

# Freiraum für Ihre Ideen

Verkauf der ehemaligen Kindertagesstätte Villa „Kunterbunt“  
Franz-Mehring-Straße 25



**Standortexposé**

**Stadt Dessau-Roßlau  
Amt für Wirtschaft und Stadtplanung**

## **Verkaufsobjekt – Ehemalige Kindertages- stätte Villa „Kunterbunt“**

### **Standortdaten**

<b>Gemarkung</b>	Dessau
<b>Flur</b>	16
<b>Flurstück</b>	2399
<b>Größe</b>	1.543 m <sup>2</sup>
<b>Lage</b>	Franz-Mehring-Straße 25, 06846 Dessau-Roßlau
<b>Kaufpreis</b>	Verkauf zum Höchstgebot, wobei das Mindestgebot <b>300.000,00 €</b> beträgt.
<b>Lage</b>	<p>Das Verkaufsobjekt befindet sich in der nördlichen Ortslage des Stadtbezirkes Dessau-Siedlung im Stadtteil Dessau in einer Anliegerstraße, einem begehrten Wohnstandort. Die Umgebung der Immobilie ist durch villenartige Bebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Neben der Wohnnutzung liegt auch teilweise eine Gemischnutzung aus Wohnen und hochwertigem Gewerbe (Arztpraxen, Kanzleien, Büros) vor.</p> <p>Die UNESCO Welterbestätten Bauhaus, Meisterhäuser und Gartenreich Dessau-Wörlitz mit dem Georgengarten und dem Schloss Georgium befinden sich in leicht erreichbarer Nähe, ebenso die Hochschule Anhalt, das Anhaltische Theater, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken.</p> <p>Der Stadtbezirk Dessau-Siedlung ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Dessauer Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Rad oder dem Auto erreichbar. Zum Hauptbahnhof sind es ca. 10 Minuten Fußweg.</p>
<b>Gebäudebeschreibung</b>	<p>Das Verkaufsobjekt wurde ca. 1920/1925 als Wohngebäude errichtet. Es handelt sich um ein 2-geschossiges Villengebäude mit Walmdach in Holzkonstruktion ohne Wärmedämmung. Das Gebäude hat einen Runderker mit einem Eingangsvorbau und Veranda und ist vollunterkellert.</p> <p>Modernisierungen fanden in den 90-er Jahren statt (u.a. Erneuerung einzelner Fenster und Türen, teilweise Erneuerung der elektrischen Leitungen und</p>

der Sanitärinstallation, Einbau von Sanitärräumen und Küchen, Heizungs- und Warmwasserversorgung). Das Dach und die Fenster sind aus dem Alt- und DDR-Bestand. An der Fassade am Haupt- und Nebengebäude sind umlaufend Putzschäden vorhanden, insgesamt ist eine Fassadensanierung erforderlich. Das Mauerwerk der Gebäude weist Feuchtigkeitsschäden auf. Im Kellergeschoß des Hauptgebäudes sind Ausblühungen und Feuchtigkeitsschäden an Innen- und Außenwänden, ebenso zum Teil am Fußboden. Der Deckenbereich des Lagerraumes im Keller weist einen Feuchtigkeitsschaden auf. An der Eingangstreppe am Vorbau sind Feuchtigkeitsschäden und Risse erkennbar. Dies sind einige Schäden, die am Gebäude festgestellt wurden, insgesamt herrscht am gesamten Objekt ein hoher Sanierungsrückstau.

Am Hauptgebäude wurde ein Nebengebäude in 1-geschossiger Massivbauweise errichtet. An der nördlichen Außenwand des Nebengebäudes ist eine Rissbildung erkennbar. Die Heizungsversorgung ist durch eine eingebaute Zentralheizung auf der Basis von Erdgas (Brenner von Viessmann Baujahr 1993, 37 KW Nennleistung) gegeben.

Die Warmwasserversorgung läuft zentral über Heizung und Warmwasserspeicher (Buderus Baujahr geschätzt 1993, Nenninhalt 240 Liter).

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Im südlichen Zufahrtsbereich befindet sich eine Überdachung, welche als Fahrradstand oder Containerstellplatz nutzbar ist.

