Fraktion
DIE LINKE. mit BÜRGERPARTEI GL
Konrad-Adenauer-Platz 1
51465 Bergisch Gladbach

Stadt Bergisch Gladbach
Einwurf Nachtbriefkasten
am: 03. April 2017

BÜRGER PARTEI GL
DIE LINKE.

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Konrad-Adenauer-Platz 1
51465 Bergisch Gladbach

Frank Samirae
Stellv. Fraktionsvorsitzender
Tel.: 02202 142458 Fax: 02202 142448
E-Mail samirae@buergerpartei.gl

06.02.2017
Unser Zeichen: PX-2017-0025

Änderungsantrag zu TOP Ö9 Planung der Dienstwohnung am Betriebshof Obereschbach

Zur Sitzung des AUKIV am 06.04.2017

Hiermit beantragt die Fraktion Die Linke mit Bürgerpartei GL den alternativen Vorschlag – anstelle der geplanten Dienstwohnung am Betriebshof Obereschbach – den Erwerb eines Mehrfamilienhauses (siehe Exposé) zu prüfen.

Begründung: Die aktuelle Planung gemäß Beschlussvorlage 0132/2017 sieht den Bau einer Dienstwohnung auf dem Gelände des Betriebshofes Obereschbach vor. Die Ausführung der Dienstwohnung ist in der Beschlussvorlage als Dreizimmerwohnung mit rund 85 m² Wohnfläche zzgl. unter den Wohnräumen liegender Garage, Hausanschluss und Abstellraum geplant. Die Baukosten werden auf ca. 320.000 € geschätzt. Dies entspricht einem Preis von ca. 3.800 €/m². Nach eigenen Recherchen liegt der geplante Preis pro Quadratmeter weit über dem Preis vergleichbarer Wohnungen in gehobener Ausführung.

Demgegenüber schlägt die Fraktion Die Linke. mit Bürgerpartei GL die Prüfung bzw. den Ankauf eines 4-Familienhauses in der Nähe des Betriebshofes Obereschbach vor (Entfernung ca. 500 m). Das vorgeschlagene Wohnhaus ist fast vollständig renoviert (lt. Exposé) und steht bereits heute bezugsfrei zur Verfügung. Die Wohnfläche dieses Mehrfamilienhauses beträgt ca. 230 m² (10 Zimmer). Auch stehen den Bewohnern 5 Außenstellplätze zur Verfügung. Zu dem Objekt gehört ein Grundstück von etwas mehr als 800 m².
Der Kaufpreis beträgt insgesamt 280.000 €, d.h. bei ca.1.250 €/m² Wohnfläche.

Frank Samirae
Stellv. Fraktionsvorsitzender

Obereschbach 8, 51429 Bergisch Gladbach

Obereschbach 1, 51429 Bergisch Gladbach

OPTIONEN

Wegbeschreibung auf mein Smartphone senden

über Overather Str. 8 Min.

DETAILS 550 m

Heimspiel Media

ner International

k After Sales Experts
eg e.K

Obereschbach 1

ZODIAC Data Systems

Bäckerei-Konditorei
Kolhagen

Tschbach

8 Min.
550 m

Böhnke + Partner GmbH
Steuerungssysteme

Obereschbach 8

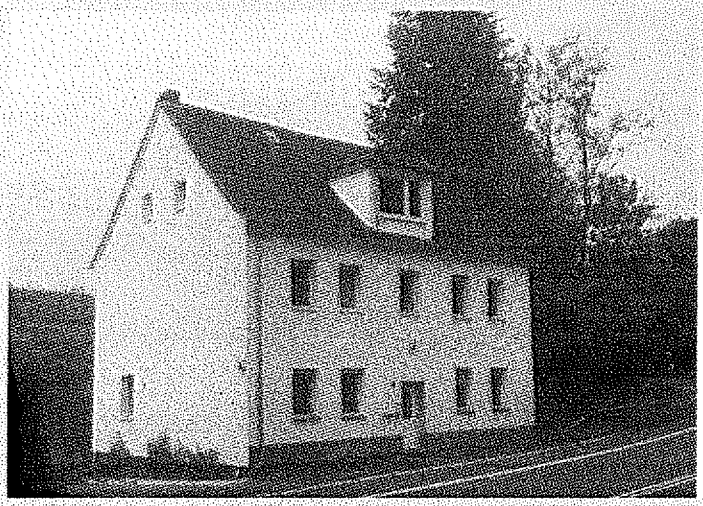
Earth

Mitnehmen einwerfen

Google

Kartendaten © 2017 GeoBasis-DE/BKG (©2009),Google Bedingungen Feedback geben 50 m

4-Familienhaus, fast vollständig renoviert, vollständig freiwerdend



Obereschbach 8
51429 Bergisch Gladbach

Zimmer:	10,00
Wohnfläche ca.:	230,00 m²
Kaufpreis:	280.000,00 EUR

Scout-ID:	90028897
Objekt-Nr.:	2005142985

ITC Grundbesitz GmbH

Ihr Ansprechpartner:
ITC Grundbesitz GmbH
Herr Jürgen Dömel
E-Mail: immo.doemel@gmx.de
Tel: +49 2205 9169798
Mobil: +49 163 1471571

Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche ca.:	828,00 m²
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	4
Keller:	Ja
Objektzustand:	Saniert
Baujahr:	1897
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2014
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Holz-Pelletheizung
Wesentliche Energieträger:	Holzpellets
Endenergieverbrauch:	113,20 kWh/(m²*a)
Energieeffizenzklasse:	D
Bezugsfrei ab:	November 2016
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	5

Mieteinnahmen pro Monat:	1.600,00 EUR
Provision für Käufer:	Käufercourtage 3,57% inkl. 19% Mwst. vom Kaufpreis

Die Käufercourtage ist fällig und zahlbar bei Unterschrift des notariellen Kaufvertrages

Powered by ImmobilienScout24

4-Familienhaus, fast vollständig renoviert, vollständig freiwerdend

Obereschbach 8
51429 Bergisch Gladbach

Zimmer:	10,00
Wohnfläche ca.:	230,00 m²
Kaufpreis:	280.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Das ehemalige Herrenhaus wurde ursprünglich 1897 erbaut.

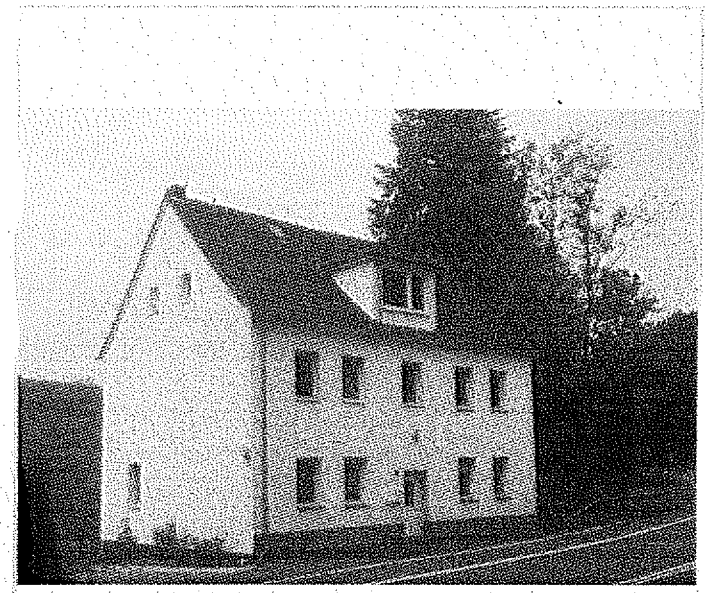
In den letzten Jahren wurde das Haus umfangreich renoviert und saniert.

Zur Zeit sind die Arbeiten noch nicht abgeschlossen. Dies eröffnet die Möglichkeit, das Haus günstiger zu erwerben.

Ausstattung:

Das 4-Familienhaus teilt sich wie folgt auf:

EG: 3,5 Zimmerwohnung mit Zugang zum Garten (Zugang noch nicht fertiggestellt). ca. 80 qm
OG: 2 X 2-Zimmerwohnungen mit Bad und Dusche. je ca. 40 qm
DG: grosszügige 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung, sehr geschmackvoll ausgestattet. ca. 70 qm



Hausansicht

Lage:

Der Ortsteil Obereschbach liegt zwischen Bensberg und Untereschbach.

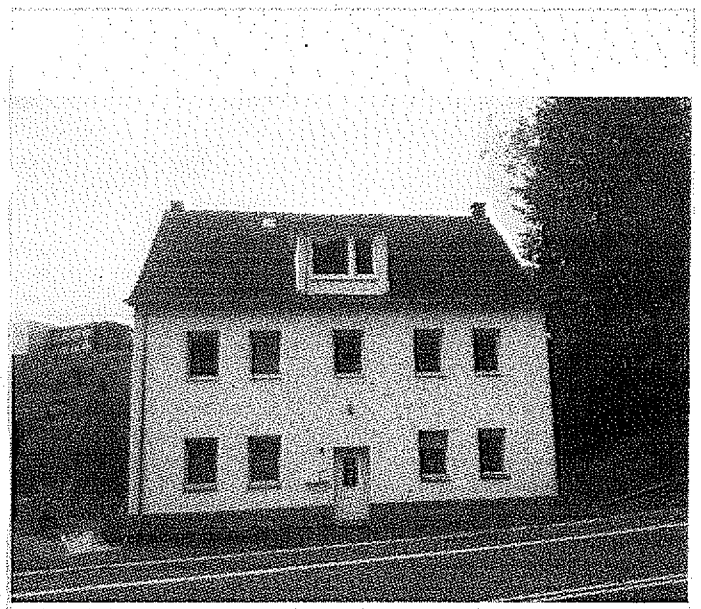
Bushaltestelle 1 Minute entfernt
Zufahrt zur Autobahn A4 2 Minuten
Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind kurzfristig zu erreichen.

