

Exposé



## Verkauf ehemaliges Verwaltungsgebäude

Gemeinde Michendorf, Ortsteil Michendorf

Potsdamer Straße



## Zusammenfassung

Objekt	ehemaliges Verwaltungsgebäude der Gemeindeverwaltung Michendorf
Grundstück	824 m <sup>2</sup>
Gebäudeflächen*	BGF ca. 660 m <sup>2</sup> , Nutzfläche ca. 410 m <sup>2</sup>
Mindestgebot	800.000 €

\* Die Gebäudeflächen wurden nicht aufgemessen, sondern im Rahmen eines Wertgutachtes vom Gutachter überschlägig anhand von Faktoren ermittelt. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden.

# Vergabeverfahren

Das Verkaufsverfahren wird am **18. Oktober 2024** bundesweit in ausgewählten Medien bekannt gemacht. Nach Abfrage des Exposés haben Interessenten bis zum **10. Januar 2025** Zeit, sich mit Rückfragen an die Gemeinde Michendorf zu wenden. Besichtigungstermine können individuell vereinbart werden.

Interessenten für den Erwerb werden aufgefordert, bis zum **10. Januar 2025** ihre Unterlagen mit folgendem Inhalt bei der Gemeinde Michendorf einzureichen:

- Kaufpreisangebot
- Angaben zur Finanzierung
- Nutzungskonzept
- Beschreibung der geplanten Baumaßnahmen (Gebäude und Freianlagen)
- Erklärung zum Erhalt der Bausubstanz und Außenansicht
- Angaben zum Erwerber
- Angaben zu vergleichbaren Referenzprojekten

In einer möglichen zweiten Verfahrensstufe können maximal vier potenzielle Interessenten ausgewählt und aufgefordert werden, ihr Nutzungskonzept bis zum **14. Februar 2025** vorzustellen.

Die Bewertung erfolgt nach folgenden Auswahlkriterien:

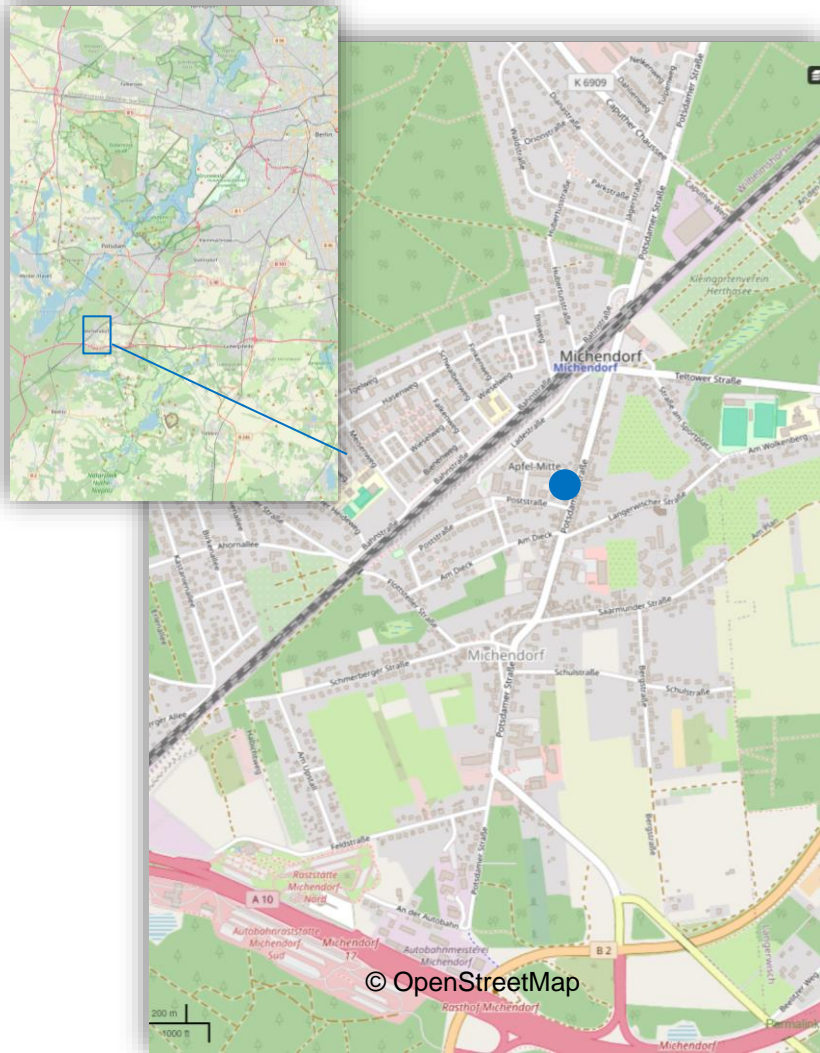
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen
- Höhe des Kaufangebotes
- Qualität bzw. Plausibilität der Angaben zur Finanzierung
- Leistungsfähigkeit des Interessenten, beurteilt insbesondere anhand der benannten Referenzprojekte
- Eignung des Nutzungskonzeptes zur Revitalisierung des Gebäudes im Ortskern der Gemeinde

Bevorzugt werden Angebote, die den Erhalt der Bausubstanz, insbesondere der ursprünglichen Fassade zusichern sowie Nutzungen vorsehen, die der Öffentlichkeit zugänglich sind.

