

www.bayreuth.de

INFORMATION

Exposé

Büro- und Geschäftsgebäude
„Schlossgalerie“

La-Spezia-Platz 1 / Kanalstraße 3
95444 Bayreuth



BAYREUTH

Kaufpreis: Verhandlungsbasis

Baujahr: 1998

Grundstücksgröße: 2.458 qm

Grundstück/Gemarkung: FINr. 128/2 Gemarkung Bayreuth

Nutzfläche: ca. 4.550 m²

Etagen: EG – 5. OG (Büro- und Gewerbeflächen)

2. UG – 1. UG (Tiefgarage, Lagerräume, Technik)

Tiefgarage: 94 Stellplätze auf 2 Ebenen (davon städtischer Anteil: 51)

Energie/Versorgung: Fernwärme

Energieausweis: gültig bis 25.03.2025

Haustyp: Massivhaus

Böden: Steinboden, Teppich

Fenster: Alu-Rahmen

Ansprechpartner:

Stadt Bayreuth – Grundstücksamt, Luitpoldplatz 13, 95444 Bayreuth

Herr Matthes

Tel. 0921 / 25 – 1446 clemens.matthes@stadt.bayreuth.de

Tel. 0921 / 25 – 1532 grundstuecksamt@stadt.bayreuth.de

Bei Bedarf können z. B. selbstverständlich auch die im Exposé enthaltenen Pläne als „pdf“ übersandt werden.





Objektbeschreibung:

Das 1998 errichtete Gebäude wurde als Büro- und Geschäftsgebäude konzipiert. Beim Verkaufsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil zu 647,15/1000 (das entspricht einer Nettogrundfläche von ca. 5.200 qm), der aktuell als Bürogebäude durch die Stadtverwaltung genutzt wird. Der südliche Baukörper steht im Sondereigentum des Freistaates Bayern (352,85/1000) und wird durch das Finanzamt Bayreuth genutzt.

Die Gewerbeflächen befinden sich überwiegend im EG (Atrium) und im 1. OG und sind über eine eigene Treppe und einen eigenen Aufzug über Zugänge vom La-Spezia-Platz sowie von der Kanalstraße erschlossen. Dieser Zugang erschließt zugleich auch die Büroflächen über ein separates Treppenhaus mit Aufzug vom 2. UG bis zum 5. OG.



Die Büroräume an der Ecke La-Spezia-Platz 1 / Kanalstr. 3 (1. UG – 1. OG) sind unabhängig nutzbar und über einen separaten Eingang vom La-Spezia-Platz sowie über die Tiefgarage zugänglich. Untereinander sind die einzelnen Etagen dieser Einheit über eine innenliegende Treppe miteinander verbunden.

Auf die entsprechenden Lagepläne in diesem Exposé wird verwiesen.

In den beiden Untergeschossen befinden sich Technik- und Lagerräume sowie eine Tiefgarage mit insgesamt 94 Stellplätzen. Dem Miteigentumsanteil der Stadt Bayreuth sind insgesamt 51 Stellplätze zugeordnet. Derzeit sind 6 Tiefgaragenstellplätze an Dritte vermietet. Die Verträge sind zunächst durch den Erwerber zu übernehmen.



Die technischen Anlagen werden regelmäßig gewartet. Die Heizung ist an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Bayreuth angeschlossen. Jeder Teileigentümer hat eine eigene Heizungs- und Lüftungsanlage.

Ein bis zum 25.03.2025 gültiger Energieausweis liegt vor (siehe Anlage).

In Abteilung II des Teileigentumsgrundbuchs ist neben diversen Dienstbarkeiten auch ein Vorkaufsrecht für den Freistaat Bayern eingetragen. Zudem besteht ein Sanierungsvermerk aufgrund der Lage des Grundstückes im Sanierungsgebiet „G“.

Auf dem öffentlich gewidmeten La-Spezia-Platz lädt ein Brunnen zum Verweilen ein. Der Wasseranschluss erfolgt über das Verkaufsobjekt (eigener Wasserzähler im Technikraum des 1. UG).



Lagebeschreibung:

Das repräsentative Büro- und Geschäftsgebäude mit Atrium befindet sich im Stadtzentrum der kreisfreien Stadt Bayreuth im bayerischen Regierungsbezirk Oberfranken mit Sitz der Regierung von Oberfranken.

Die Stadt hat ca. 75.000 Einwohner und ist als Oberzentrum Mitglied der Metropolregion Nürnberg sowie des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg (VGN).

Weltberühmt ist die Stadt Bayreuth durch die Richard-Wagner-Festspiele. Mit der Wiedereröffnung des Markgräflichen Opernhauses im Jahr 2018 (seit 2012 UNESCO-Weltkulturerbe) befindet sich in der Stadt Bayreuth ein weiteres, mittlerweile weltweit bekanntes kulturelles Highlight in unmittelbarer Nachbarschaft und Sichtweite des Büro- und Geschäftsgebäudes.



