



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bayreuth

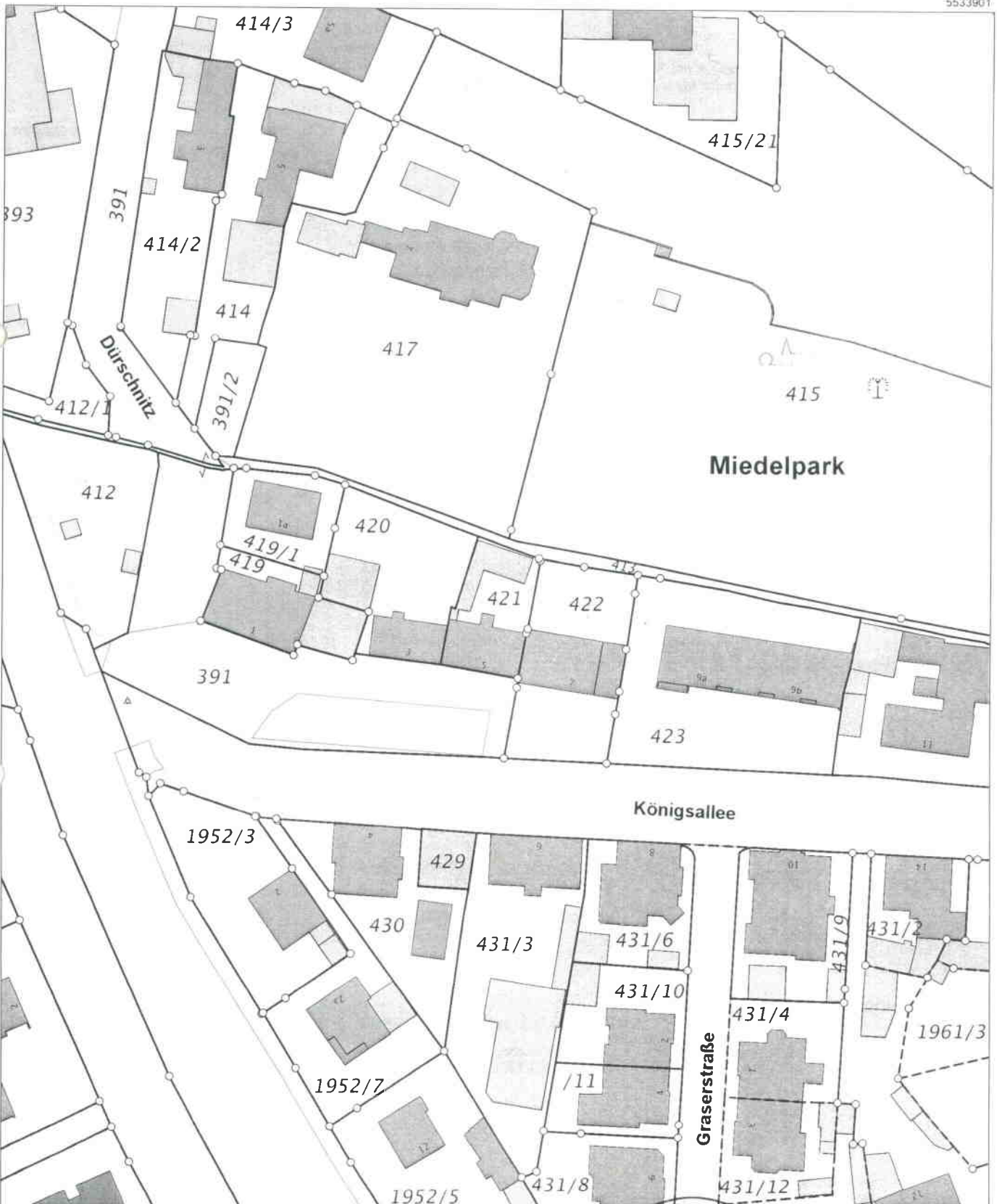
Wittelsbacherring 15
95444 Bayreuth

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV
Erstellt am 21.12.2016

Flurstück: 421
Gemarkung: Bayreuth

Gemeinde: Bayreuth
Kreis: Bayreuth
Regierungsbezirk: Oberfranken



5533901

4470656

4470476

5533681

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

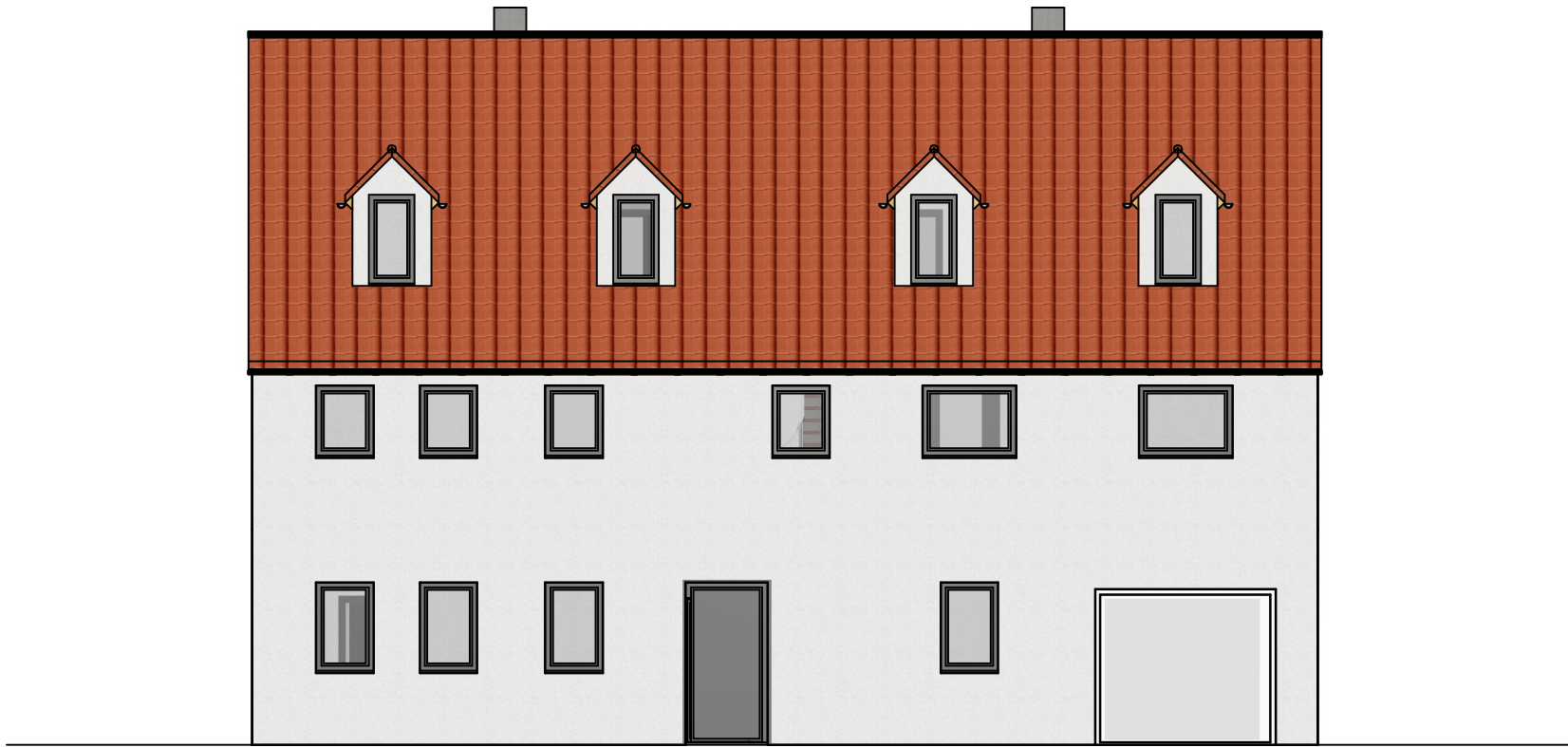
Geschäftszeichen: Bayreuth 421



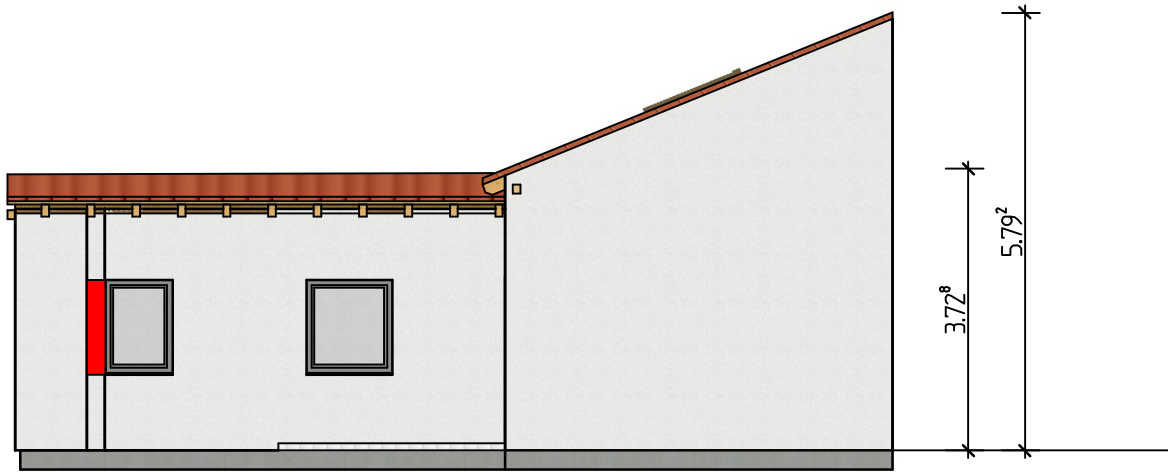
[Handwritten signature]
Ordnung und Unterschrift der abgebenden Stelle