Die Interessenten werden nach Auswertung bzw. Beurteilung der eingereichten Unterlagen über das Ergebnis informiert.

Die Gemeinde Michendorf behält sich vor frei zu entscheiden, ob, wann und an wen auf der Grundlage welches Angebotes ein Verkauf erfolgt. Aus der Teilnahme am Verfahren können keine Ansprüche gegen die Gemeinde Michendorf geltend gemacht werden, insbesondere nicht aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten oder für den Fall, dass ein Verkauf, aus welchen Gründen auch immer, nicht erfolgt. Die Entscheidung über den Verkauf trifft die Gemeindevertretung. Eine Kostenübernahme für etwaige Aufwendungen ist ausgeschlossen.

# Lage und Verkehrsanbindung



Die Gemeinde Michendorf liegt im Landkreis Potsdam-Mittelmark, südlich von Potsdam und in unmittelbarer Nähe zu Berlin. Rund 14.000 Einwohner leben in den sechs Ortsteilen Fresdorf, Langerwisch, Michendorf, Stücken, Wilhelmshorst und Wildenbruch, die jeweils ihren eigenen Charme versprühen. Die Gemeinde bietet eine attraktive Mischung aus idyllischem Landleben umgeben von Wäldern, Wiesen, Feldern und Seen sowie einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur.

Das angebotene Objekt befindet sich direkt im Zentrum des Ortsteils Michendorf, dem zentralen Ort der Gemeinde. In direkter Umgebung befinden sich mehrere Gaststätten, Supermärkte, Kindertagesstätten, Schulen, Theater und viele weitere Freizeiteinrichtungen.

Michendorf überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung, die sowohl Pendler als auch Reisende schätzen. Durch die direkte Lage an der Autobahn A10 (Berliner Ring) sowie die Nähe zur A115 ist Berlin in kurzer Zeit erreichbar, was die Gemeinde zu einem idealen Wohnort für Berufspendler macht. Auch Potsdam ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Der Regionalbahnhof Michendorf bietet zudem eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mit den Regionalbahnlinien RE7 und RB33 sind Potsdam und Berlin in kürzester Zeit erreichbar. Mehrere Buslinien ergänzen das Angebot und verbinden die verschiedenen Ortsteile sowie die umliegenden Städte und Gemeinden miteinander.

Für Radfahrer gibt es ein gut ausgebautes Netz an Radwegen, das die ländliche Umgebung und die angrenzenden Städte sicher erschließt.

# Grundstück

## Anschrift

- Potsdamer Straße 33, 14552 Michendorf, Ortsteil Michendorf

## Katasterangaben

- Gemarkung Michendorf, Flur 1, Flurstück 1824, Größe 824 m<sup>2</sup>
- Eigentümerin Gemeinde Michendorf

## Grundstückslasten

- Lasten- und Beschränkungen – keine
- Grundpfandrechte – keine
- Baulasten – keine

## Verkehrerschließung

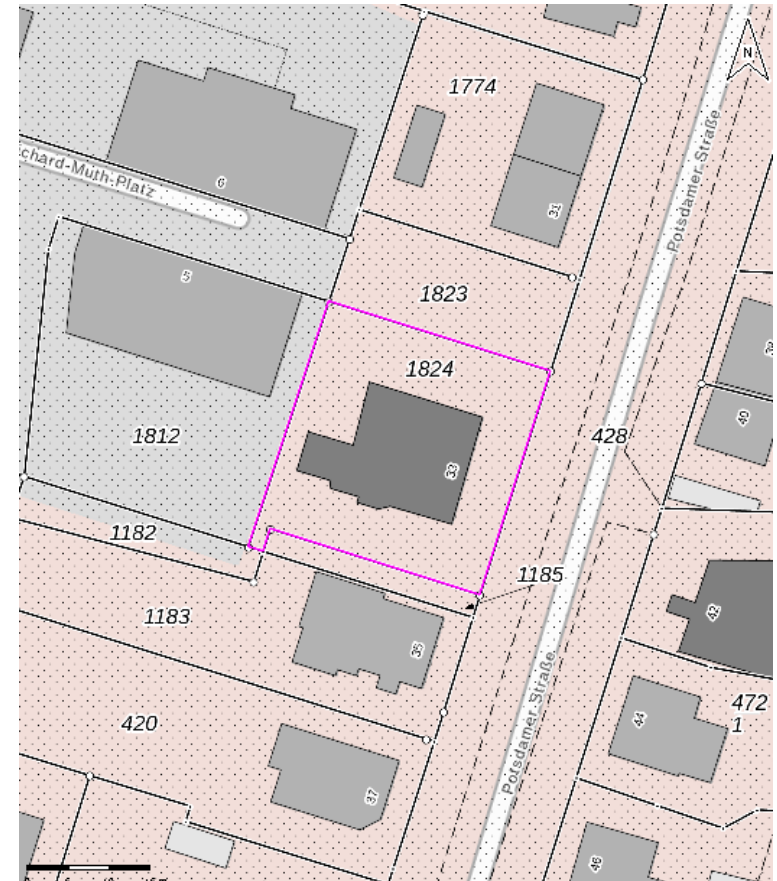
- Das Grundstück ist ortsüblich über die Potsdamer Straße an das öffentliche Straßen- und Wegenetz angebunden.