Bayreuth hat neben einer guten ärztlichen und fachärztlichen Versorgung auch ein Klinikum der Maximalversorgung, ein umfangreiches Schulangebot mit mehreren Gymnasien sowie die Universität mit ca. 13.000 Studenten mit den Fakultäten für

- Mathematik, Physik und Informatik,
- Biologie, Chemie und Geowissenschaften,
- Rechts- und Wirtschaftswissenschaften,
- Sprach- und Literaturwissenschaften,
- Kulturwissenschaften (u.a. Afrikanologie),
- Ingenieurwissenschaften,
- Lebensmittelwissenschaften.



Das Büro- und Geschäftsgebäude befindet sich in der gut erschlossenen Bayreuther Innenstadt und ist fußläufig über die „Eysserhaus-Passage“ direkt an die Fußgängerzone angebunden. Vom Hauptbahnhof ist die „Schlossgalerie“ zu Fuß in ca. 8 min. erreichbar. Die Zentrale Omnibushaltestelle (ZOH) befindet sich in unmittelbarer Nähe (ca. 200 m).

Im direkten Umfeld des Büro- und Geschäftsgebäudes steht ein umfangreiches Geschäfts- und Gastronomieangebot zur Verfügung.



Planungsrecht, städtebauliche Möglichkeiten:

Das städtische Grundstück FINr. 128/2 Gemarkung Bayreuth (Schlossgalerie) ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Kerngebiet (MK)“ dargestellt. Die Lage im Sanierungsgebiet „G“ wurde nachrichtlich in den FNP übernommen.

Die Immobilie liegt im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (Baulinienregelung von 1940/1941, Baulinie entlang der Kanalstraße und zum La-Spezia-Platz, rückwärtige Baugrenze), dessen rückwärtige Baugrenze aber bereits im Bestand überschritten ist. Die Zulässigkeit der Nachnutzung der Schlossgalerie richtet sich gemäß § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB im Wesentlichen nach dem Einfügungsgebot.



Da es sich bei dem maßstabsbildenden näheren Umfeld um ein faktisches Kerngebiet handelt, gilt für die Nachnutzung § 7 BauNVO. Möglich und der Lage entsprechend wünschenswert sind daher vor allem zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung, insbesondere:

- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsnutzungen,
- Freiberufliche Nutzungen (z. B. Arztpraxen, Kanzleien, Dienstleister),
- Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften (vor allem bezogen auf die Erdgeschosszone),
- ergänzend kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen.

Sowohl kerngebietstypische als auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten an diesem Standort widersprechen dagegen der



Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt Bayreuth und sind daher ausgeschlossen.

Die Schlossgalerie liegt zentral im mit dem Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Bayreuth (SEEK, Fortschreibung 2018) abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und im Schnittpunkt der die Innenstadtabgrenzung tragenden städtebaulichen Achsen „Rotmaincenter-Maximilianstraße-Richard-Wagner-Straße“ und „Bahnhofstraße-Luitpoldplatz-La-Spezia-Platz“. Als Zielkatalog für die Innenstadt, der auch für die Nachnutzung der Schlossgalerie relevant ist, wurde beschlossen:

-
- 
- Sicherung und Stärkung der oberzentralen Funktion (insbesondere Unterbringung hochwertiger Angebote der überregionalen Versorgung, zentraler Einrichtungen, Infrastruktur und Verwaltungen sowie von Angeboten zur Deckung des langfristigen – also des gehobenen und des spezialisierten, höheren – Bedarfs),
 - Sicherung und Entwicklung der kurzen Wege („Stadt der kurzen Wege“),
 - Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt der Innenstadt,
 - Erhaltung und Stärkung der innerstädtischen Identität.



Die städtebauliche, stadträumliche und funktionale Bedeutung des Standortes der Schlossgalerie spiegelt sich auch in den Zielen des Sanierungsgebietes „G“ wider, in dessen Geltungsbereich das Grundstück FINr. 128/2 Gemarkung Bayreuth liegt. Demnach wird mit dem Sanierungsgebiet die Profilierung der Kanalstraße als Einzelhandels- und Versorgungsstandort („Versorgung, Einzelhandel und Kultur“) verfolgt. Die Aufwertung der Innenstadt vor allem in ihren oberzentralen Funktionen und als Ort der Alltags- und Bürgerkultur ist also auch ein Sanierungsziel der Stadt Bayreuth.



Allgemeine Informationen zum Verfahrensablauf:

Die Grundstücksveräußerung erfolgt im Rahmen eines **strukturierten Bieterverfahrens**. Dabei hat der Interessent – nach entsprechender Besichtigung des Objektes – die Möglichkeit, mit dem in der Anlage beigefügten Angebotsformular ein Kaufpreisangebot, ergänzt um ein Nutzungskonzept

bis Do, 28.09.2023, 12.00 Uhr

bei der Stadt Bayreuth einzureichen.

Das Angebot ist zu richten an die Stadt Bayreuth – Grundstücksamt -, Luitpoldplatz 13, 95444 Bayreuth (E-Mail: grundstuecksamt@stadt.bayreuth.de).

Im Rahmen des strukturierten Bieterverfahrens ist die Stadt Bayreuth frei in ihrer Entscheidung ob und mit welchem Bieter ein Kaufvertrag zustande kommt.