Im hinteren Bereich des Gartens „gelbe Markierung“ befand sich bis 2006 ein Mauerschuppen, welcher abgerissen wurde. Es kann nicht ausgeschlossen werden, das sich noch Reste des Fundamentes des Mauerschuppens im Erdreich befinden.

Das Gebäude wurde bis 12/2023 als Kindertagesstätte genutzt und ist seitdem leerstehend. Dies erkennt man vor allem an der rückwärtigen großen Fluchttreppe und den Sanitärbereichen.

Vor dem Kauf wird um eine Abstimmung mit der Stadt Dessau-Roßlau bezüglich der begehrten Nutzung gebeten.

### Lage des ehemaligen Mauerschuppens



**Erschließung** Mit der Lage an einer öffentlichen Straße (Franz-Mehring-Straße) ist das Grundstück öffentlich-rechtlich erschlossen. Das Objekt hat zwei Grundstückszufahrten.

Abwasser-, Trinkwasser-, Gas und Stromleitungen sind im Straßenkörper vorhanden. Hausanschlüsse sind anliegend und waren für die Nutzung als Kindertageseinrichtung ausreichend dimensioniert.

Es wird angeraten die Abwasserleitungen fachgerecht erneuern zu lassen, da diese nach starkem Regen immer mal wieder verstopfen.

Erneuerungen sind auf Kosten des Käufers vorzunehmen.

**Städtebau-liche und gestalterische Vorgaben** Das Verkaufsobjekt befindet sich im Geltungsbereich des gemeindeweiten einfachen Bebauungsplanes Nr. 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“, der ausschließlich Festsetzungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben enthält. Die planungsrechtliche

Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens erfolgt aufgrund des vorhandenen Bebauungszusammenhangs nach § 34 BauGB in Verbindung mit den Festsetzungen des einfachen B-Plans Nr. 216.

Das Gebiet wird aufgrund seiner prägenden Umgebungsbebauung als allgemeines Wohngebiet eingestuft.

Die Art der Nutzung ist entsprechend gemäß § 4 BauNVO zu beurteilen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

**Denkmal-  
schutz**

Das Verkaufsobjekt ist **nicht** im Denkmalverzeichnis der Stadt Dessau-Roßlau erfasst, jedoch befindet es sich in der Pufferzone des Denkmalbereiches „Dessau-Wörlitzer Gartenreiches“, welcher in der Weltkulturerbeleriste der UNESCO eingetragen ist.

**Naturschutz/  
Bepflanzung**

Auf dem Grundstück befindet sich ein beachtlicher Baumbestand. Die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau ist entsprechend zu beachten.

**Besonderheiten**

Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis und im Altlastenkataster vor.

Das Grundstück ist als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Bei erdeingreifenden Baumaßnahmen kann dies u. U. eine baubegleitende Untersuchung z. B. durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalts erfordern. Anfallende Kosten sind durch den Käufer zu tragen.

Des Weiteren wird der Käufer darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf eine Nutzungsänderung/Bauantrag bei der Stadt gestellt werden muss. Hierbei sind ggf. höhere Brandschutzanforderungen auf Grund der Gebäudeklasse 4 zu beachten.

**Grundrisse**

Die Grundrisse zum Objekt sind vorhanden und können ggf. digital zur Verfügung gestellt werden.

**Verfahren**

Interessenten werden gebeten, mit Abgabe des Kaufpreisangebotes die beabsichtigte Nutzung mitzuteilen und ob am Erhalt des Gebäudes festgehalten wird. Das Angebot wird in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift

**Nicht öffnen!**

**Angebot „Franz-Mehring-Straße“**

bis zum 31.07.2025 bei der

**Stadt Dessau-Roßlau**

**Amt für Wirtschaft und Stadtplanung/Grundstücksverkehr**

**Zerbster Straße 4**

**06844 Dessau-Roßlau**

vom Interessenten eingereicht.

Nach Ablauf des 31.07.2025 werden die eingegangenen Gebote geöffnet. Es erfolgt keine öffentliche Submission. Eine erneute Verkaufsofferte bleibt ausdrücklich vorbehalten. Es besteht nicht die Pflicht zum Zuschlag an den Höchstbietenden.

Die Stadt Dessau-Roßlau behält sich vor, das Verfahren ohne Mitteilung von Gründen zu beenden.