## Medienerschließung

- Das Grundstück ist mit den Medien Trink- und Schmutzwasser, Elektro, Erdgas und Telekommunikation erschlossen.

## Planungsrecht

- FNP – gemischte Baufläche
- B-Plan – ohne, Bauanfragen werden nach § 34 BauGB beurteilt
- im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern Michendorf“ gelegen
- Außenansicht des historisch wertvollen Gebäudes muss erhalten bleiben
- das Gebäude darf nicht abgerissen werden





## Gebäudedaten

Baujahr	ca. 1911 als Fabrikantenvilla
Bauweise	Mauerwerksbau
Gebäudestruktur	zweigeschossig mit Unterkellerung und Spitzboden Ebene 1 (KG): Lager, Funktionsflächen Ebene 2 (EG) : Büro, Küche, WC Ebene 3 (OG/DG): Büro Ebene 4 (Spitzboden): Lagerfläche
Gebäudeflächen*	Brutto-Grundfläche: ca. 660 m <sup>2</sup> Netto-Grundfläche: ca. 410 m <sup>2</sup>
Zustand	Das Gebäude zeigt einen dem Alter entsprechenden baulichen Zustand. Die regelmäßige Instandhaltung wurde durchgeführt. Die Funktion ist durch die gewerbliche Nutzung für eine Verwaltung geprägt. Für die wirtschaftliche Verwertung des Gebäudes wird eine Sanierung erforderlich sein.
Altlasten	keine Informationen vorhanden
Denkmalschutz	ohne
Außenwände	konventionelles Mauerwerk, beige verputzt mit abgesetztem Sockel
Dach	Mansardendach, rote Ziegel, Holzabbund, Dachrinnen und Fallrohre

\* Die Gebäudeflächen wurden nicht aufgemessen sondern im Rahmen eines Wertgutachtes vom Gutachter überschlägig anhand von Faktoren ermittelt. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden.

## Gebäudedaten

Außentüren	historische Holztür; gestalteter Hauseingang mit Stuckornamenten
Fenster	Kunststoffrahmen und Holzrahmenfenster mit Isolierglas, teilweise Jalousien
Innenwände	massive Wände, z.T. Trockenbauwände
Innentüren	historische Bestandstüren, Röhrenspanntüren, Brandschutztüren
Geschossdecken / Fußböden	massive Decke über Keller, sonst Holzbalkendecken, Stuckelemente als Deckenverkleidung
Treppen	Holzbauweise
Bodenbeläge	Linoleum, Fliesen, Teppichboden
Sanitäreinrichtungen	zeitgemäße sanitäre Anlagen vorhanden
Heizung	zentrale Gasheizung, Warmwasser
Technische Ausstattung	Wasser- und Schmutzwasserleitungen sowie Elektro teilweise erneuert, teilweise Altbestand

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

Gültig bis: 02.10.2034

Registriernummer BB-2024-005351403

1

## Gebäude

Hauptnutzung/ Gebäudekategorie	01 Verwaltungsgebäude (allgemein)		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Potsdamer Str. 33 14552 Michendorf		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1917		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>2,4</sup>	2008		
Nettogrundfläche <sup>4</sup>	499,00 m <sup>2</sup>		
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>5</sup>	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>5</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung <sup>6</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>6</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Geliferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>7</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitdatum 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 § 60 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (Erläuterungen - siehe Seite 5).
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

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

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller: <https://www.bitz-ausweis.de>

SSS-Software Special Service GmbH  
Günther Darr (geprüfter Techniker Maschinenbau (Anlagentechnik))  
Amseleweg 40  
56593 Horbauten

02.10.2024

Ausstellungsdatum

*Günther Darr*  
Unterschrift des Ausstellers

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

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

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

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

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



# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer 20-2024-005251403

2

## Primärenergiebedarf

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
\_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Treibhausgasemissionen \_\_\_\_\_ kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



Anforderungswert GEG  
Niveau (Vergleichswert)

Anforderungswert GEG  
molekularer Anteil (Vergleichswert)

### Anforderungen gemäß GEG:

Zustandsgrenzwert

ist Wert \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Minimale Wärmedurchgangskoeffizienten

eingehalten

Sommertlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

Verfahren nach § 21 GEG

Verfahren nach § 32 GEG ("Ein-Zonen-Verfahren")

Vereinfachungen nach § 52 Absatz 4 GEG

Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

## Energiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Ergebäudebeleuchtung	Lüftung*	Kühlung einstrahl. Beleuchtung	

weitere Einträge in Anlage

Endenergiebedarf Wärme (Pflichtangabe in Erneuerbarenzeigern) \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf Strom (Pflichtangabe in Erneuerbarenzeigern) \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>1</sup>

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

Art	Deckungsanteil	Anteil am Pflichterfüllungsgrad
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

### Maßnahmen zur Einsparung\*

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 Renovation eines öffentlichen Gebäudes:<sup>2</sup> Die Anforderungen des § 52 Absatz 1 GEG werden eingehalten.