Sonstiges:

Das Objekt ist zur Zeit für monatlich 1.600,-- € vermietet.

Das Haus wird ab November 2016 frei.

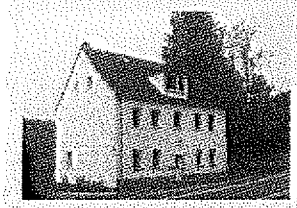
Alle Informationen beziehen sich auf Angaben des Verkäufers. Eine Gewähr für die Richtigkeit kann daher nicht übernommen werden.



Hausansicht

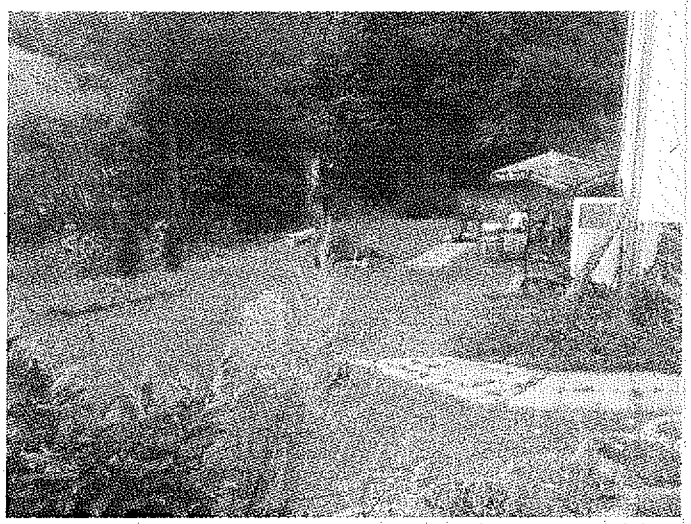
Powered by ImmobilienScout24

4-Familienhaus, fast vollständig renoviert, vollständig freiwerdend

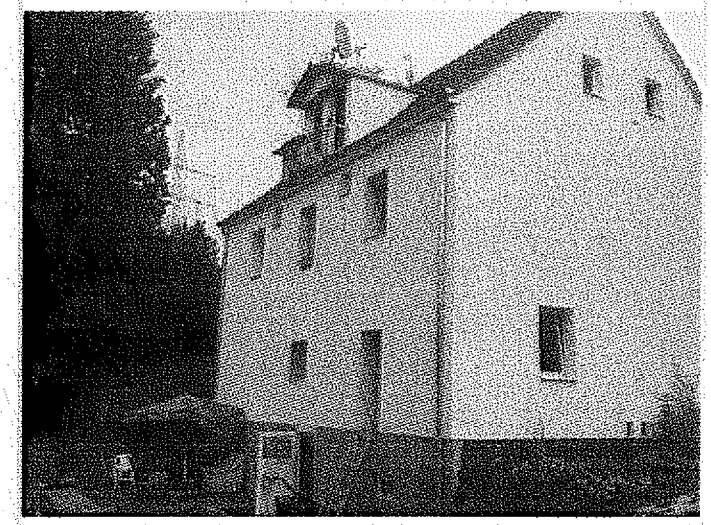


Obereschbach 8
51429 Bergisch Gladbach

Zimmer:	10,00
Wohnfläche ca.:	230,00 m²
Kaufpreis:	280.000,00 EUR

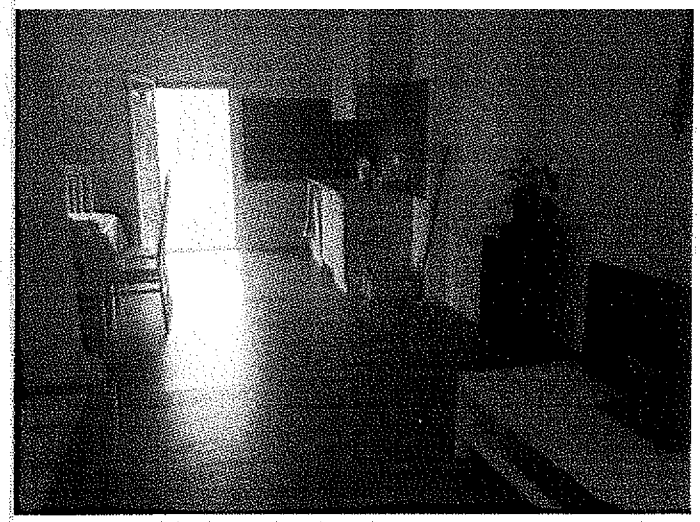


Garten



Hausansicht

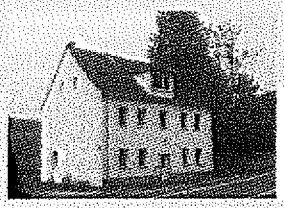