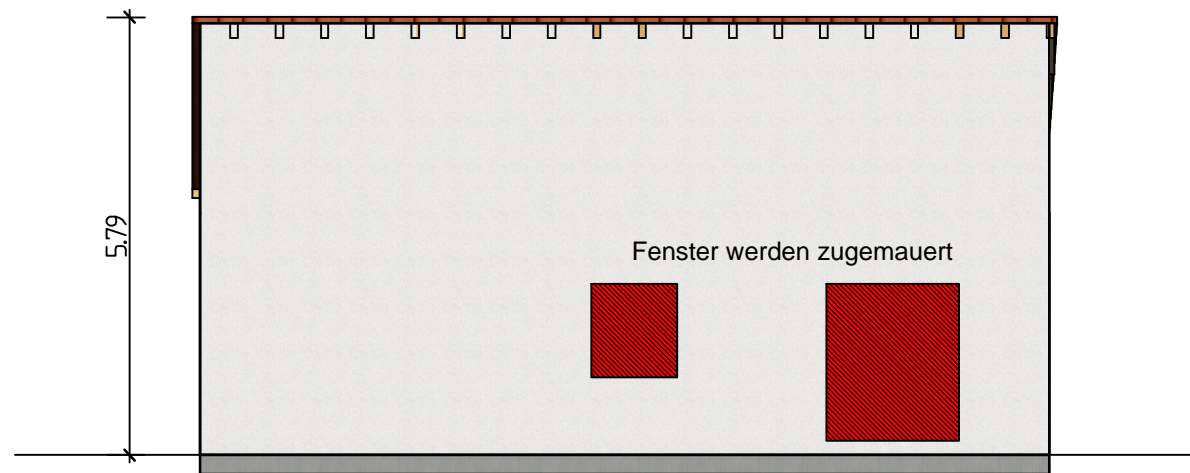
Ansicht von Norden



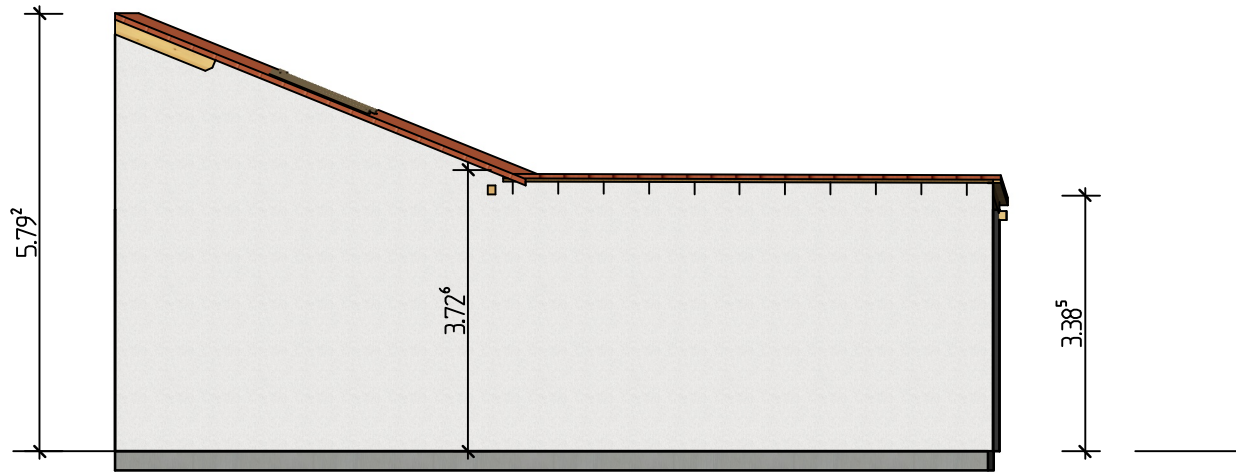
Ansicht von Süden



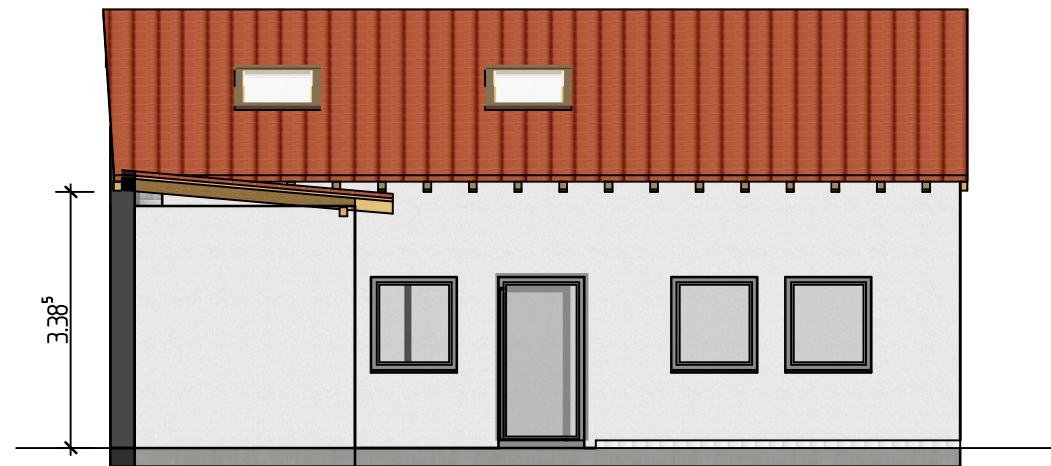