## Gebäudezonen

Nr.	Name	Fläche (qm)	Anteil (%)
1			
2			
3			
4			
5			
6			

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 beheizter/gekühlter Nettogrundfläche.

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 52 Absatz 2 GEG

\* nur Mittelmaßgebend

<sup>1</sup> nur bei Neubau

<sup>2</sup> nur bei grundlegender Renovation eines öffentlichen Gebäudes nach § 52 Absatz 1 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

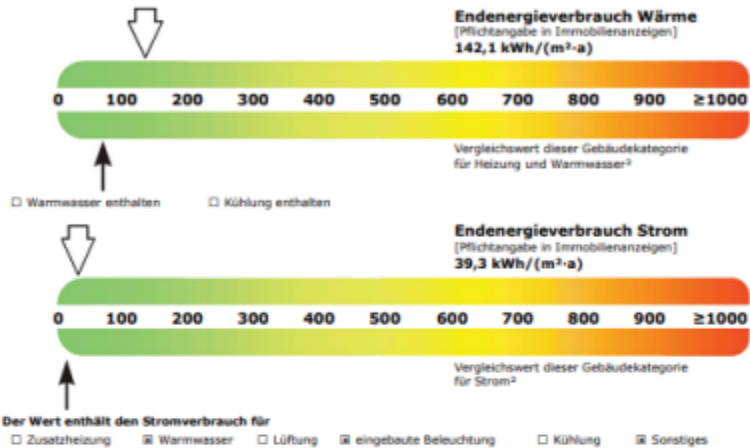
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer BB-2024-005351403

3

## Endenergieverbrauch



## Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor <sup>4</sup>	Energiever-brauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor [kWh]	Energie-verbrauch Strom [kWh]
von	bis								
01.01.2021	31.12.2021	Erdgas	1,10	80.280	0		80.280	1,03	28.399
01.01.2022	31.12.2022	Erdgas	1,10	63.063	0		63.063	1,13	15.678
01.01.2023	31.12.2023	Erdgas	1,10	49.867	0		49.867	1,18	14.754

weitere Einträge in Anlage

**Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes**

**156,4 kWh/(m²-a)**

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

**56,12 kg/(m²-a)**

## Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen-anteil [%]	Vergleichswerte <sup>2</sup>	
		Wärme	Strom
Siehe 1. Seite	100%	77,7	22,9

## 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> Gemäss 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.bbr-energieeinparung.de](http://www.bbr-energieeinparung.de)

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge in kWh, EP = Primärenergiefaktor

<sup>4</sup> Bei der Verwendung mehrerer Energieträger handelt es sich um den durchschnittlichen Primärenergiefaktor

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer BB-2024-005351403

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
		Aufgrund des Vergleichswerts für Wärme dieser Gebäudekategorie werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:				
1	Heizungsanlage	Erneuerung des Wärmeerzeugers	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwände	Nachträgliche Dämmung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Isolier- oder Wärmeschutzverglasung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Dach	Nachträgliche Dämmung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Kellerdecke	Nachträgliche Dämmung	<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:

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

Wurden bereits die oben aufgeführten Modernisierungen alle oder teilweise durchgeführt, so ist der erhöhte Verbrauch auf das Nutzerverhalten zurückzuführen. Zum Beispiel durch falsches Lüften oder Heizen bei geöffneten Fenstern.

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20.07.2022

## Erläuterungen

Registriernummer BB-2024-005351403

5

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unererblichen 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 grundlegendem Renovierung eines öffentlichen Gebäudes enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf - Seite 2

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

### Primärenergiebedarf - Seite 2

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

### Wärmeschutz - Seite 2

Das GEG stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsfächen (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 Erreparung" 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 Nutzerheiten 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 mehrerfach 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.

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

Gültig bis: 02.10.2034

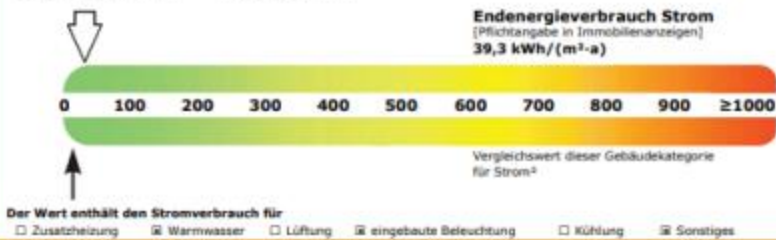
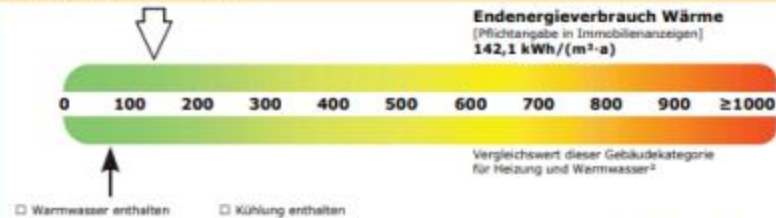
Registriernummer BB-2024-005351403

Aushang

## Gebäude

Hauptnutzung/Gebäudekategorie	01 Verwaltungsgebäude (allgemein)		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Potsdamer Str. 33 14552 Michendorf		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude	1917		
Nettogrundfläche <sup>2</sup>	499,00 m <sup>2</sup>		
Wesentliche Energieträger für Heizung	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Erdgas		
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung		<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung		<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung		<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte		<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
	keine	keine	