Aufwendungen der Interessenten oder Bewerber werden nicht erstattet.

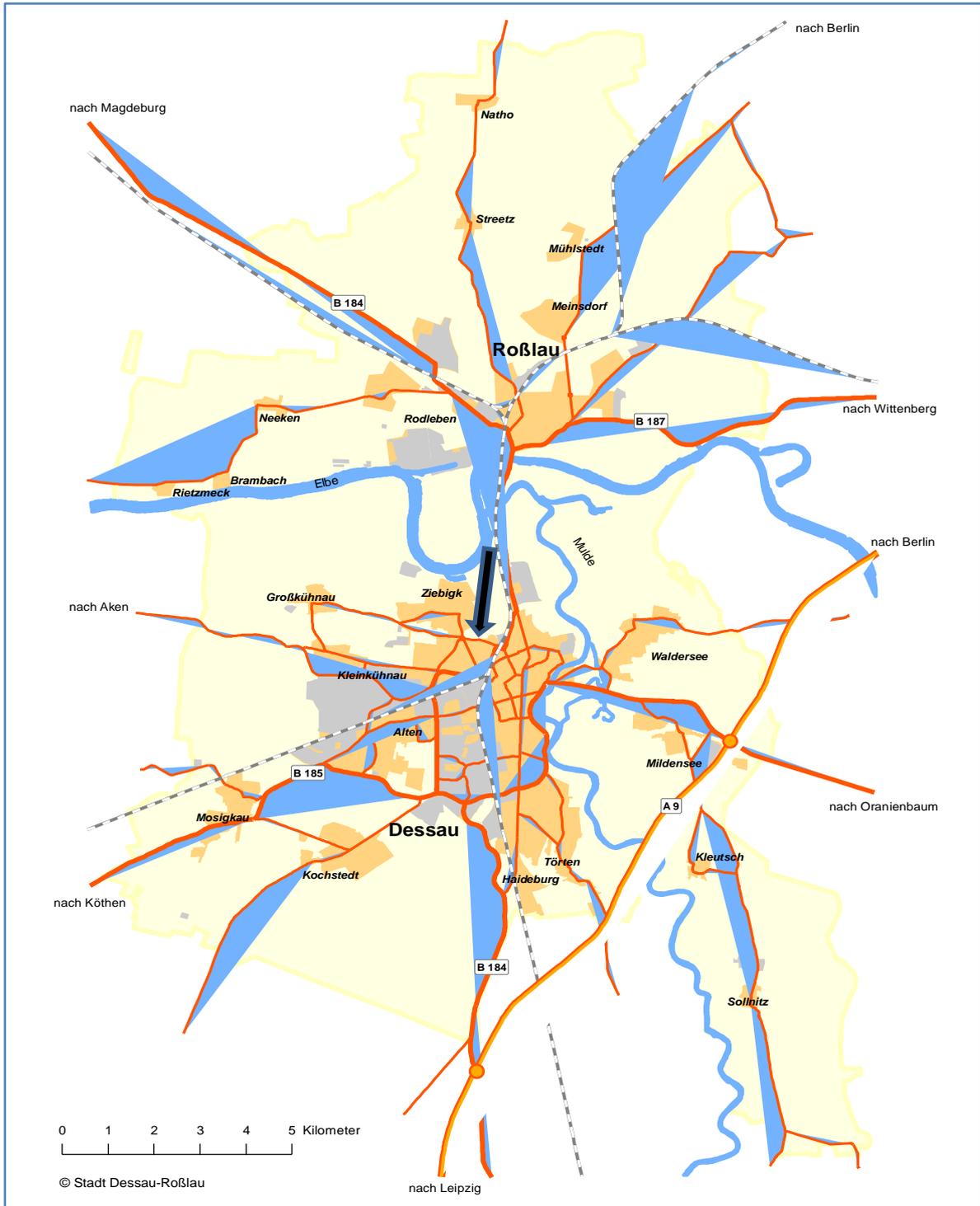
Die Stadt Dessau-Roßlau behält sich vor, weitere Informationen abzufordern und Verhandlungen mit ausgewählten Bewerbern zu führen. Bei dieser Anzeige handelt es sich um eine Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebotes. Ein Rechtsanspruch auf Zuschlagserteilung besteht nicht. Angaben sind ohne Gewähr.