20150809_131920



Wohnzimmer und Küche EG

Powered by ImmobilienScout24

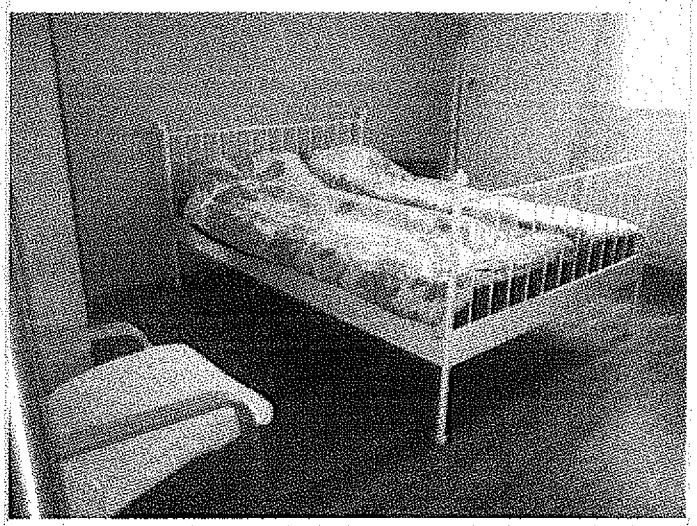
4-Familienhaus, fast vollständig renoviert, vollständig freiwerdend



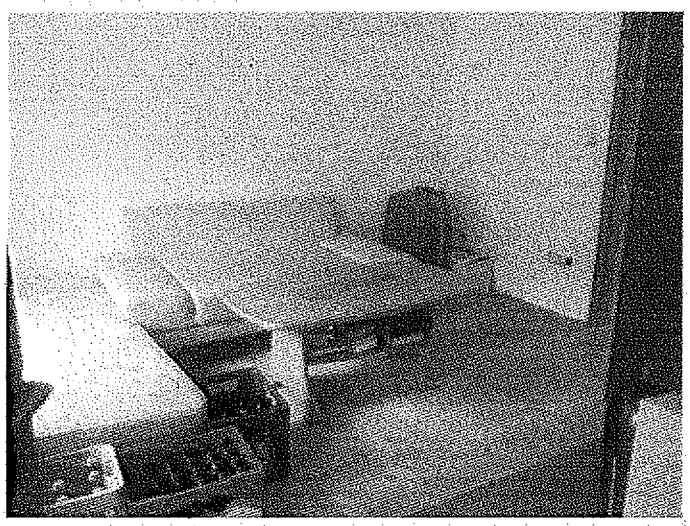
Obereschbach 8
51429 Bergisch Gladbach

Zimmer:	10,00
Wohnfläche ca.:	230,00 m²
Kaufpreis:	280.000,00 EUR

Bad EG



Schlafzimmer



Wohnzimmer 1. OG

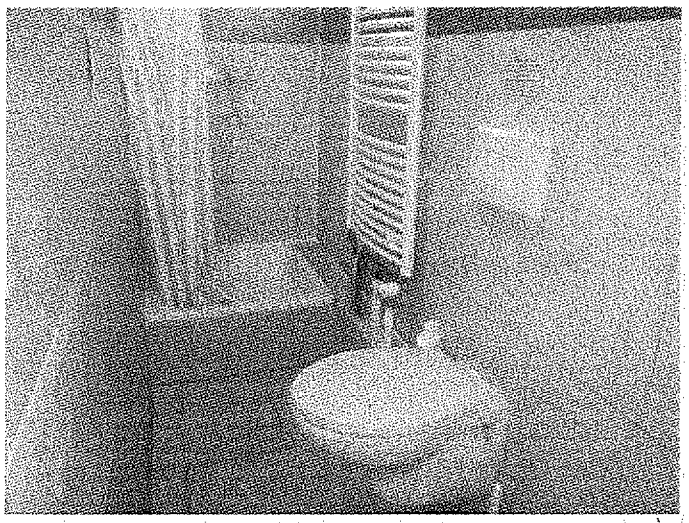
Schlafzimmer 1. OG

Powered by ImmobilienScout24

4-Familienhaus, fast vollständig renoviert, vollständig freiwerdend

Obereschbach 8
51429 Bergisch Gladbach

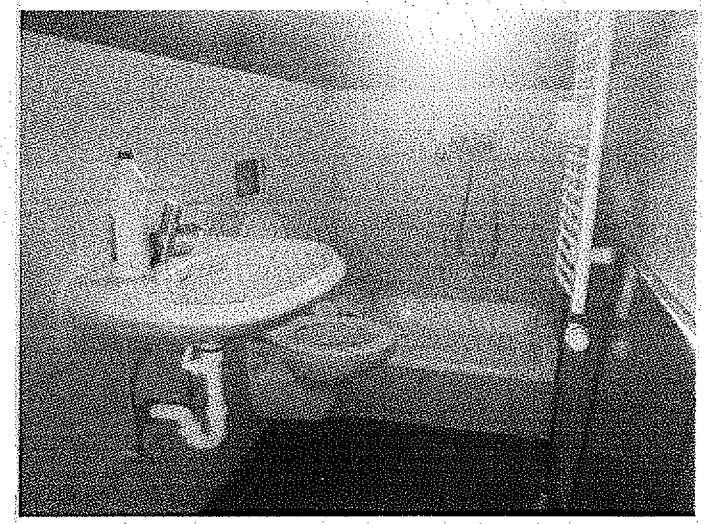
Zimmer:	10,00
Wohnfläche ca.:	230,00 m²
Kaufpreis:	280.000,00 EUR