## Endenergieverbrauch



<b>Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes</b>	<b>156,4</b>	<b>kWh/(m<sup>2</sup>·a)</b>
<b>Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes</b> (In CO <sub>2</sub> -Äquivalenten)	<b>56,12</b>	<b>kg/(m<sup>2</sup>·a)</b>

Aussteller: <https://www.blitz-ausweis.de>

SSS-Software Special Service GmbH  
Günter Darr (geprüfter Techniker Maschinenbau (Anlagentechnik))  
Amselweg 40  
56593 Horhausen

02.10.2024  
Ausstellungsdatum

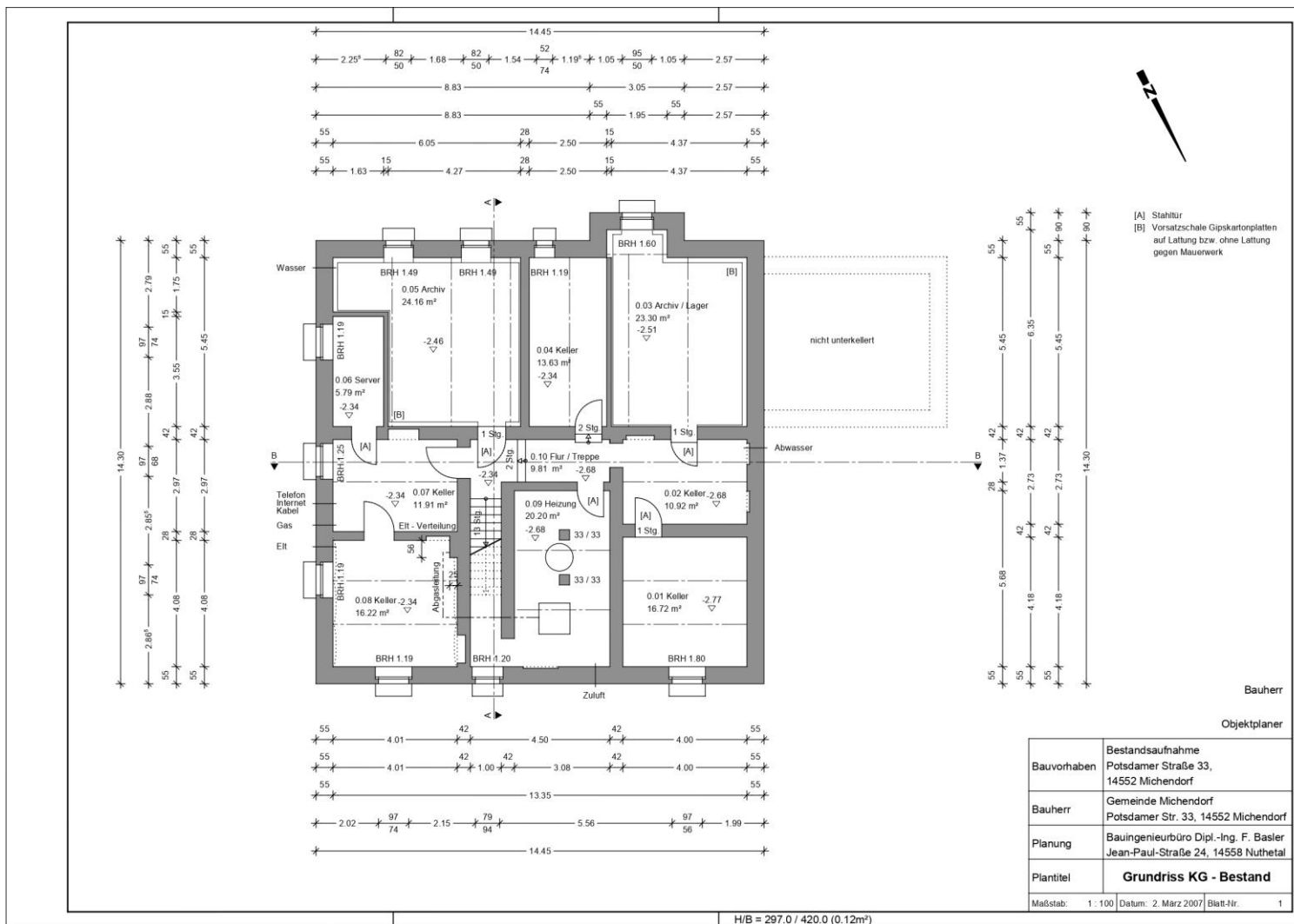
*Günter Darr*  
Unterschrift des Ausstellers

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

<sup>2</sup> Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat bekanntgegeben in Bundesanleihe (§ 45 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter [www.blitz-energieausweis.de](http://www.blitz-energieausweis.de)