Eine Bonitätsüberprüfung des Bewerbers durch die Stadt Dessau-Roßlau bleibt vorbehalten.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen steht Ihnen Frau Lenz unter nachfolgenden Kontaktdaten zur Verfügung.

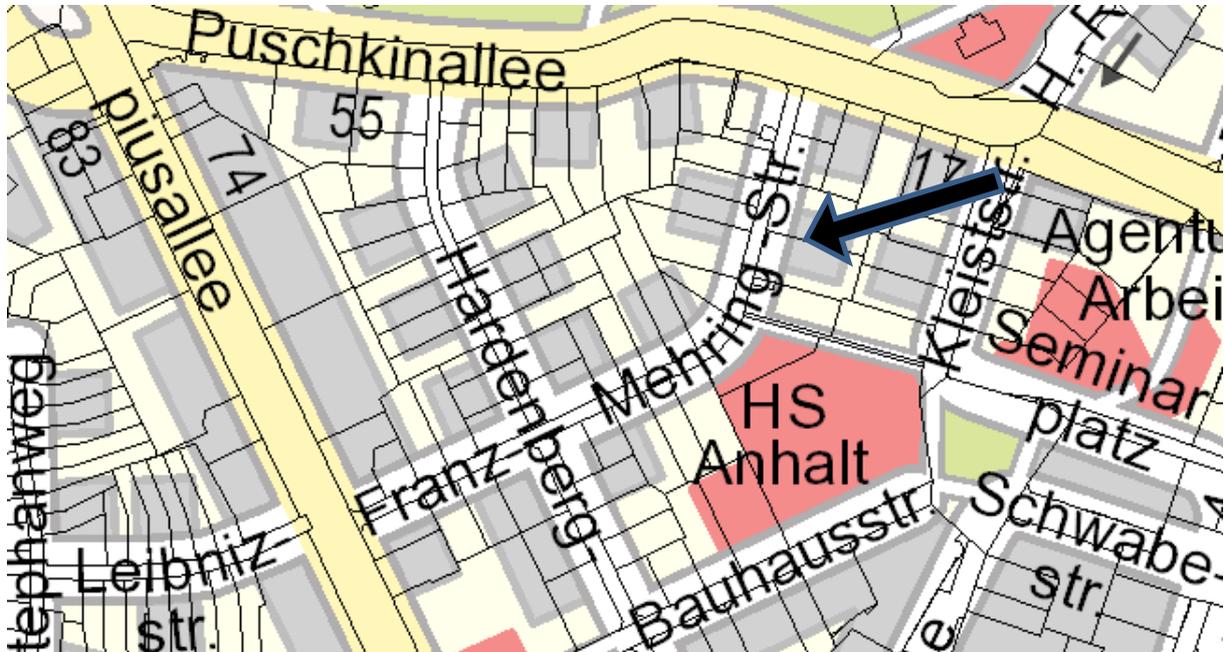
**Ansprechpartner**    **Amt für Wirtschaft und Stadtplanung**  
**Abteilung Geodienstleistungen**  
**Sachgebiet Grundstücksverkehr**  
Frau Harnisch  
Zerbster Str. 4  
06844 Dessau-Roßlau  
**Tel.: 0340/ 204 1226**  
**E-Mail: [Franziska.Harnisch@dessau-rosslau.de](mailto:Franziska.Harnisch@dessau-rosslau.de)**