Wohnung 5 Ansicht von Osten



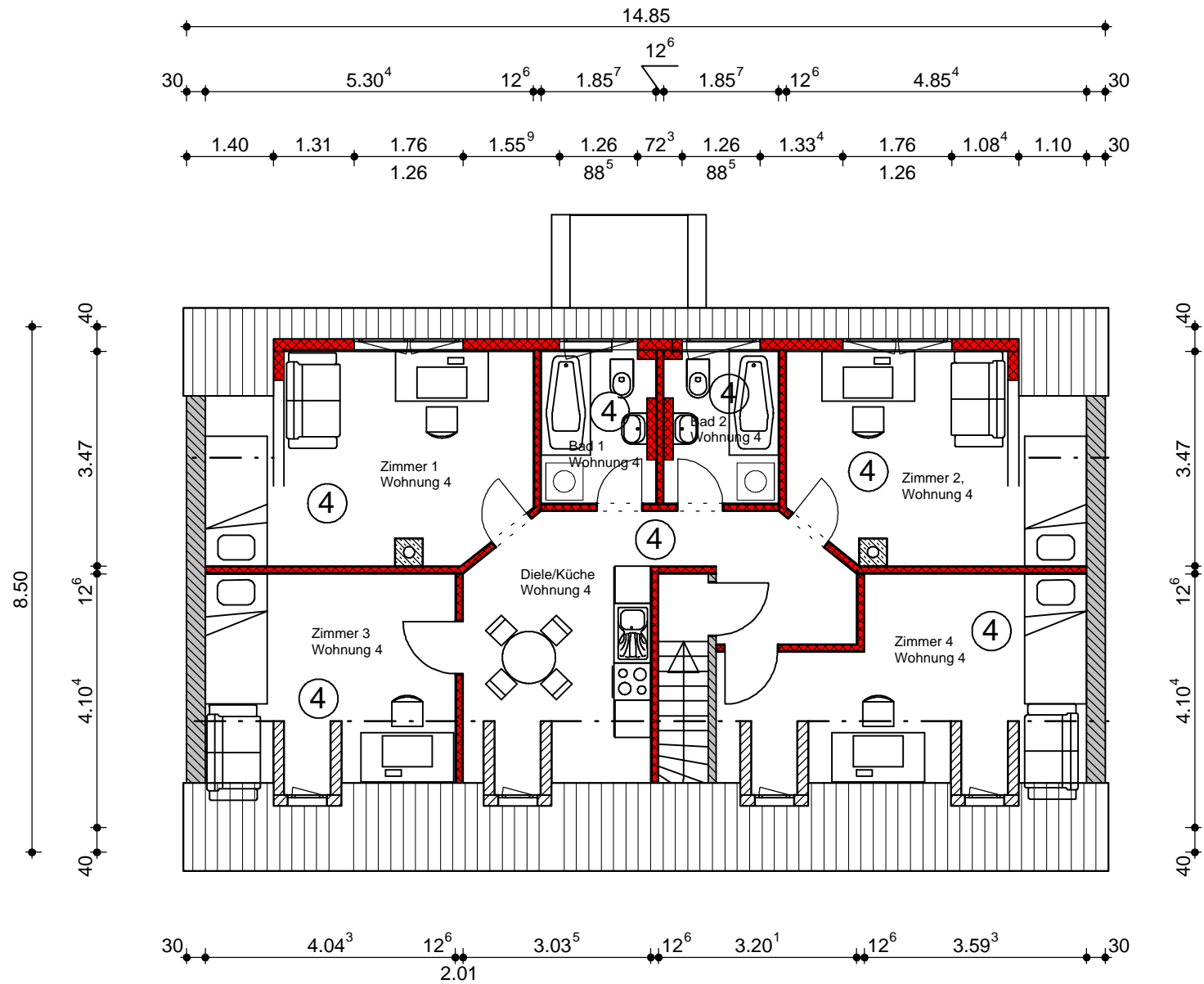
Wohnung 5 Ansicht von Norden



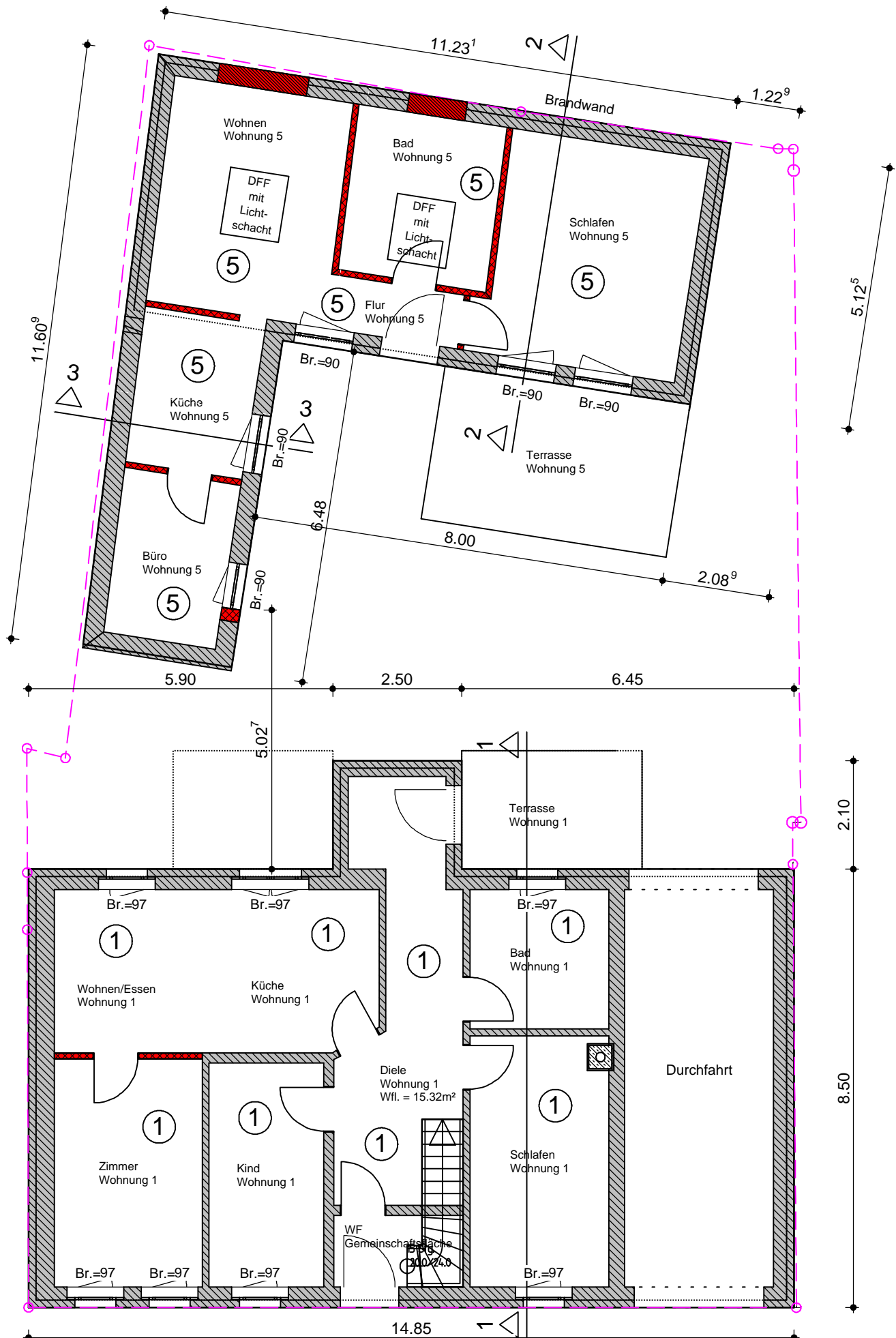
Wohnung 5 Ansicht von Westen