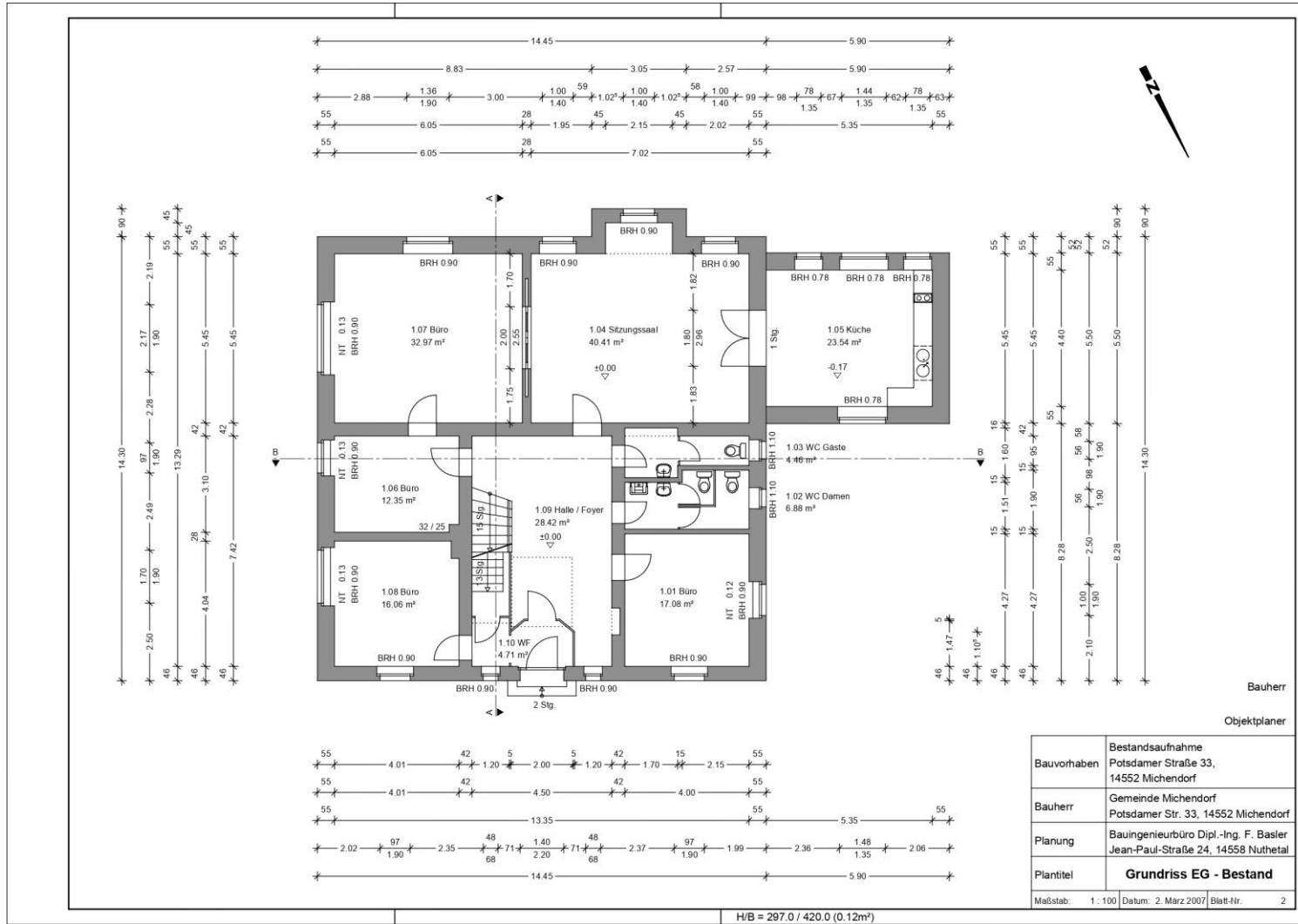
# Grundriss Ebene 1 (KG)