**Lage im Stadtgebiet**



### Lage im Stadtplan

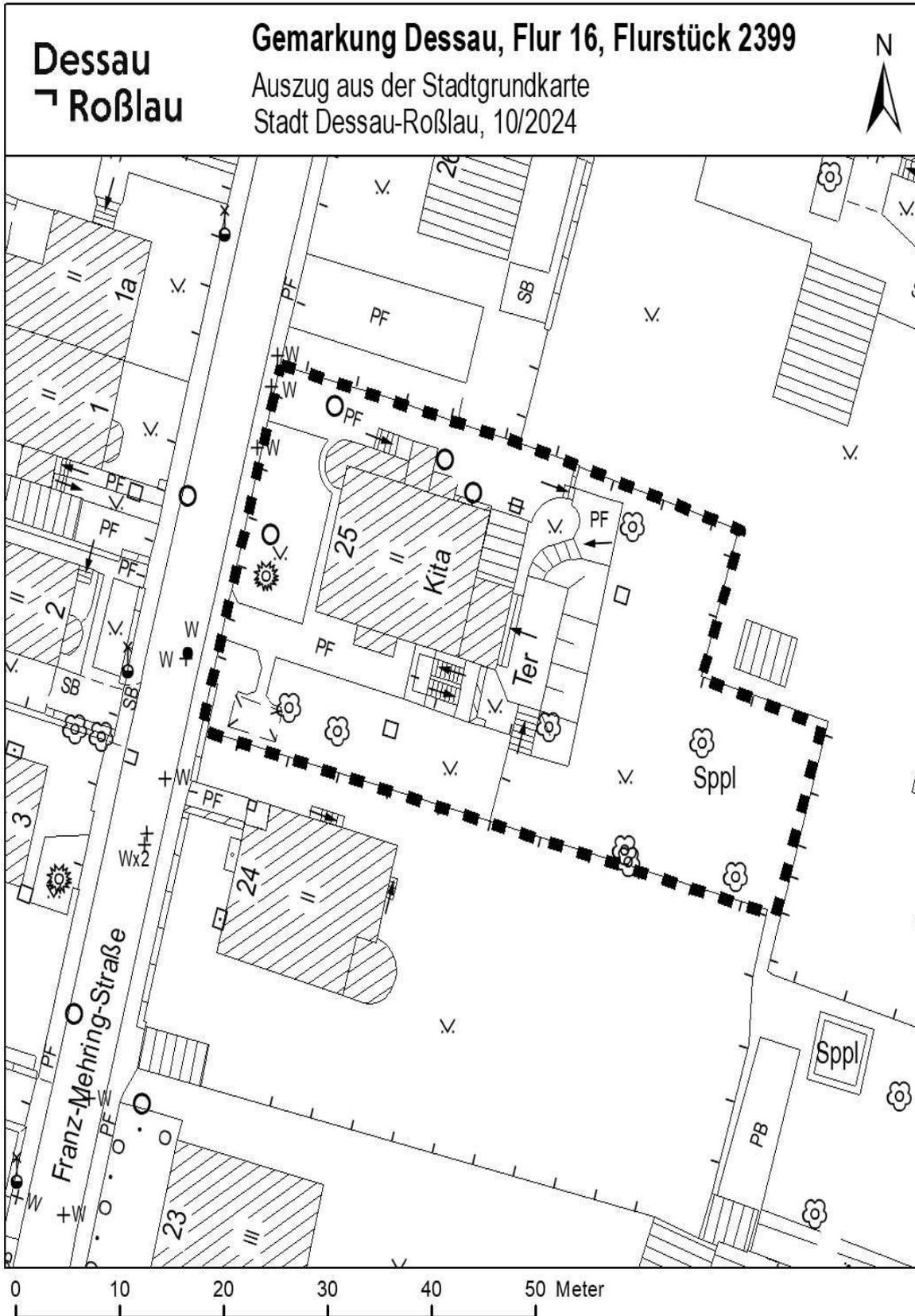
Auszug aus dem Amtlichen Stadtplan, © Stadt Dessau-Roßlau



### Luftbild

Luftbild © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA





Lageplan

## **Dessau-Roßlau**

### **Lage als Oberzentrum**

Dessau-Roßlau ist neben Magdeburg und Halle das dritte Oberzentrum im Bundesland Sachsen-Anhalt und Teil der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland. Die zentrale Lage zwischen den Ballungszentren Berlin, Halle-Leipzig und Magdeburg, die erstklassige Erreichbarkeit via Autobahn, Bundesstraße, Wasserstraße und Flughafen, ein Netzwerk von Forschungs-, Entwicklungs- und Bildungseinrichtungen sowie die ansiedlungsfreundliche Förderpolitik der regionalen und überregionalen Behörden macht Dessau-Roßlau zu einem ausgezeichneten Investitionsstandort.