Die Stadt Bayreuth ist damit bei ihrer Verkaufsentscheidung völlig frei. Im Gegenzug dürfen allerdings auch die möglichen Bieter von ihrem Gebot zurücktreten. Weder Gebot noch Angebot sind beim Bieterverfahren rechtlich bindend. Erst mit dem Abschluss eines notariellen Kaufvertrages kommt eine rechtliche Bindung zustande.

Bildmaterial zum Anwesen „Schlossgalerie“





Bildmaterial zum Anwesen „Schlossgalerie“



Bildmaterial zum Anwesen „Schlossgalerie“





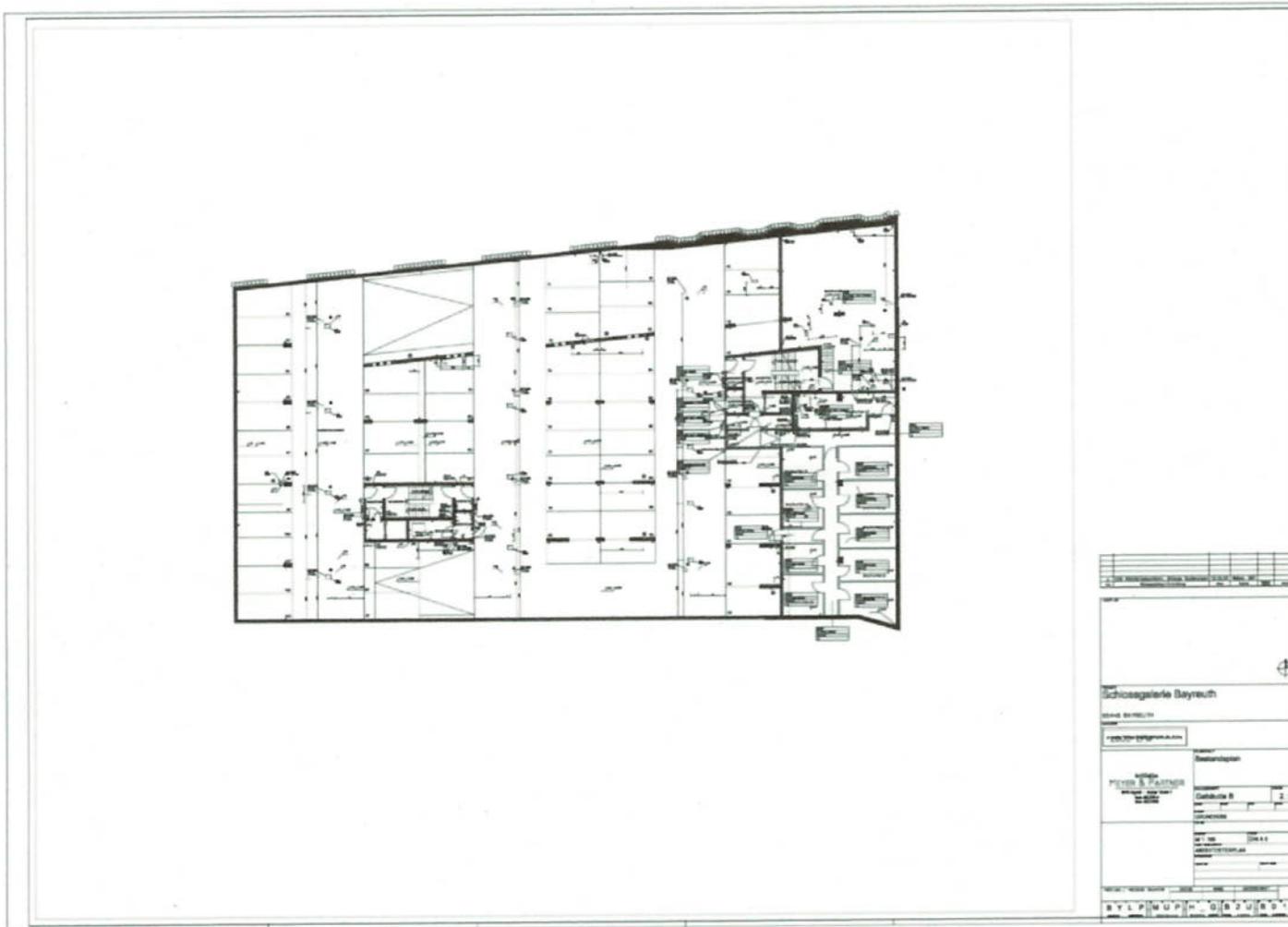
Bildmaterial zum Anwesen „Schlossgalerie“