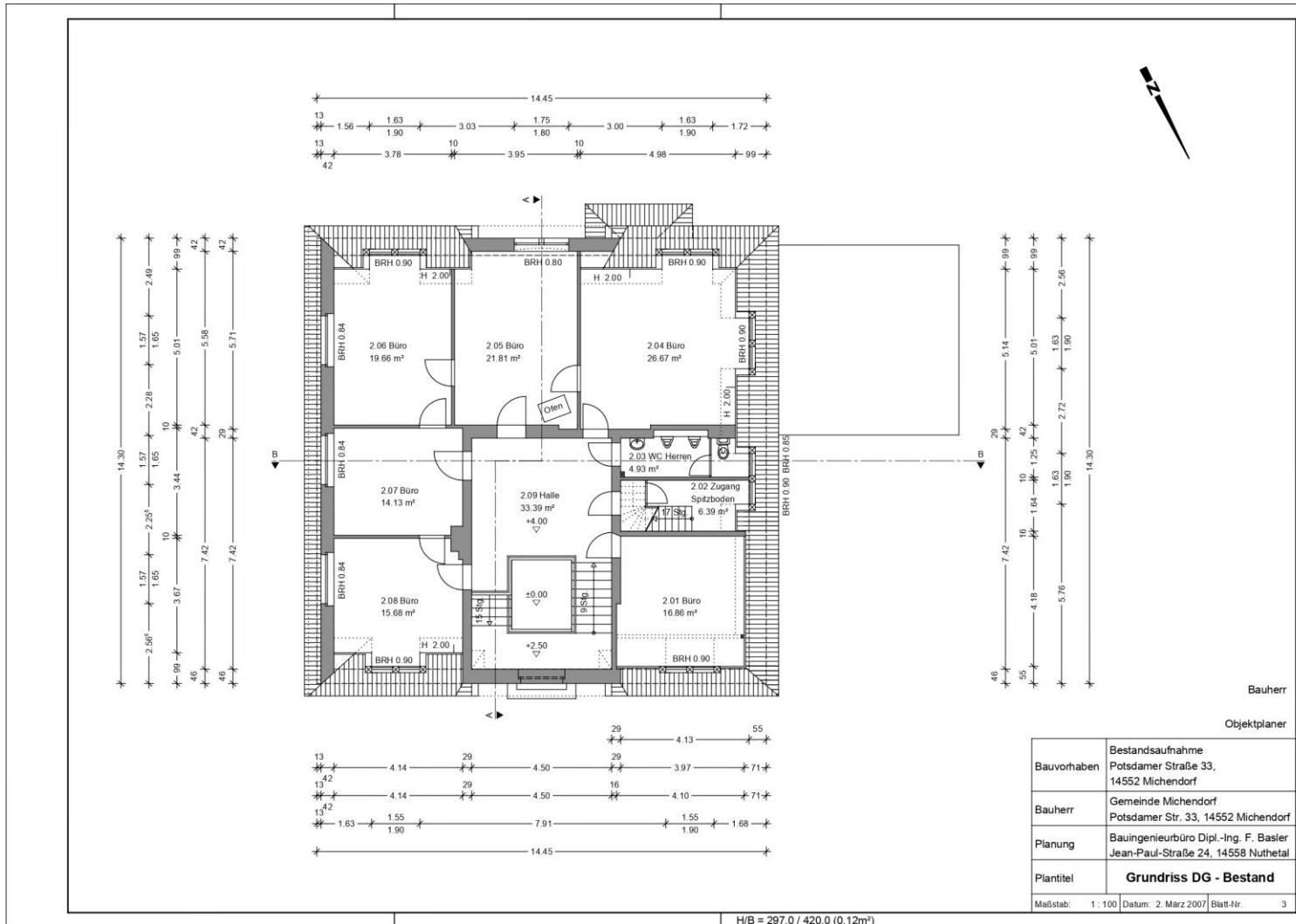
Bauvorhaben	Bestandsaufnahme Potsdamer Straße 33, 14552 Michendorf
Bauherr	Gemeinde Michendorf Potsdamer Str. 33, 14552 Michendorf
Planung	Bauingenieurbüro Dipl.-Ing. F. Basler Jean-Paul-Straße 24, 14558 Nuthetal
Plantitel	<b>Grundriss KG - Bestand</b>
Maßstab:	1 : 100
Datum:	2. März 2007
Blatt-Nr.	1



# Grundriss Ebene 2 (EG)



# Grundriss Ebene 3 (OG/DG)

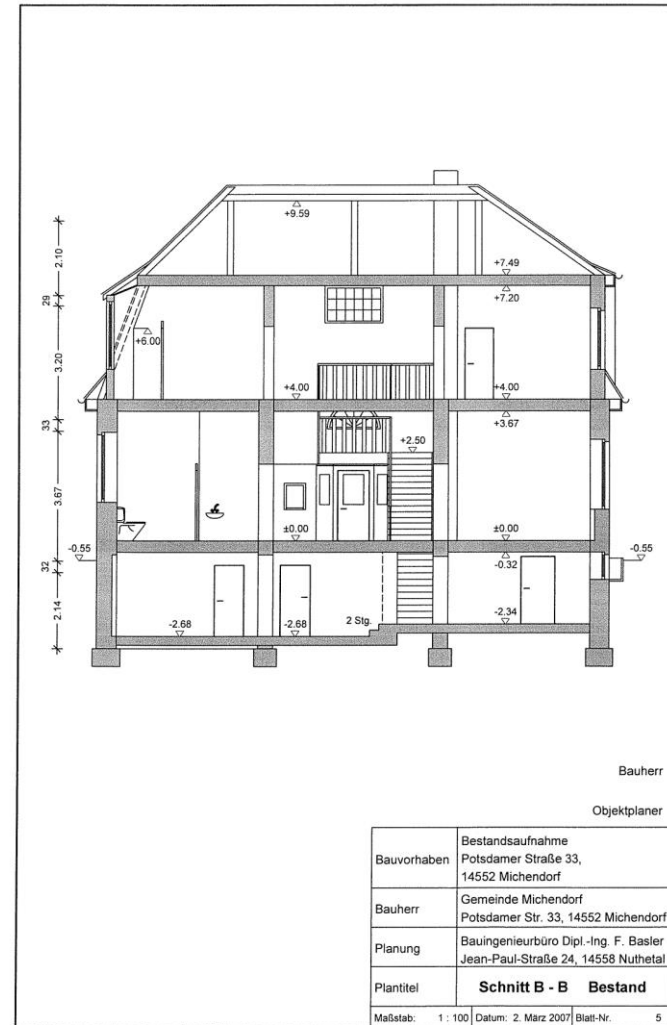
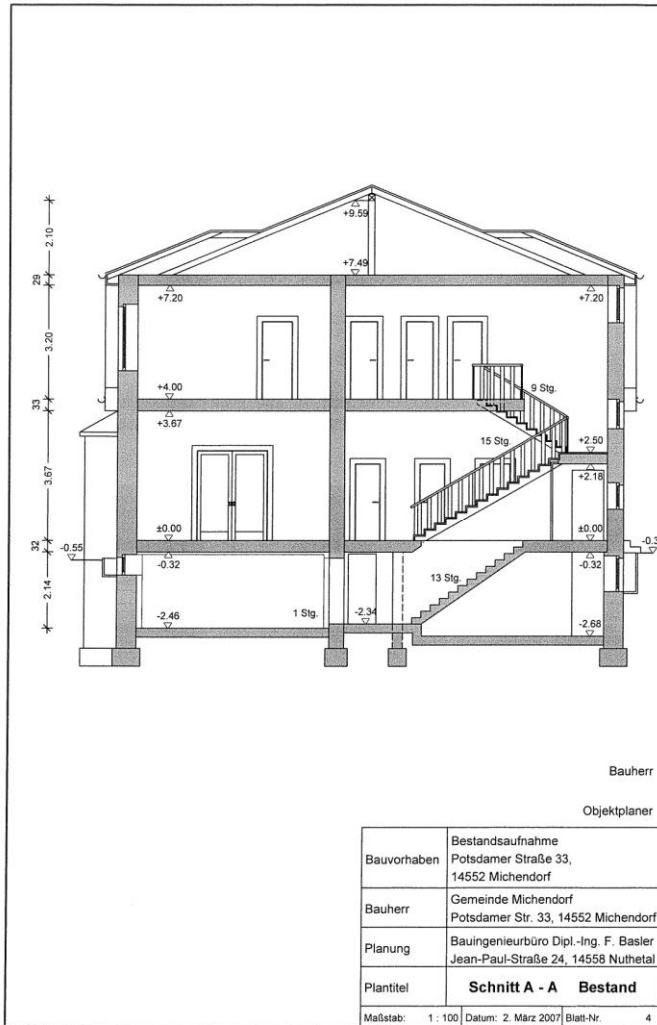