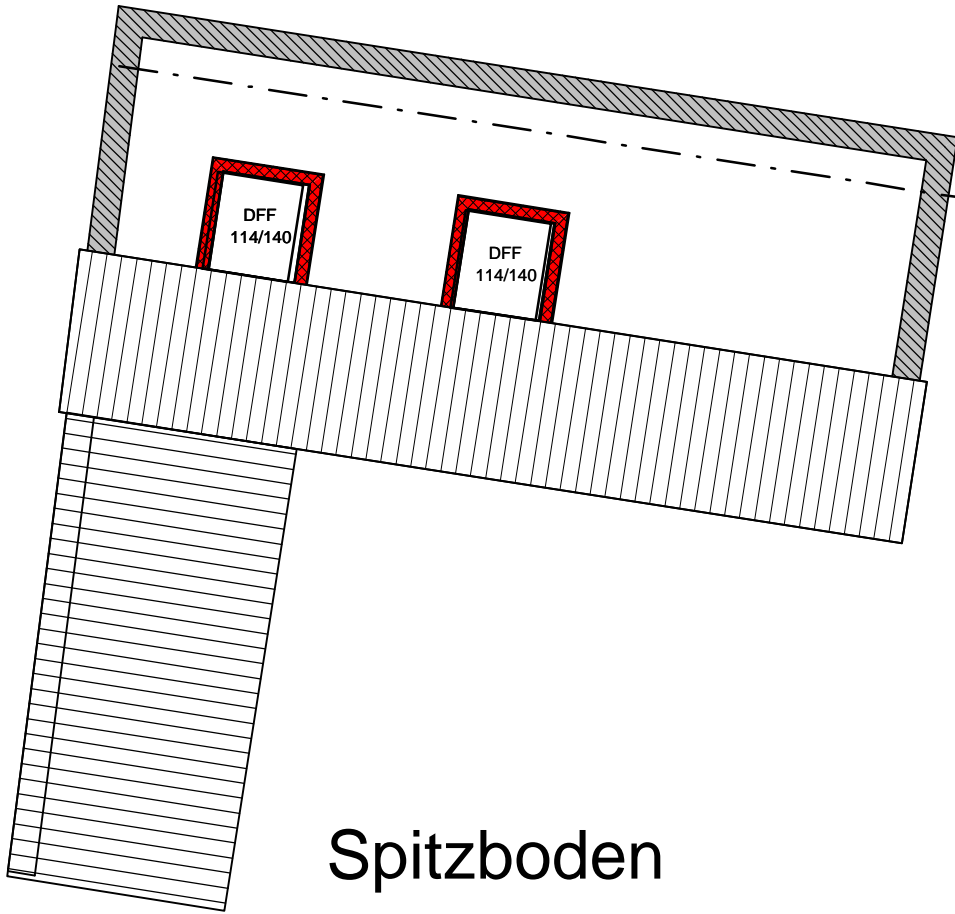
Wohnung 5 Ansicht von Süden



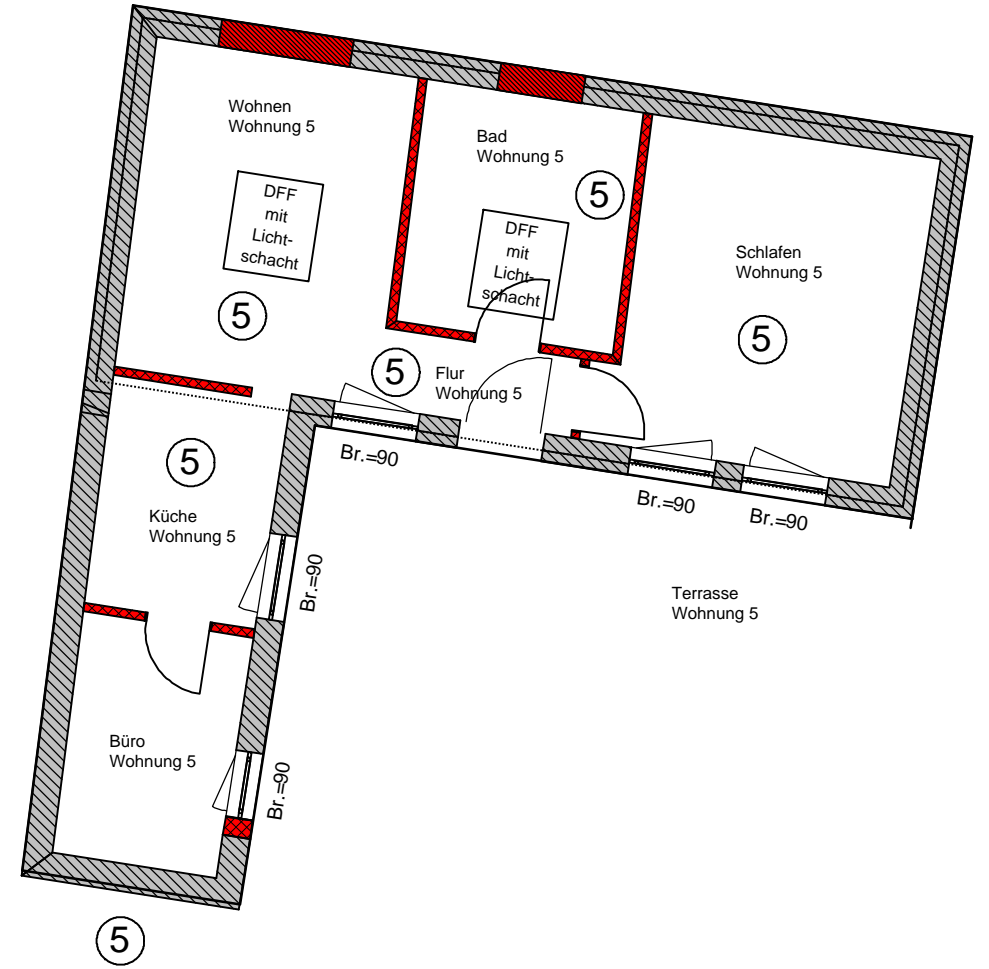
Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Spitzboden
Hinterhaus