Badezimmer WE 2

Wohnzimmer WE 3

Schlafzimmer WE 3



Badezimmer WE 3

Powered by ImmobilienScout24

4-Familienhaus, fast vollständig renoviert, vollständig freiwerdend

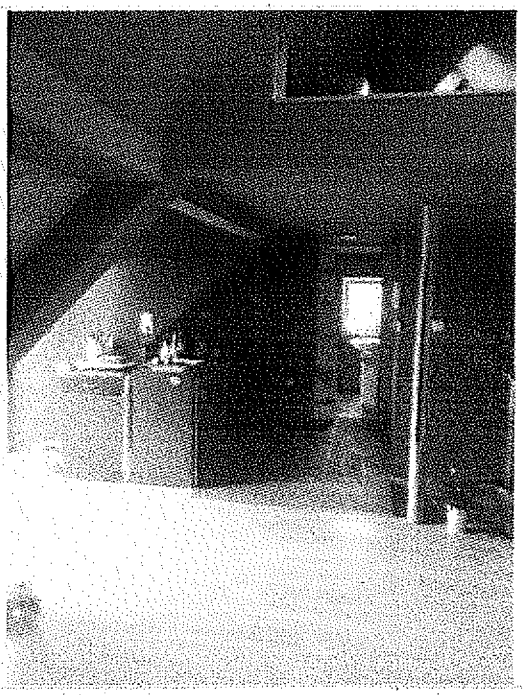
Obereschbach 8
51429 Bergisch Gladbach

Zimmer:	10,00
Wohnfläche ca.:	230,00 m²
Kaufpreis:	280.000,00 EUR

20150809_132942

Gartenblick

Gartenblick



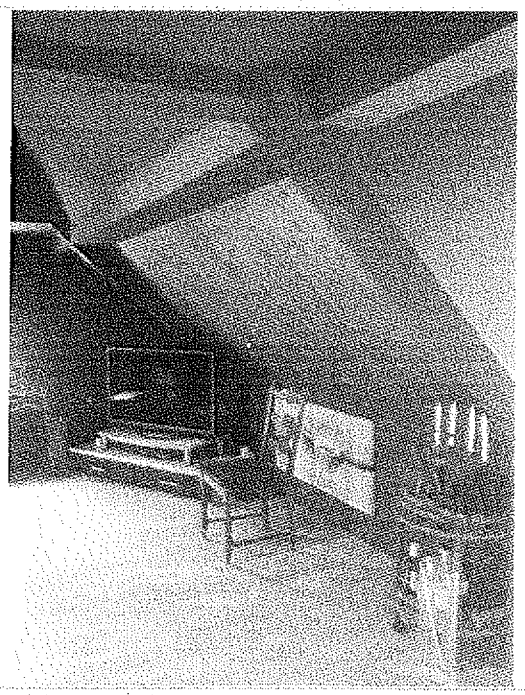
offene Küche DG

Powered by ImmobilienScout24

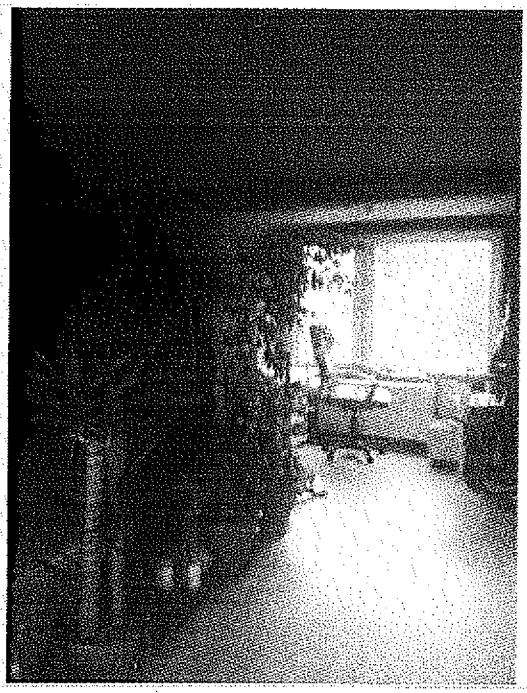
4-Familienhaus, fast vollständig renoviert, vollständig freiwerdend