Bauherr

Objektplaner

Bauvorhaben	Bestandsaufnahme Potsdamer Straße 33, 14552 Michendorf
Bauherr	Gemeinde Michendorf Potsdamer Str. 33, 14552 Michendorf
Planung	Bauingenieurbüro Dipl.-Ing. F. Basler Jean-Paul-Straße 24, 14558 Nuthetal
Plantitel	<b>Grundriss DG - Bestand</b>
Maßstab:	1 : 100
Datum:	2. März 2007
Blatt-Nr.	3

# Schnitte



## Impressionen



Ansicht von Norden



Ansicht von Westen



Ansicht von Süden



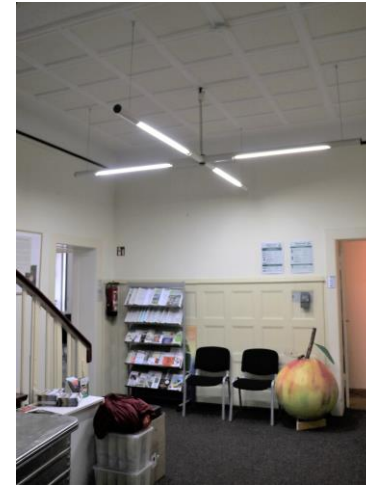
Ansicht von Osten



## Impressionen



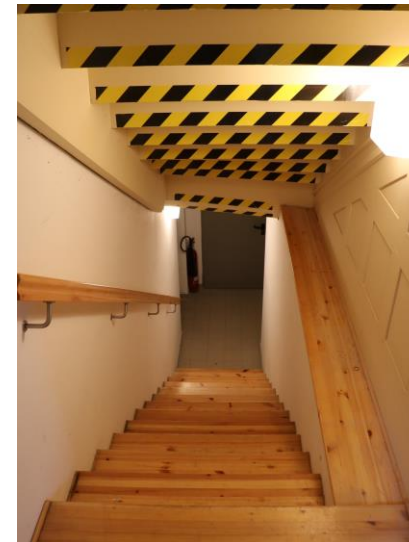
Eingangsbereich



Eingangsbereich



1. OG



Keller

## Kontakt

Konnten wir Ihr Interesse wecken? Für weitere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung. Bitte wenden Sie sich an:

Gemeinde Michendorf  
Liegenschaften  
Potsdamer Straße 33  
14552 Michendorf

Tel.: 033205 / 598 26

E-Mail: [liegenschaften@michendorf.de](mailto:liegenschaften@michendorf.de)  
Homepage: [www.michendorf.de](http://www.michendorf.de)

---

Die im Exposé enthaltenen Angaben basieren auf uns vorliegenden Informationen. Wir sind bemüht, uns über das Objekt möglichst vollständige und richtige Angaben zu beschaffen, eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen. Zwischenverkauf und Vermietung/Verpachtung sind vorbehalten. Bitte beachten Sie, dass die Vervielfältigung und Weitergabe der Unterlagen nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung gestattet ist. Bitte beachten Sie auch, dass wir keine Makleraufträge vergeben. Die Vermittlung eines Kaufvertrages oder der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrages durch Sie begründet keinen Provisionsanspruch an die Gemeinde Michendorf.

Michendorf  
Oktober 2024