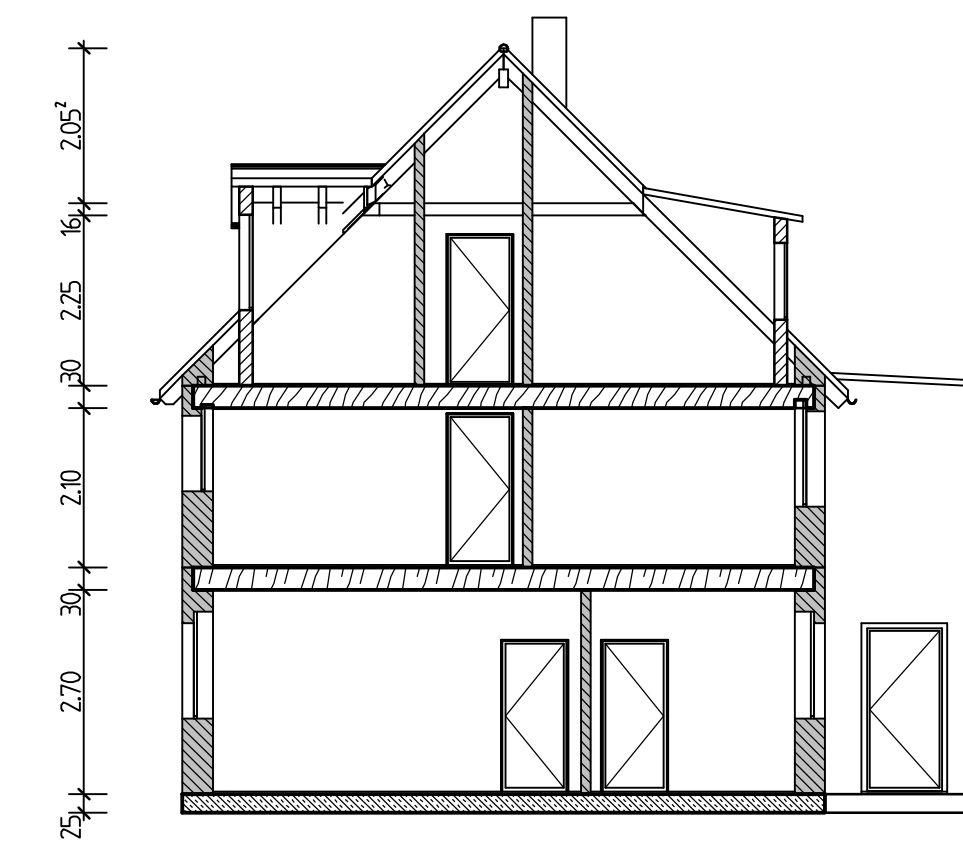




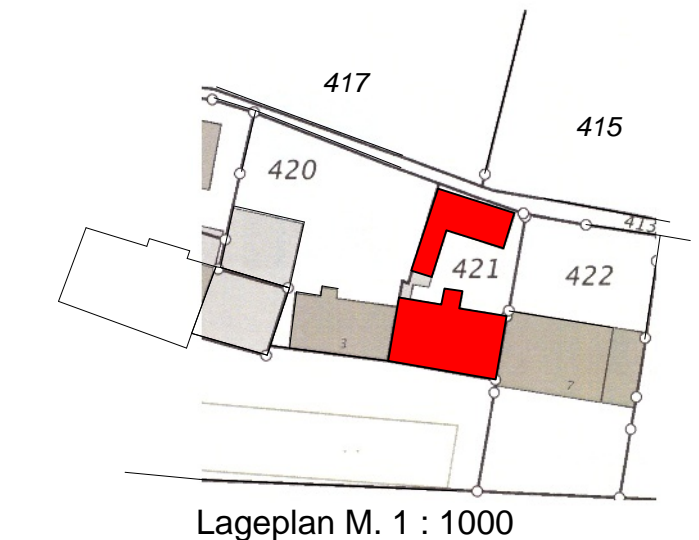
Ansicht von Norden



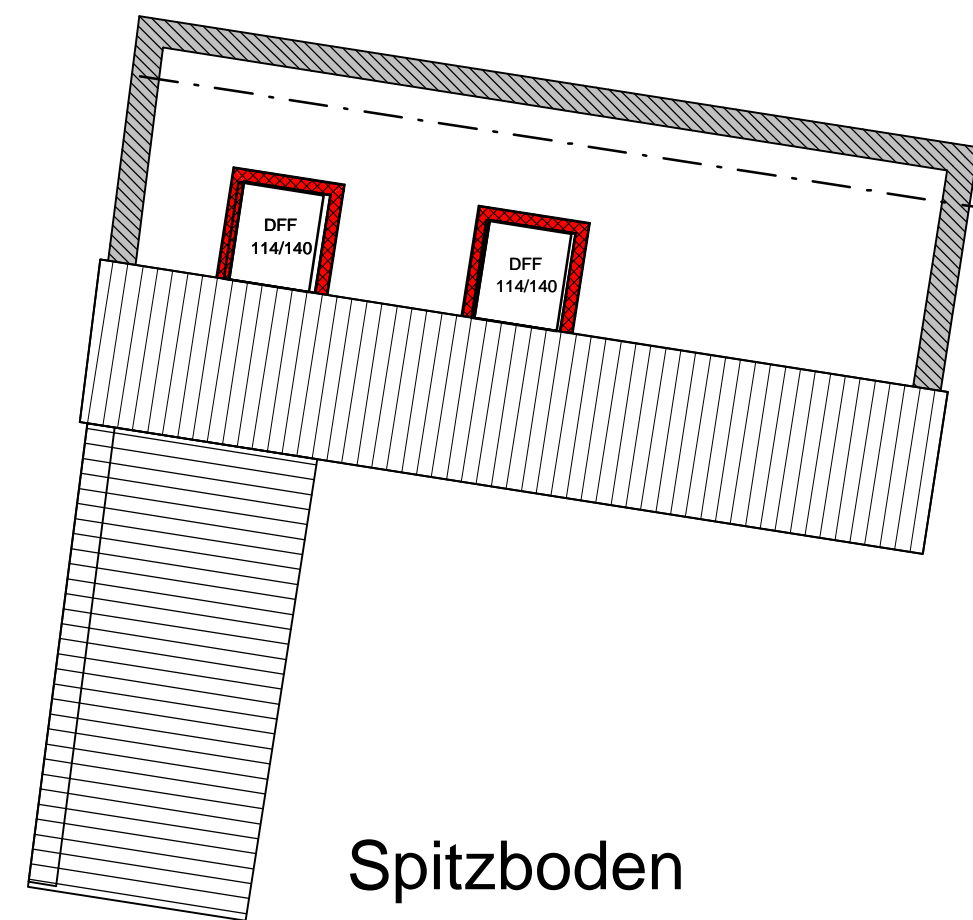
Ansicht von Süden



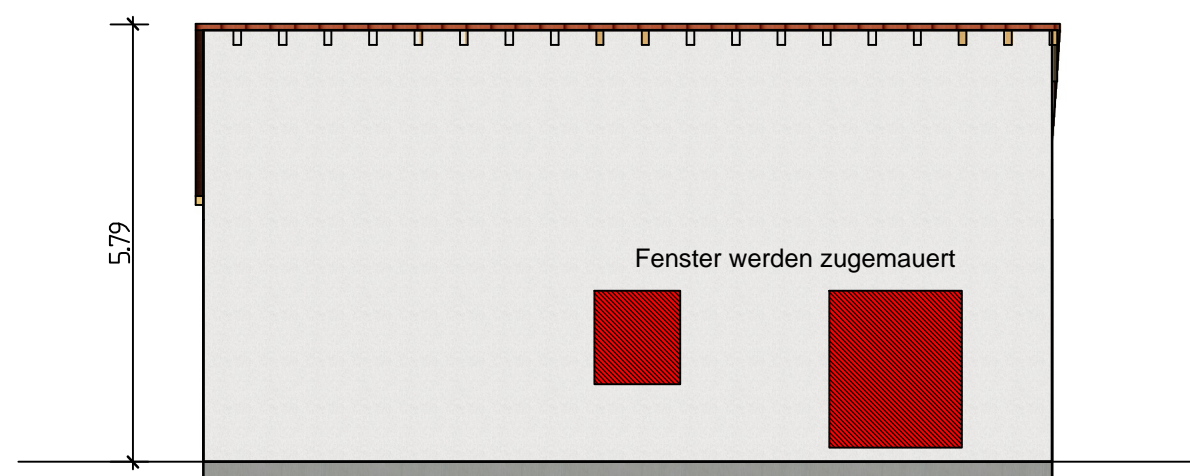