### **Industriegeschichte**

Die Industriegeschichte der Stadt Dessau-Roßlau kann auf viele klangvolle Namen verweisen. Unternehmer wie Oechelhaeuser, Polysius, von Unruh, Lutzmann oder Junkers machten Dessau zu einem Zentrum wissenschaftlich-technischer Innovation.

### **Forschungsstandort**

Kreativität, Innovationsfreude und Tatkraft bestimmen das Leben und den Alltag in Dessau-Roßlau. Im Umweltbundesamt wird mit Nachdruck für Energieeffizienz, eine ressourcenschonende Ökonomie und CO<sup>2</sup>-Reduktion gearbeitet, in der Hochschule Anhalt tüfteln Produktgestalter am Design der Zukunft, während im BioPharmaPark Dessau an hochwirksamen Krebsmedikamenten und Impfstoffen geforscht wird.

### **Unternehmenslandschaft**

Die Unternehmenslandschaft ist geprägt von mittelständischer Industrie mit exportorientierter Produktion sowie vielen mittleren und kleinen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Zunehmend siedeln sich neue Unternehmen an, die aufgrund des hohen Industrialisierungsgrades der Region von fruchtbaren Synergien profitieren und das gute Angebot an hochqualifizierten Fachkräften zu schätzen wissen.

### **Bildungsstandort**

In der Stadt Dessau-Roßlau befindet sich neben der Hochschule Anhalt das größte und modernste Berufsschulzentrum Sachsen-Anhalts, welches die Nachfrage nach Fachkräften für die gesamte Region befriedigen kann.

### **Tourismusstandort**

Die Stadt Dessau-Roßlau und ihre Umgebung ist für Kultur- und Naturfreunde gleichermaßen ein lohnendes Ziel. Das Bauhaus, die Meisterhäuser und Laubenganghäuser sowie das Gartenreich Dessau-Wörlitz gehören zum UNESCO-Welterbe.

Der gesamte Landstrich, von Wiesen und Wäldern an den Flüssen Elbe und Mulde geprägt, wurde von der UNESCO als Biosphärenreservat Mittelelbe unter Schutz gestellt.

Am Bauhaus Dessau, 1926 nach Plänen von Walter Gropius als „Hochschule für Gestaltung“ eröffnet, wurden Stil und Form geprägt, die bis heute weltweit das Verständnis von moderner Architektur, Kunst und Design beeinflussen. Das Bauhaus, heute Sitz der Stiftung Bauhaus Dessau, steht interessierten Besuchern aus aller Welt offen, ebenso wie das Direktorenhaus Gropius und die Wohnhäuser der Bauhausmeister.

Zum Gartenreich Dessau-Wörlitz, angelegt von Fürst Leopold III. Friedrich Franz von Anhalt-Dessau (1740-1817), gehören sechs Schloss- und sieben Parkanlagen.

Das klassizistische Schloss Luisium mit dem Englischen Garten, das Rokokoensemble Mosigkau, der Landschaftspark Großkühnau und das Georgium, in dessen Schloss sich die Anhaltische Gemäldegalerie befindet, umgeben den Stadtteil Dessau. Sie bilden eine Einheit mit dem barocken Stadt-, Schloss- und Parkensemble Oranienbaum und dem bedeutendsten Teil des Gartenreiches, den Wörlitzer Anlagen.

Die Geschichte von Dessau ist untrennbar mit vielen großen Namen verbunden. Kurt Weill, Wilhelm Müller und Moses Mendelssohn wurden hier geboren. Das Technikmuseum Hugo Junkers erinnert an das Wirken des großen Flugzeugpioniers. Zu entdecken sind auch die Schätze der Museen und Galerien, das große Repertoire des Anhaltischen Theaters und zahlreiche Freizeitangebote.