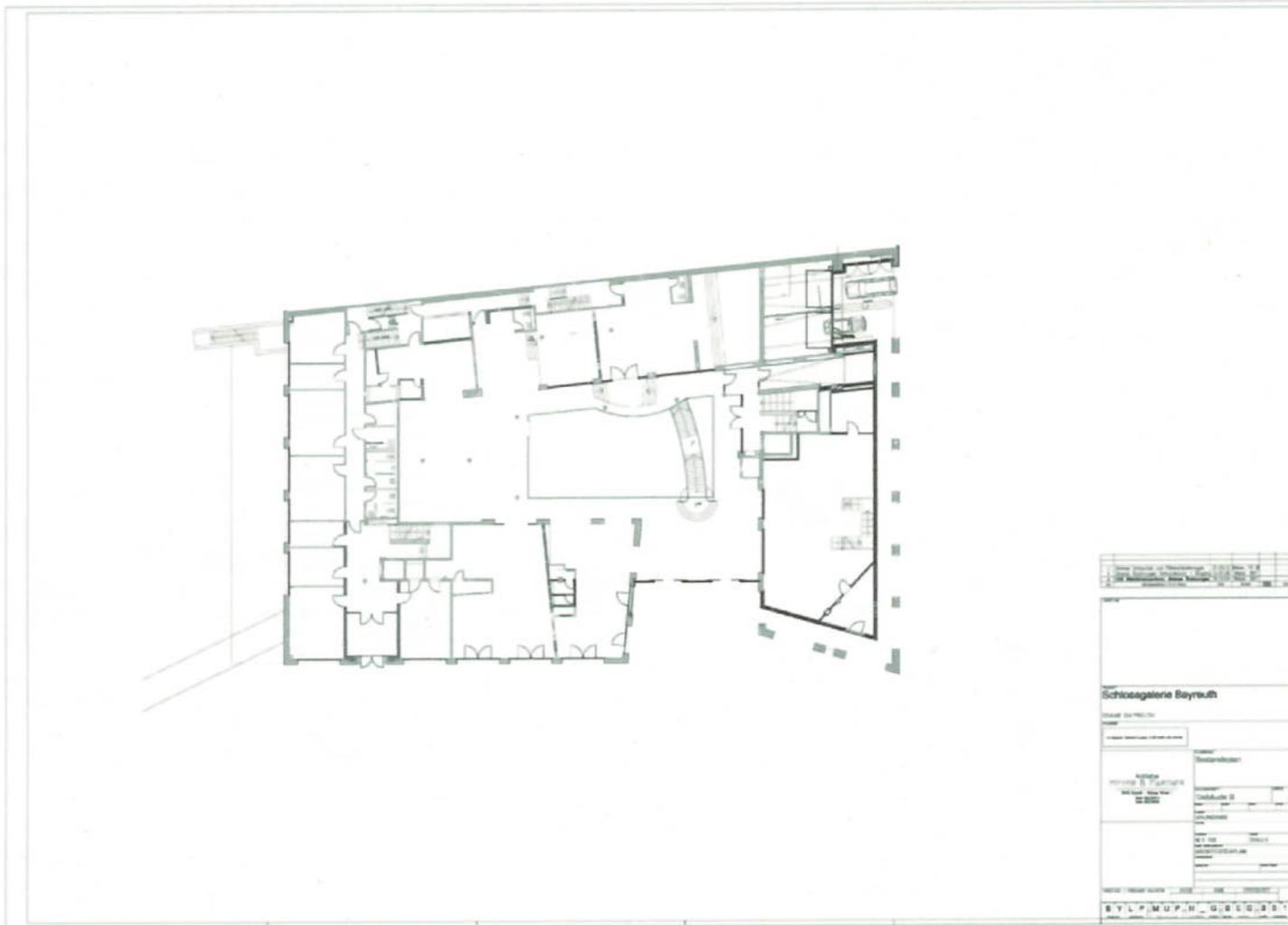
Bildmaterial zum Anwesen „Schlossgalerie“