Schnitt 1-1



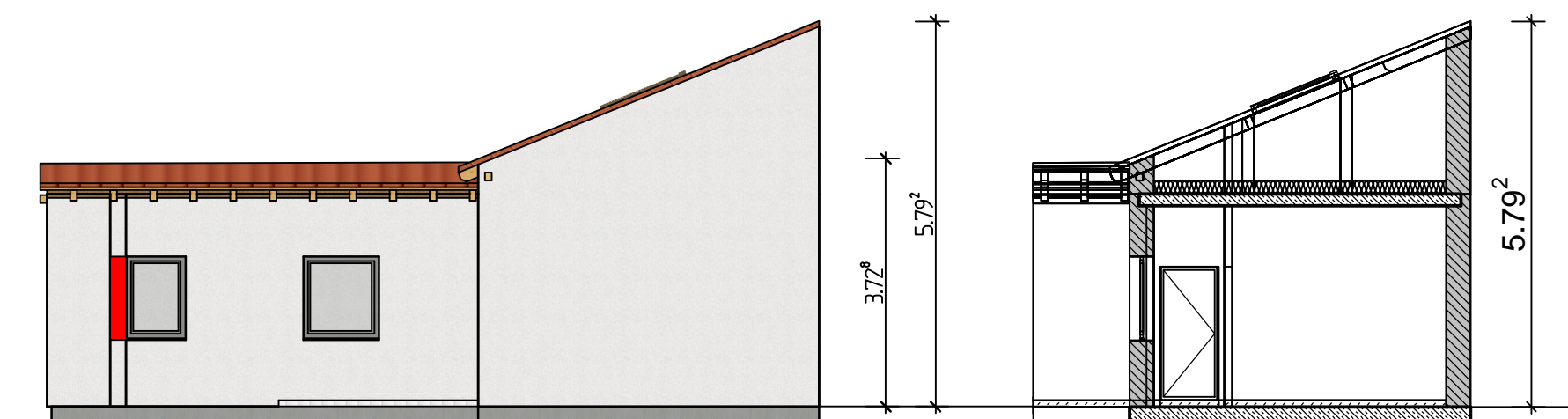
Lageplan M. 1 : 1000



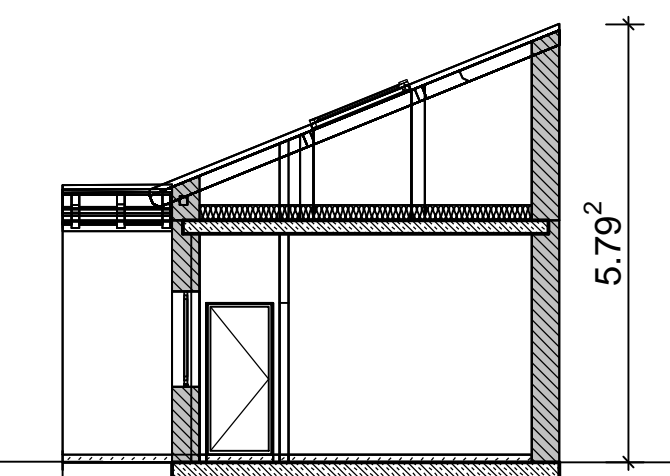
Spitzboden
Hinterhaus



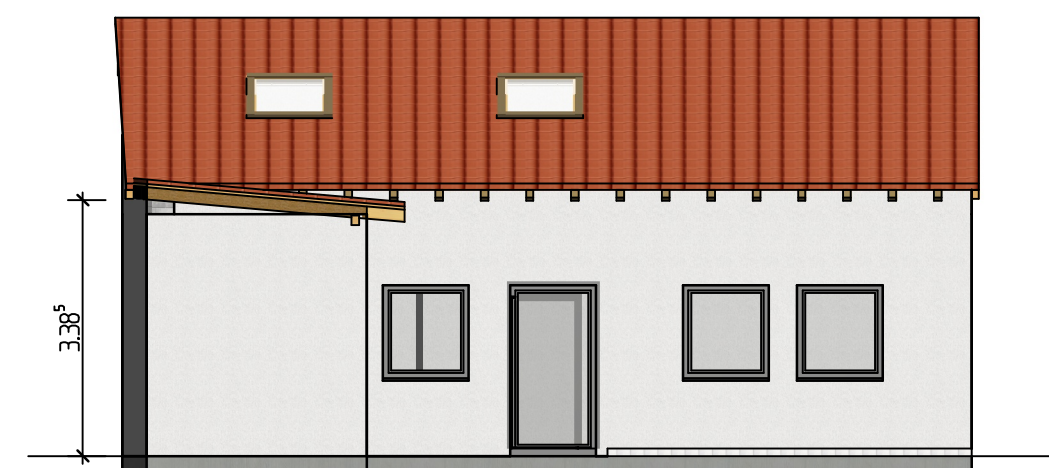
Wohnung 5 Ansicht von Norden



