubau (Vergleichswert) |

Anforderungswert GEG ↑
modernisierter Altbau (Vergleichswert)

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a)

Anforderungswert kWh/(m²·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 ² ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ³	Kühlung einschl. Befeuchtung	
<input type="checkbox"/> weitere Einträge in Anlage						

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ⁴

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe:	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

Maßnahmen zur Einsparung ⁴

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: ⁵ Die Anforderungen des § 52 Absatz 1 GEG werden eingehalten.

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
<input type="checkbox"/> 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur Hilfsenergiebedarf

⁴ nur bei Neubau

⁵ nur bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes nach § 52 Absatz 1 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

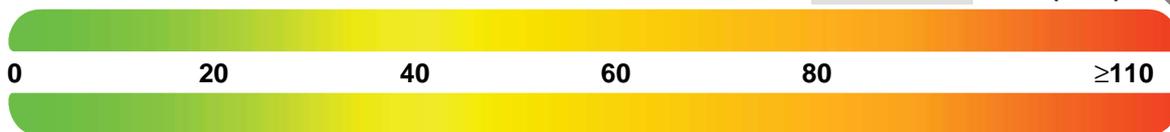
Registriernummer: NW-2024-005033003

3

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

118 kWh/(m²-a)



- Warmwasser enthalten
 Kühlung enthalten

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Heizung und Warmwasser ²

Endenergieverbrauch Strom
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

23 kWh/(m²-a)



↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Strom ²

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- Zusatzheizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	Energie- verbrauch Strom [kWh]
von	bis								
01.06.2020	31.05.2021	Nah-/Fernwärme aus Heizwerken, fossiler Brennstoff (Gasförmige und flüssige Brennstoffe) bzw. En- ergieträger	0,27	299.275	14.963		284.311	1,11	

weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

73 kWh/(m²-a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten)

34,03 kg/(m²-a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen- anteil [%]	Vergleichswerte ²	
		Wärme	Strom
Verwaltungsgebäude (allgemein)	100	53,8	10,7

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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² 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

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2024-005033003

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	Dach	Modernisierung/Austausch empfohlen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwand gg. Außenluft	Modernisierung/Austausch empfohlen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Modernisierung/Austausch empfohlen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Wärmeverteilung / -abgabe	Hydraulischer Abgleich empfohlen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Beleuchtung	Einsatz energiesparender Leuchtmittel	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 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 Wärmegevinne) 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 Nutzereinheiten 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 Nutzungseinheit 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Gültig bis: **09.04.2034**

Registriernummer: **NW-2024-005033003**

Aushang

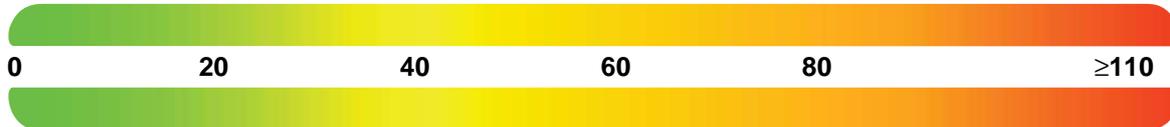
Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Verwaltungsgebäude (allgemein)	Gebäudfoto (freiwillig)
Adresse	Kurt-Schumacher-Straße 28 45699 Herten	
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude	1972	
Nettogrundfläche	2.537	
Wesentliche Energieträger für Heizung	Fernwärme	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Fernwärme	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Erneuerbare Energien	Art: Fernwärme m. KWK	Verwendung: Heizung, Warmwasser

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

118 kWh/(m²·a)



- Warmwasser enthalten
 Kühlung enthalten

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Heizung und Warmwasser ²

Endenergieverbrauch Strom
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

23 kWh/(m²·a)



↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Strom ²

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- Zusatzheizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

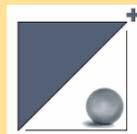
73 kWh/(m²·a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten)

34,03 kg/(m²·a)

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dipl.Ing.(FH) Andreas Müller
Thieken - Architekten + Ingenieure GmbH
Auf'm Diek 30
46284 Dorsten



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum **09.04.2024**

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² 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