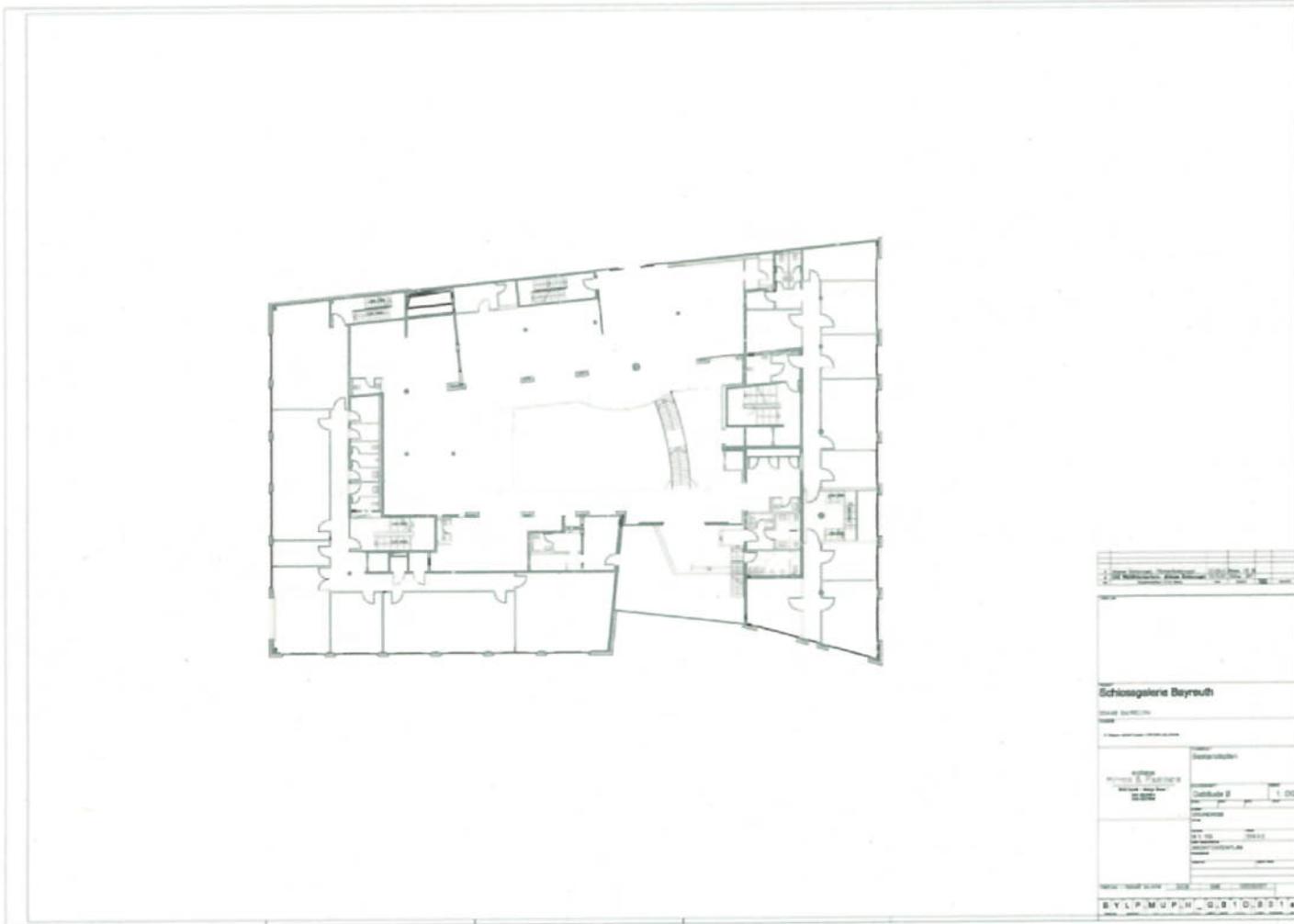
Plan 2. UG - „Schlossgalerie“



Plan EG - „Schlossgalerie“



Plan 1. OG - „Schlossgalerie“



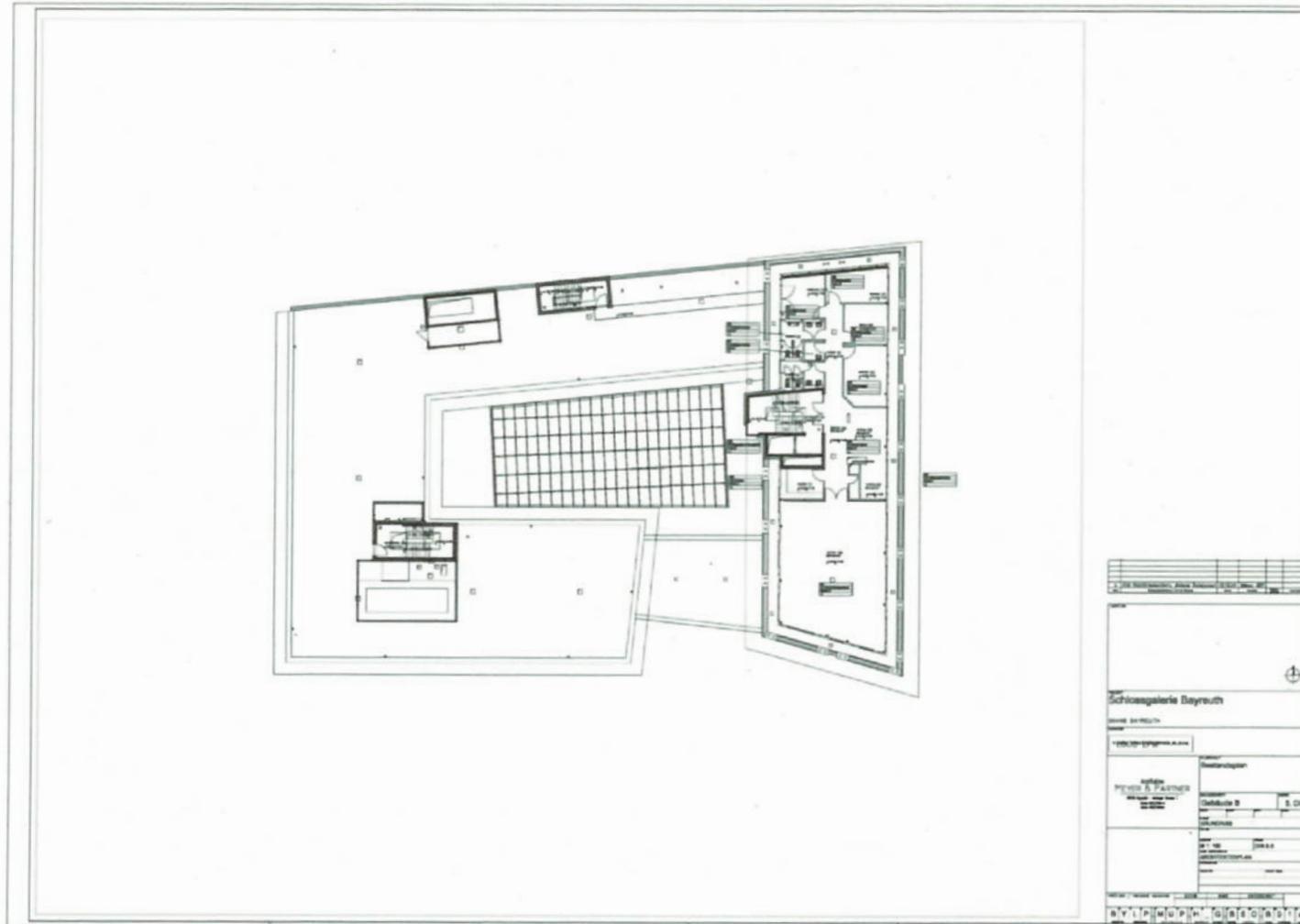