**IMPRESSIONEN**



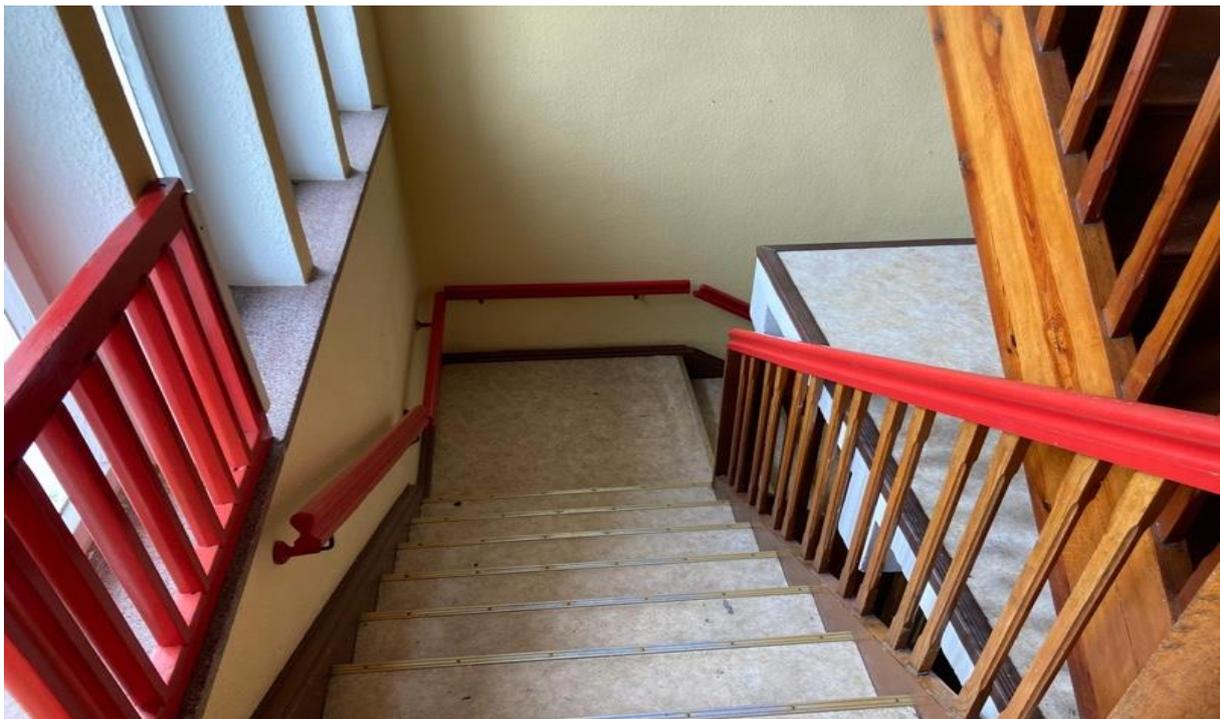






















# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: **03.02.2035**

Registriernummer: **ST-2025-005554084**

**1**

## Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Kinderbetreuungseinrichtungen		
Adresse	Franz-Mehring-Straße 25 06846 Dessau-Roßlau		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude (seit Sept.2023 Leerstand)		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1928		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1996		
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	509,0 m <sup>2</sup>		
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Strom		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>6</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Aushangpflicht
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

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

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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität 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)

Energiebüro Westermann  
Dipl. Ing. Sylvia Westermann  
Goethestraße 8  
39167 Hohe Börde - Niederrandeleben

Unterschrift des Ausstellers

**ebw**  
Energiebüro Westermann  
Dipl. Ing. Sylvia Westermann  
Goethestraße 8  
39167 Niederrandeleben

Ausstellungsdatum **04.02.2025**

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

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

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

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

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



# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

ST-2025-005554084

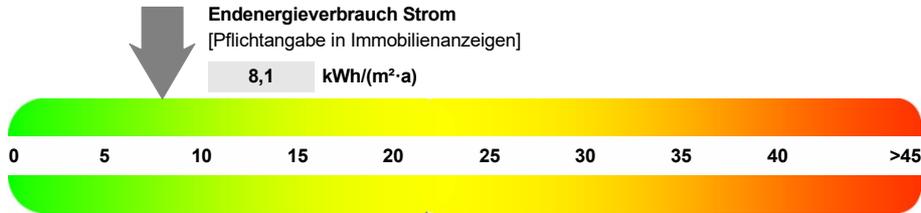
3

## Endenergieverbrauch



Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>

- Warmwasser enthalten  
 Kühlung enthalten



Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom <sup>3</sup>

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- Zusatzheizung  Warmwasser  Lüftung  eingebaute Beleuchtung  Kühlung  Sonstiges

## Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energie-verbrauch Strom [kWh]
von	bis								
01.01.2021	31.12.2023	Erdgas E	1,10	263798			263798	1,15	
01.01.2021	31.12.2023	Leerstandszuschlag	1,10	5541			5541	1,15	
01.01.2021	31.12.2023	Strom	1,80						11107
01.01.2021	31.12.2023	Leerstandszuschlag	1,80						1237

weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

237,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

53,1 kg/(m<sup>2</sup>·a)

## Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen-anteil [%]	Vergleichswerte <sup>2</sup>	
		Wärme	Strom
Kinderbetreuungseinrichtungen	100,0 %	73	22

## Erläuterungen zum Verfahren

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

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

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

ST-2025-005554084

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 und Obere Geschossdecke	Dämmung des Schrägdaches bzw. der obersten Geschossdecke ca. 12-20 cm WLG 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwände	Außendämmung ca. 16 cm WLG 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Kellerdecke	Dämmung von unten ca. 12 cm WLG 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Wärmeerzeugung - Erneuerung	Wärmepumpe oder Hybridheizung, inkl. hydraulischer Abgleich, ergänzbar durch Solarthermie oder Photovoltaik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Wärmeverteilung	Dämmung der Verteilungen und Armaturen, elektronisch geregelte Pumpe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
6	Warmwasser-Bereitung	Solare Brauchwarmwasserbereitung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

**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:

Energiebüro Westermann, Dipl. Ing. Sylvia Westermann  
Goethestraße 8, 39167 Hohe Börde - Niedermodeleben

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

Das Gebäude wurde bis August 2023 als Kinderbetreuungseinrichtung genutzt. Seit 2023 steht es leer.

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

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

## 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 Baunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die 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. 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 der 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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld "Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien" kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nuteinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach dem GEG. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer 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 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 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 Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

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

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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

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

## BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs  
gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)

### Übersicht Eingabedaten

#### Objekt

Straße: Franz-Mehring-Straße 25  
 PLZ / Ort: 06846 Dessau-Roßlau  
 Gebäudeteil: Ganzes Gebäude (seit Sept.2023 Leerstand)  
 Energiebezugsfläche: 509,00 m<sup>2</sup>

#### Energieverbrauch

Energieträger: Erdgas E  
 Einheit: kWh Brennwert  
 Energieinhalt: 0,90 kWh / kWh H<sub>s</sub>

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser		Kühlung	
		kWh H <sub>s</sub>	kWh	kWh	%	kWh	%	kWh	%
01.01.2021	31.12.2021	131200	118198	118198	100,0	—	—	—	—
01.01.2022	31.12.2022	106391	95848	95848	100,0	—	—	—	—
01.01.2023	31.12.2023	55225	49752	49752	100,0	—	—	—	—

#### Stromverbrauch

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Stromverbrauch kWh	Kühlung	
			kWh	%
01.01.2021	31.12.2021	4835	—	—
01.01.2022	31.12.2022	4456	—	—
01.01.2023	31.12.2023	1816	—	—

#### Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 06846  
 Ort: Dessau

#### Leerstände

Leerstands- beginn	Leerstands- ende	Leerstand	
		m <sup>2</sup>	%
01.09.2023	31.12.2023	509,00	100,0

**Gebäudenutzung / Vergleichswerte für Heizung, Warmwasser und Strom**

Kategorie / Nutzung	Anteil		Vergleichswert	
	%	m <sup>2</sup>	HZ + WW kWh/(m <sup>2</sup> a)	Strom kWh/(m <sup>2</sup> a)
Kinderbetreuungseinrichtungen	100,0	509	73	22

**Ergebnisse****Energieverbrauchskennwert**

Abrechnungszeitraum: 01.01.2021 - 31.12.2023  
Kennwert: 202,4 kWh/(m<sup>2</sup> a)

**Stromverbrauchskennwert**

Abrechnungszeitraum: 01.01.2021 - 31.12.2023  
Kennwert: 8,1 kWh/(m<sup>2</sup> a)

**Hauptnutzung / Vergleichswerte für Heizung, Warmwasser und Strom**

Hauptnutzung: Kinderbetreuungseinrichtungen  
Vergleichskennwert für:  
- Heizung und Warmwasser: 73,4 kWh/(m<sup>2</sup> a)  
- Strom: 21,7 kWh/(m<sup>2</sup> a)