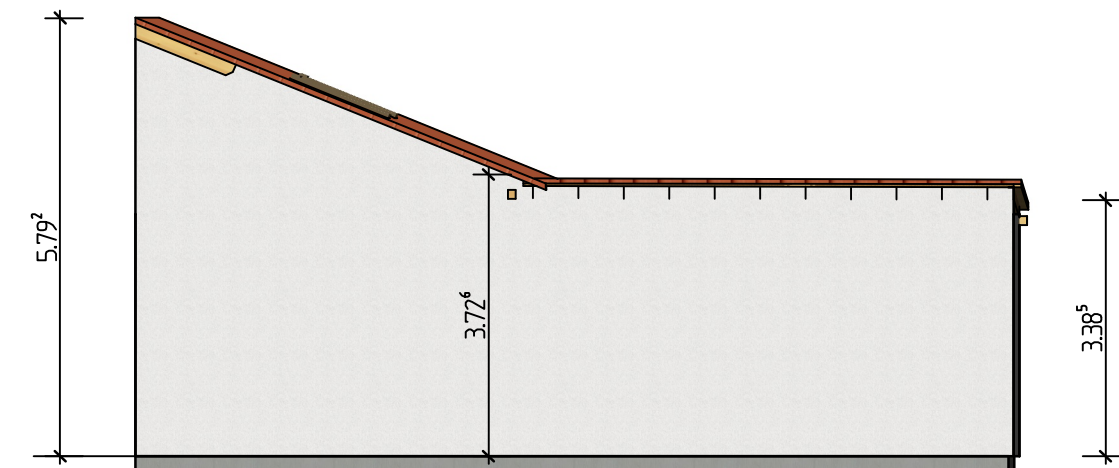
Wohnung 5 Ansicht von Osten



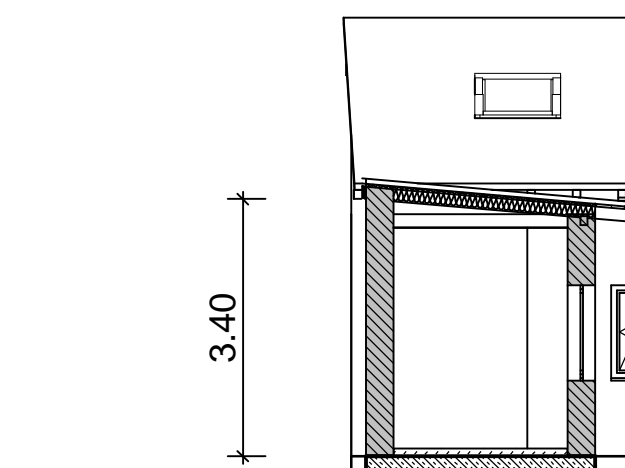
Schnitt 2 - 2



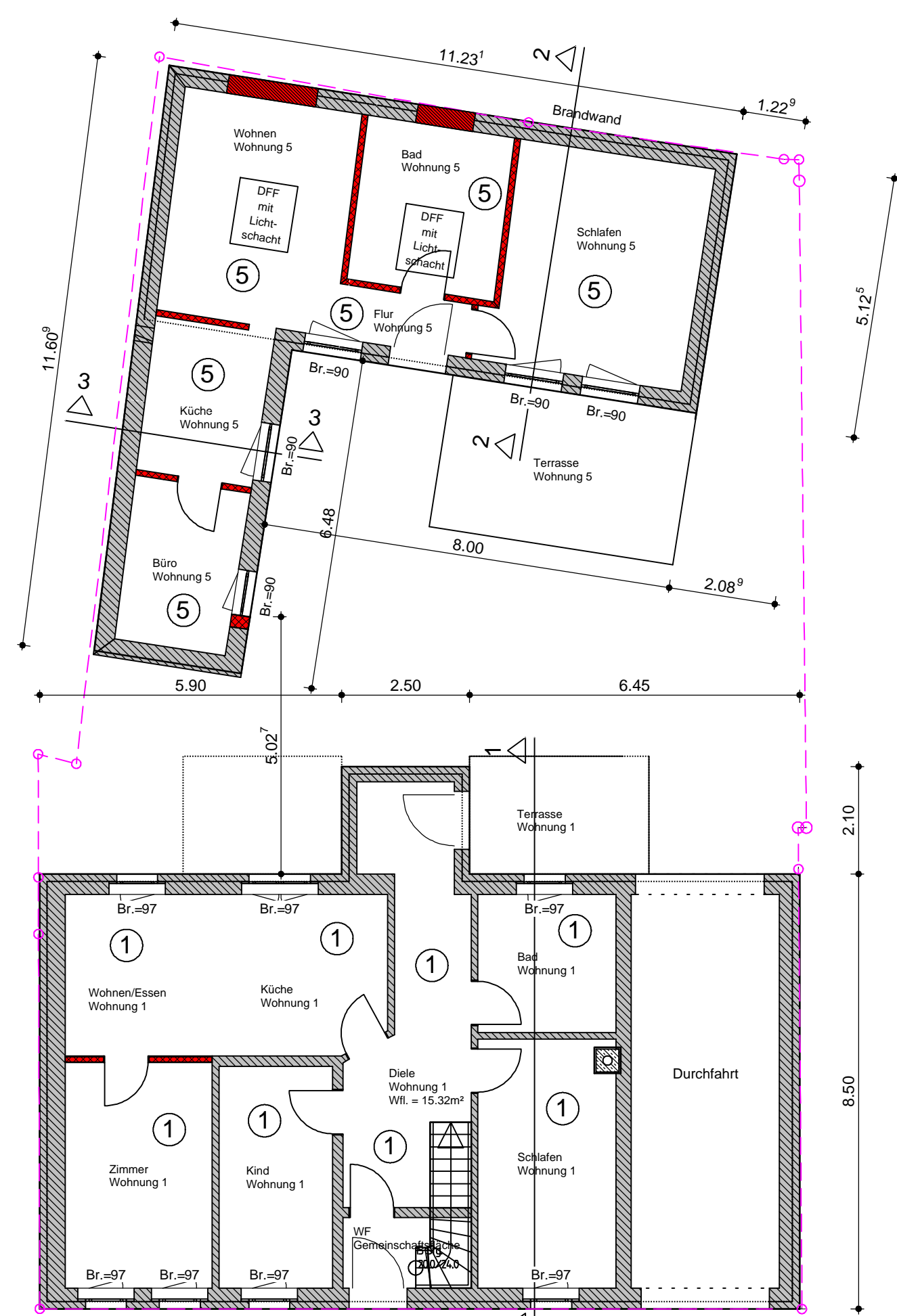
Wohnung 5 Ansicht von Süden