Plan 2. OG - „Schlossgalerie“

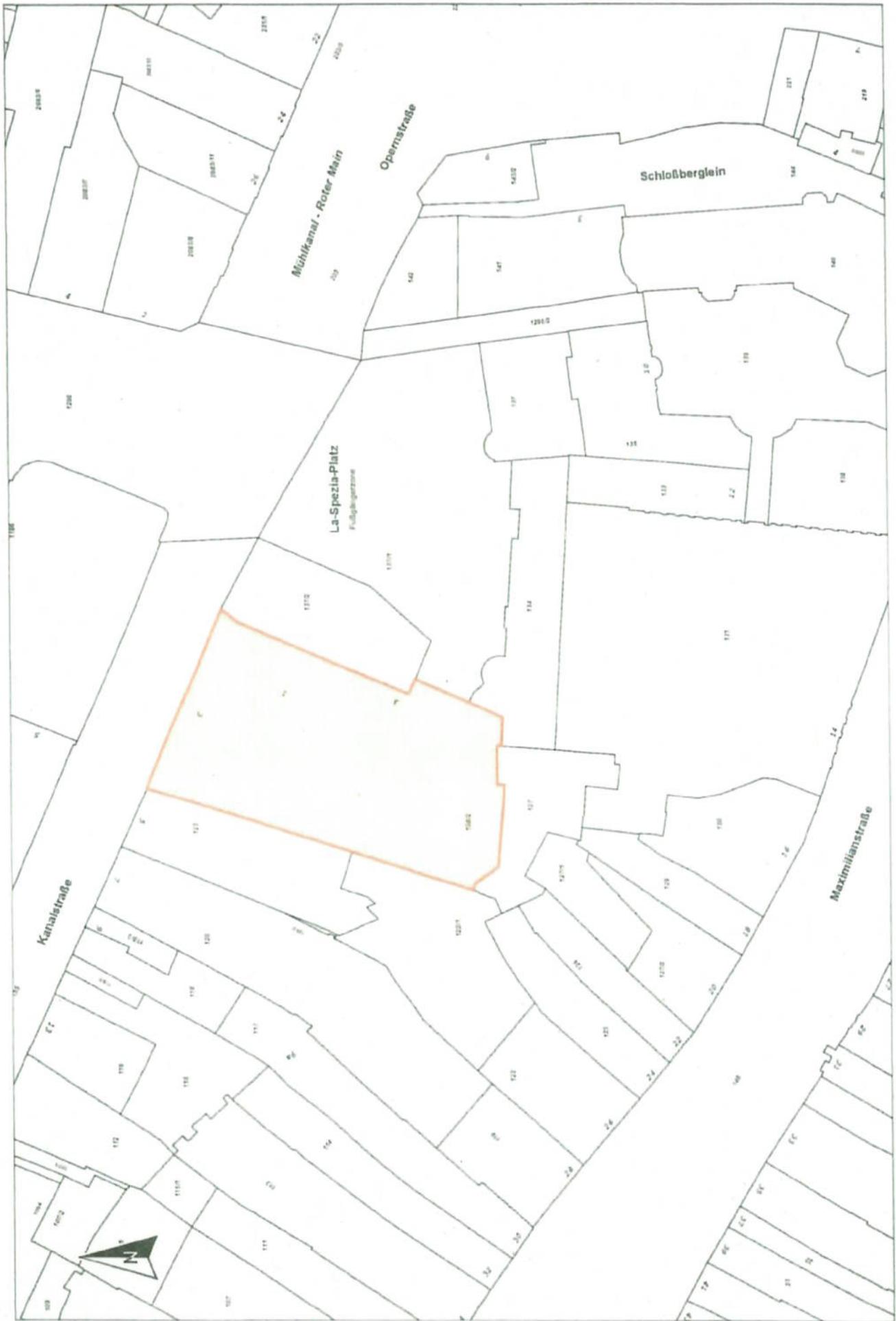


Schlossgalerie
Luitpoldplatz 3
2. Obergeschoss
Vorstellungsbüro für Folio 3
Merkmal 7.20
Datum: 11.08.2011