Obereschbach 8
51429 Bergisch Gladbach

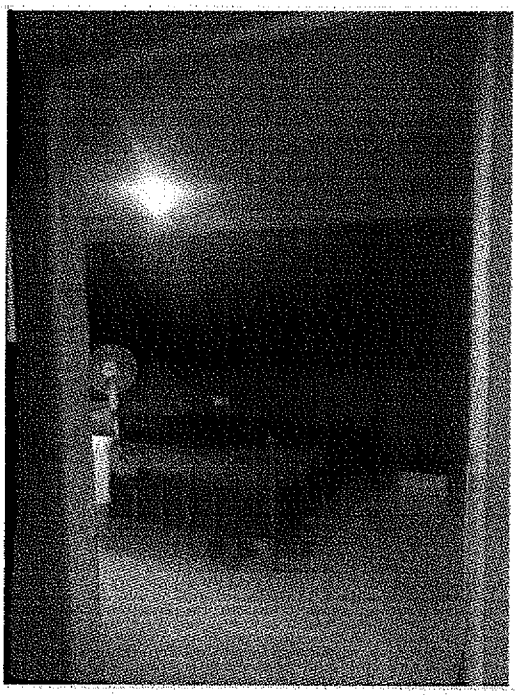
Zimmer:	10,00
Wohnfläche ca.:	230,00 m²
Kaufpreis:	280.000,00 EUR



Wohnbereich DG



Arbeitsbereich DG

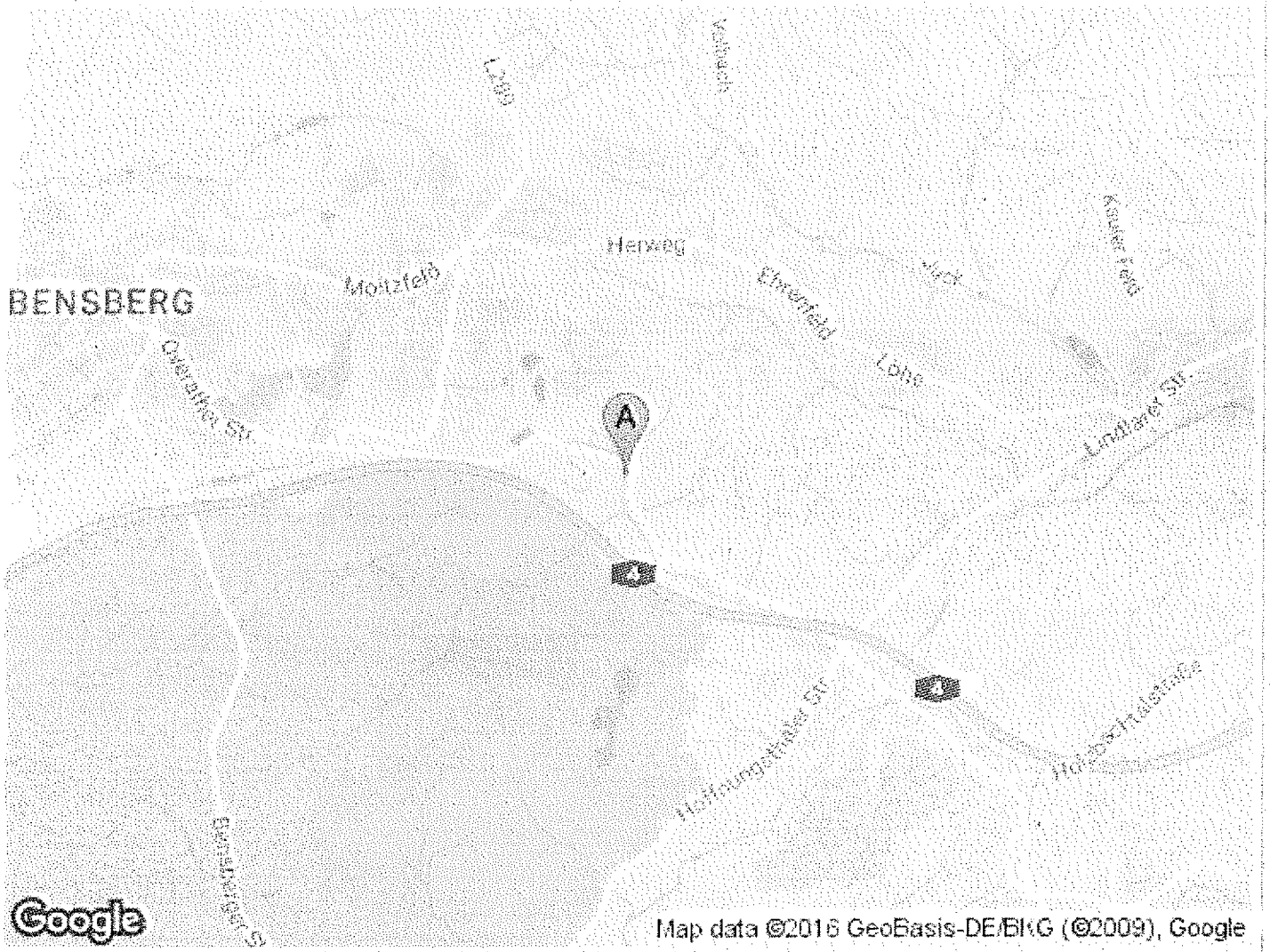


Schlafzimmer DG

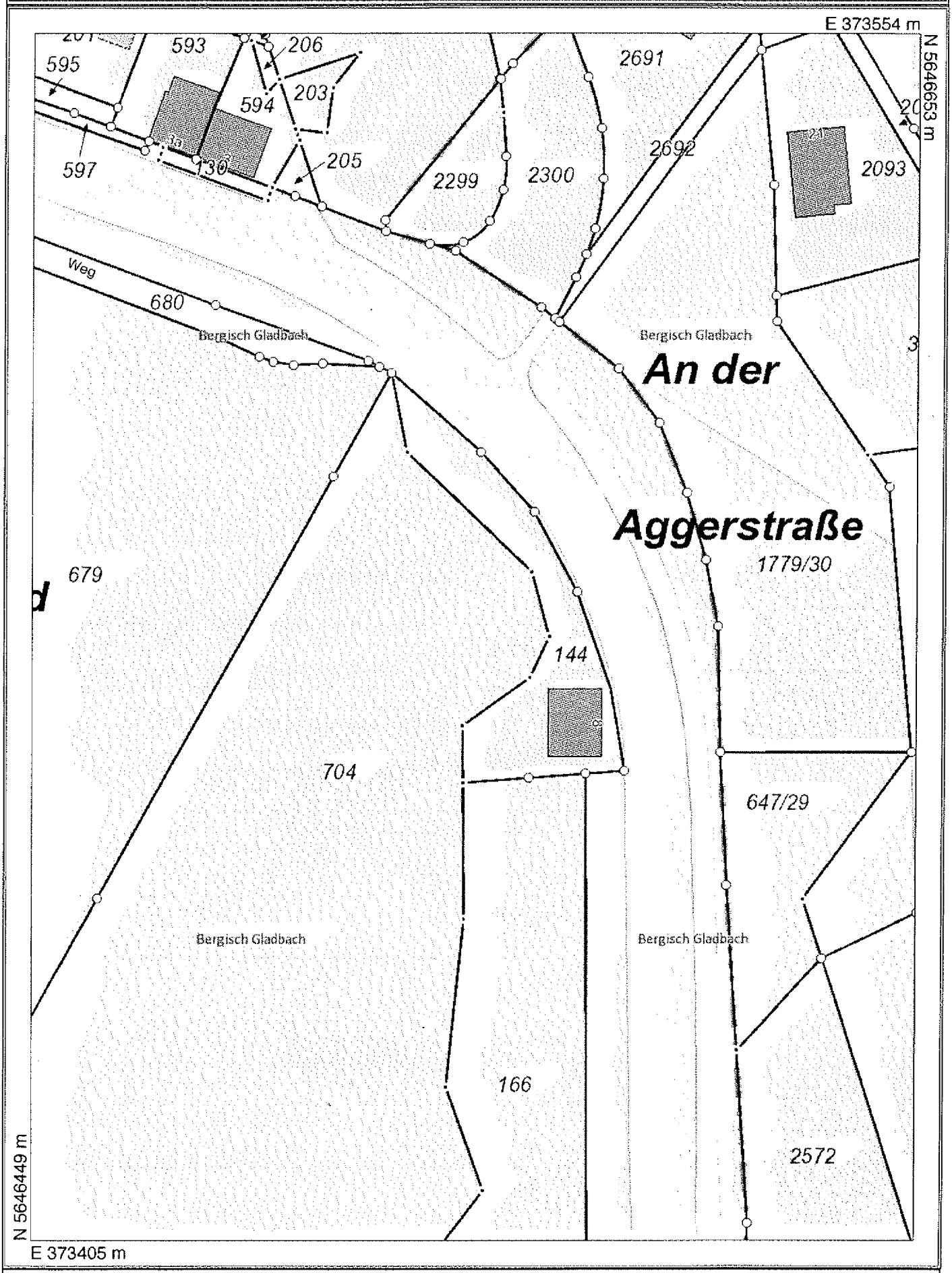
4-Familienhaus, fast vollständig renoviert, vollständig freiwerdend

Obereschbach 8
51429 Bergisch Gladbach

Zimmer:	10,00
Wohnfläche ca.:	230,00 m²
Kaufpreis:	280.000,00 EUR



Auszug aus dem Geodatenportal	Hinweis: kostenfreie, nicht amtliche Karte (keine amtliche Standardausgabe)	RBK-Geoportal
Rheinisch-Bergischer Kreis		
Maßstab: ca.1:857	N	
Datum: 30.08.2016		



© Rheinisch-Bergischer Kreis, Bergisch Gladbach © Bezirksregierung Köln GEObasis NRW Keine amtliche Standardausgabe

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **14.10.2025** **Registriernummer** [2] NW-2015-000684120 **1**

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Obereschbach 8, 51429 Bergisch Gladbach	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude [3]	1897 , renoviert 2010	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	2010	
Anzahl Wohnungen	4	
Gebäudenutzfläche (A_N)	276,0 m² ☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser [3]	Pellets	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ 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 energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). 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.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Selbach-Architekten

Max-Bruch-Strasse 26
51465 Bergisch Gladbach

15.10.2015
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

[1] Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV [2] Bei nicht rechtzeitiger 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. [3] Mehrfachangaben möglich [4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