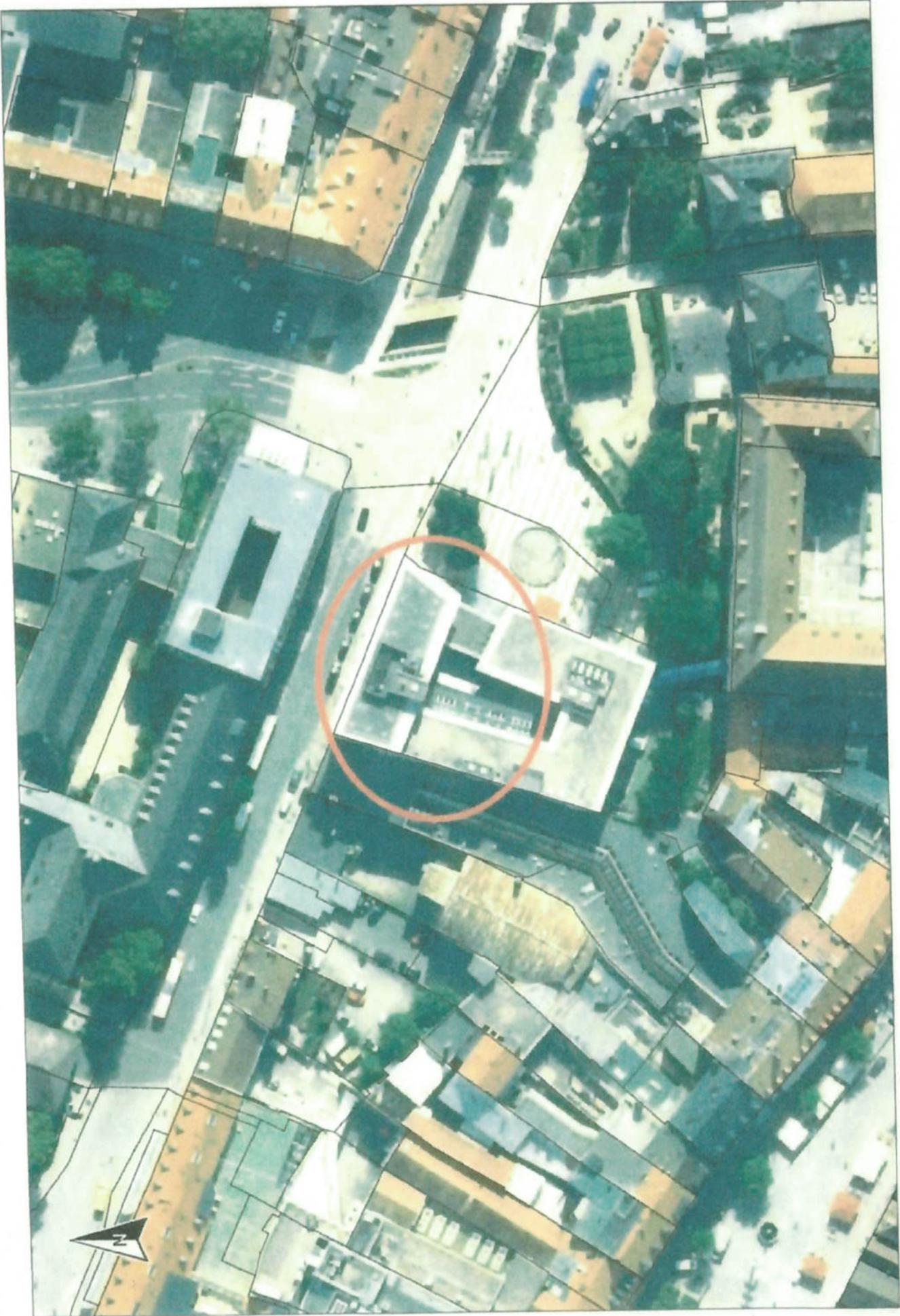
The logo for BAYREUTH, featuring a stylized green wave above the word 'BAYREUTH' in blue capital letters.

Plan 5. OG - „Schlossgalerie“





Maßstab 1:1000



Maßstab 1:1000

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: 25.03.2025

Registriernummer ²

BY-2015-000422736

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Handel Non-food über 300 qm		
Adresse	Luitpoldplatz 3, 95444 Bayreuth		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude ³	1998		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1998		
Nettogrundfläche ⁵	5.262,4 m ²		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Fernwärme mit Primärenergiefaktor $f_p = 0,7$		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
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 § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV 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

Der Energieausweis dient lediglich 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:



SACHVERSTÄNDIGER
Dipl.-Ing. Arch.
Matthias Schulz



26.03.2015

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV. Bei nicht-rechtszeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ² Mehrfachangaben möglich. ³ Bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
⁴ Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche.