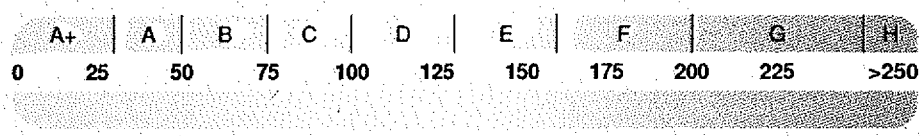
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registriernummer** [2] NW-2015-000684120 **2**

Energiebedarf

CO_2-Emissionen [3] kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV [4]

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG [5]

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

Art: **Deckungsanteil:** %

%

%

Ersatzmaßnahmen [6]

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

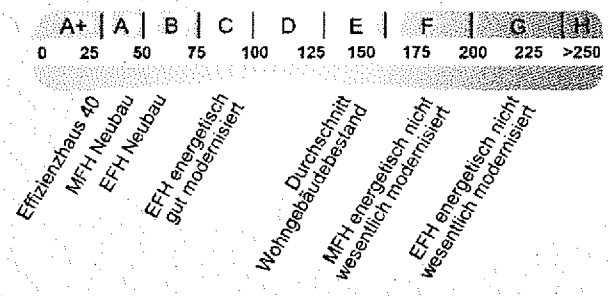
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



[7]

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren 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 der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

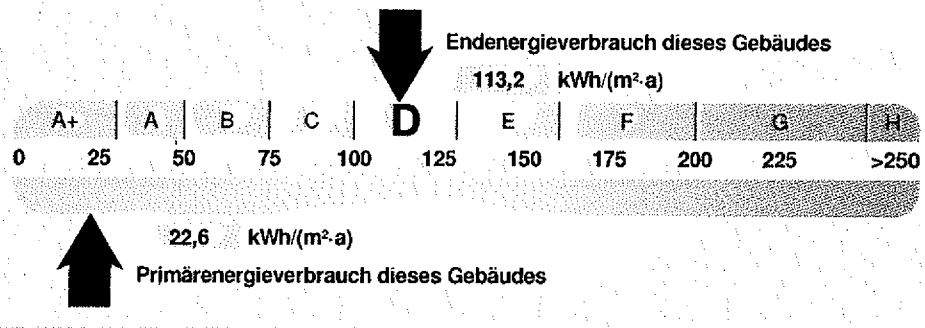
[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] freiwillige Angabe
[4] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
[5] nur bei Neubau
[6] nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
[7] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer** [2] NW-2015-000684120 **3**

Energieverbrauch



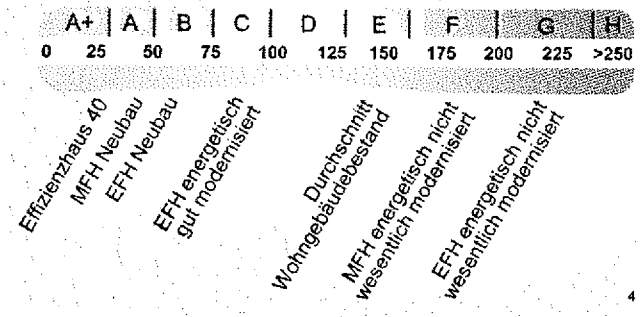
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 113,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.2011	31.12.2013	Holzpellets	0,20	73500	—	73500	1,05
01.01.2011	31.12.2013	Warmwasserzuschlag	0,20	16564	16564	—	

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises [2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh [4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers **Registriernummer** [2] NW-2015-000684120 **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	Warmwasser-Bereitung	Solare Brauchwarmwasserbereitung	☒	☐		

☐ 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:	Selbach-Architekten

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 Wohngebäude

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

Erläuterungen

Angabe Gebäudeteil – Seite 1
Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 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 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 usw.) 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 auch die sogenannte „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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO^2-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle –Seite 2
Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungs flächebezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H'^{T}). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf –Seite 2
Der Endenergie bedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitungan. 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 der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung 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 verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3
Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.
Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3
Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

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 Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3
Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp:	Mehrfamilienhaus
Straße:	Obereschbach 8
PLZ / Ort:	51429 Bergisch Gladbach
Gebäudeteil:	Gesamtes Gebäude
Nutzfläche:	276,00 m²
	berechnet aus der Wohnfläche: 230,00 m²
	Verhältnisfaktor: 1,20
Anzahl Wohneinheiten:	4

Energieverbrauch

Energieträger:	Holzpellets
Einheit:	kg
Energieinhalt:	4,90 kWh / kg

Abrechnungs-beginn	Abrechnungs-ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kg	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2011	31.12.2011	5200	25480	25480	100,0	—	—
01.01.2012	31.12.2012	5450	26705	26705	100,0	—	—
01.01.2013	31.12.2013	4350	21315	21315	100,0	—	—

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes

Postleitzahl für Klimakorrekturdaten:	51429
Ort:	Bergisch Gladbach

Leerstände

- keine -

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum:	01.01.2011 - 31.12.2013
Kennwert:	113,2 kWh/(m² a)