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer²

BY-2015-000422736

2

Primärenergiebedarf

"Gesamtenergieeffizienz"

CO₂-Emissionen³

kg/(m²·a)

0 20 40 60 80 100 120 140 160 >180

Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Mittlere Wärmeleitkoeffizienten eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen vorzuziehendes Verfahren

Verfahren nach Anlage 2 Nummer 2 EnEV

Verfahren nach Anlage 2 Nummer 3 EnEV ("En-Zonen-Modell")

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Vereinfachungen nach Anlage 2 Nummer 2.1.4 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Erhitzung	Lüftung ⁵	Kühlung elektr. Befehlung	

Endenergiebedarf Wärme

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Endenergiebedarf Strom

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%

Ersatzmaßnahmen⁷

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Zonen

Nr.	Zona	Fläche (m ²)	Anteil (%)
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

weitere Zonen in der Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen zu, die im Einzelnen 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 der EnEV pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Netto-grundfläche.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

³ nur bei Neubau

⁴ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ freiwillige Angabe

⁶ nur Heizenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

BY-2015-000422736

3

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
96,1 kWh/(m²·a)



↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Heizung und Warmwasser³

Warmwasser enthalten

Endenergieverbrauch Strom
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
75,0 kWh/(m²·a)



↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Strom³

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energiekträger ⁴	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	Energie- verbrauch Strom [kWh]
von	bis							
01.01.2010	31.12.2010	Fernwärme fp = 0,7	0,70	445845		445845	0,87	444501
01.01.2011	31.12.2011	Fernwärme fp = 0,7	0,70	468342		468342	1,08	375369
01.01.2012	31.12.2012	Fernwärme fp = 0,7	0,70	628501		628501	0,99	359928
01.01.2010	31.12.2012	Leerstandszuschlag	0,70	4668		4668	0,03	5701

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

247,3 kWh/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil	Vergleichswerte ³	
		Heizung und Warmwasser	Strom
Handel Non-food über 300 qm	64,0 %	79	60
Bürogebäude, temperiert, mechanisch beheizt	36,0 %	110	85

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchs-kennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrunderfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² veröffentlicht unter www.bber-energieeinsparung.de durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie

³ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registrierenummer²

BY-2015-000422736

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	empfehlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Erhöhung der Dämmstoffdicke im Dachbereich auf eine Dicke von ca. 18 cm (WLS 035)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Fenster	Austausch der vorhandenen Fenster gegen Konstruktionen mit Dreifachfensterisolierverglasung ($U_w < 1,0 \text{ W/(m}^2\text{K)}$)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Anlagentechnik	(Teil-)erneuerung der vorhandenen anlagentechnischen Ausstattung, z. B. Wärmerückgewinnung, Pumpen, Rohrleitungsdämmung, usw.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausweisung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 7 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 23 EnEV). 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 enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf für die Anlage 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 Witterung 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 auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Holz, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein höherer 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 der EnEV an, die zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 9 Absatz 1 Satz 2 EnEV durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes frühzeitig angegeben werden.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf bezieht, auf die Zehnerstufen gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „EnEV Anforderungswert modernisierter Altbau“ (140 % des „EnEV Anforderungswerts Neubau“).

Wärmeschutz – Seite 2

Die EnEV stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität oder wärmefortzeugenden Umfassungselementen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Auswertart der Seite 2 oder 3.

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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 zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verminderten Anforderungswerte der EnEV.

Funktionaler Verbrauch – 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 der EnEV. 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 höherer 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 variiert insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Endenergieverbrauch ab.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür einpauschaler 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 belaufen, auf die Zehnerstufen 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 Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Gebotsabgabe im strukturierten Bieterverfahren

Objekt: Miteigentumsanteil der Stadt Bayreuth an der Schlossgalerie,
La-Spezia-Platz 1 / Kanalstr. 3, 95444 Bayreuth

**Stadt Bayreuth
Grundstücksamt
Luitpoldplatz 13
95444 Bayreuth**

E-Mail:

grundstuecksamt@stadt.bayreuth.de

Bitte senden Sie Ihre Gebotsabgabe im Bieterverfahren per Post oder per E-Mail bis **spätestens Do, 28.09.2023, 12.00 Uhr**, zurück an die Stadt Bayreuth.

Angaben zum Bieter:

Firma		
Vorname / Name		
Straße		
PLZ / Ort		
Telefon / mobil		
E-Mail		

Entsprechend des Verkaufsexposés und des angebotenen Besichtigungstermins hatte ich ausreichend Zeit, die Immobilie in Augenschein zu nehmen. Seitens der Stadt Bayreuth als Verkäuferin wurden mir alle erforderlichen Informationen zur Verfügung gestellt.

Ich habe Interesse am Erwerb der og. Immobilie und gebe daher das folgende verbindliche Angebot ab:

Kaufpreisangebot: _____ €

in Worten: _____ €

Mir ist bewusst, dass ich vor Abgabe dieses Gebotes die Klärung zur Finanzierung abgeschlossen haben.

Mir ist bewusst, dass dieses Angebot sowohl für den Bieter als auch für die Stadt Bayreuth nicht bindend ist. Die Stadt Bayreuth hat daher die Möglichkeit, auch das Höchstangebot auszuschlagen, wenn nicht ein ihrer Vorstellung entsprechender Mindestpreis abgegeben wird.

Sollte die Stadt Bayreuth als Verkäuferin das Höchstgebot ausschlagen, erhält jeder angemeldete Interessent das aktuelle Höchstgebot anonym mitgeteilt, wobei dieser dann ein neues Kaufpreisangebot abgeben kann.

Mir ist bewusst, dass eine Verkaufsentscheidung erst nach Vorliegen der Angebote durch den Stadtrat Bayreuth getroffen werden kann.

Ort, Datum

Unterschrift(en)

.....

.....

.....