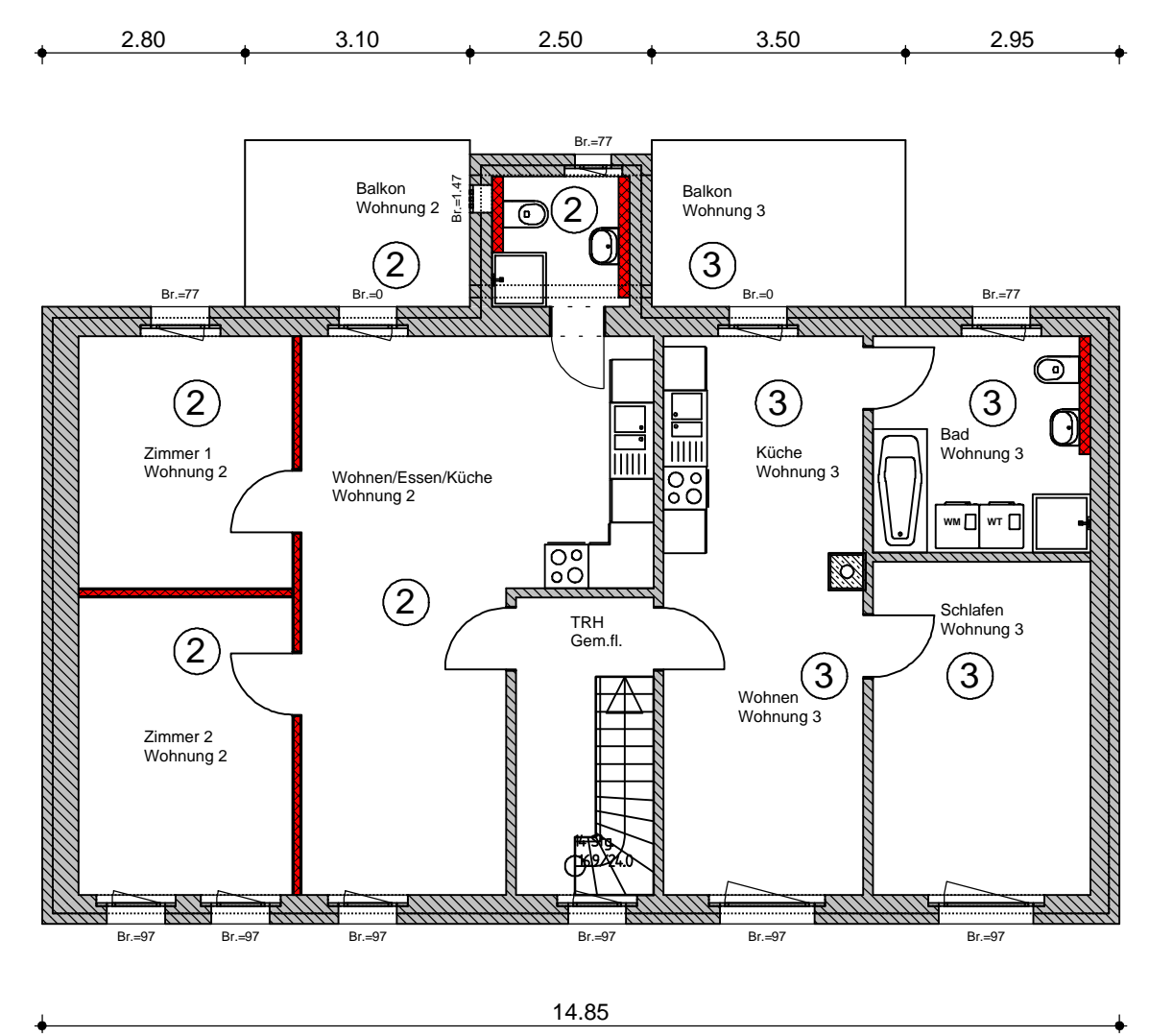
Wohnung 5 Ansicht von Westen



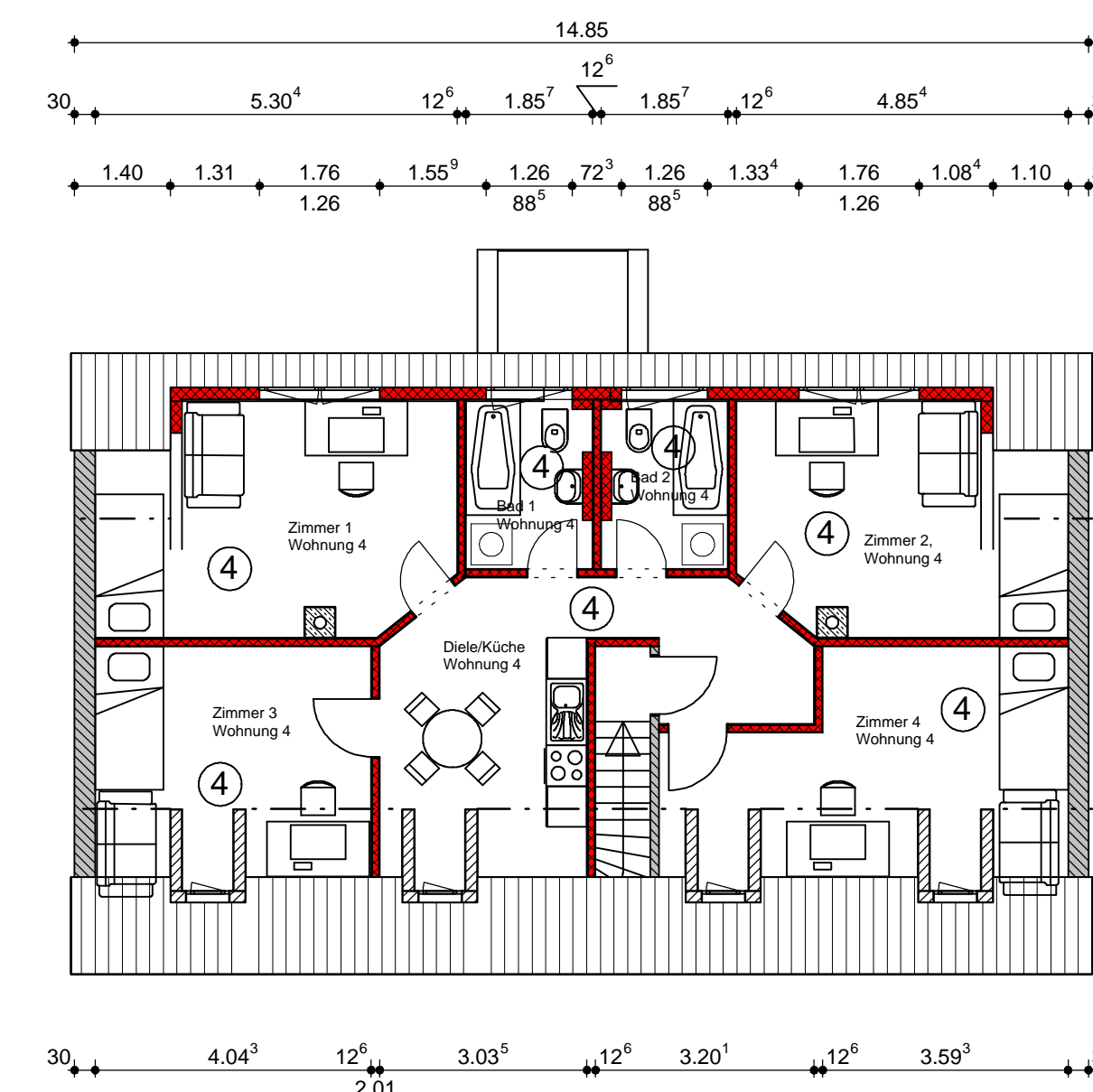
Schnitt 3 - 3



Grundriss Erdgeschoss

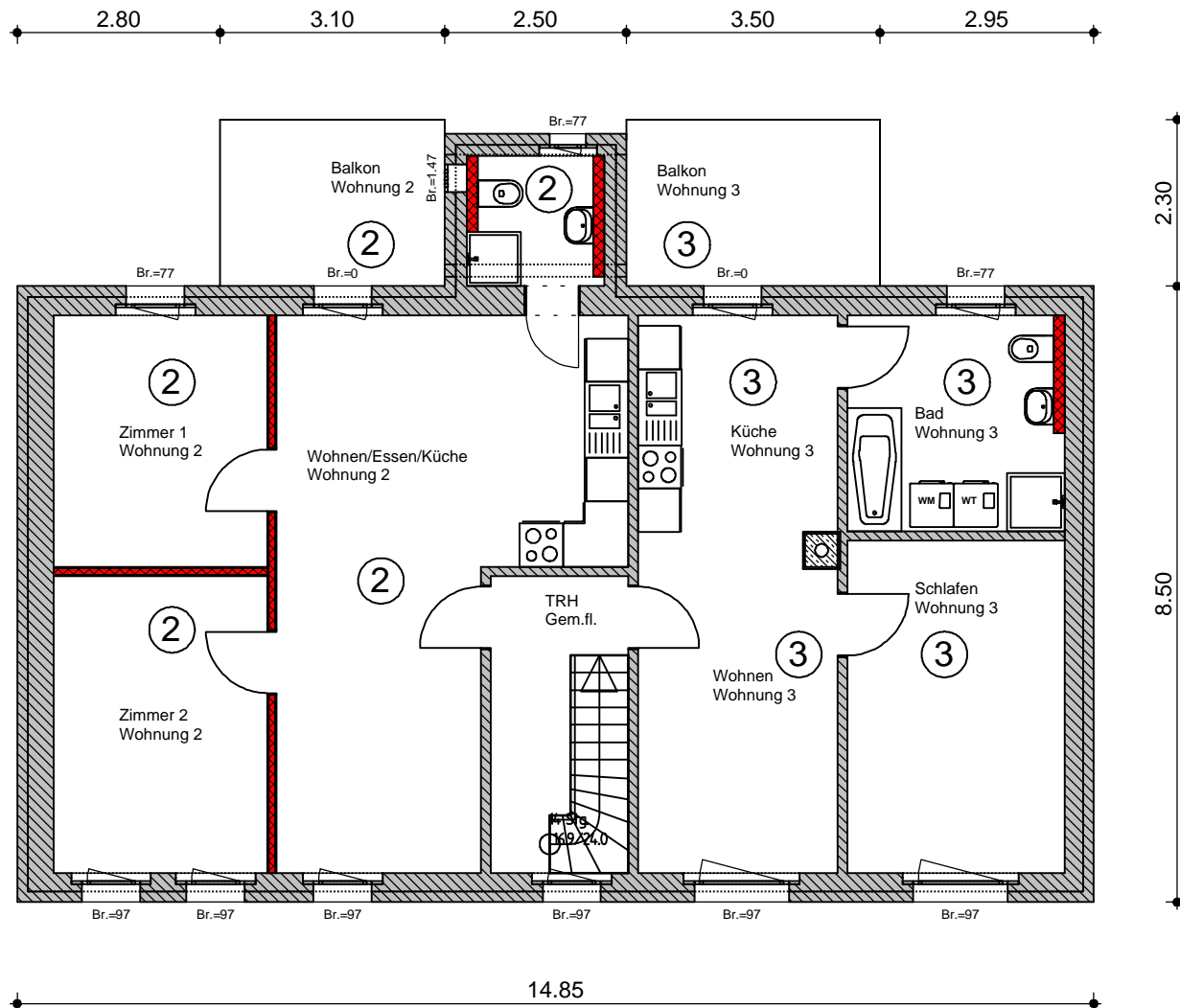


Grundriss Obergeschoss

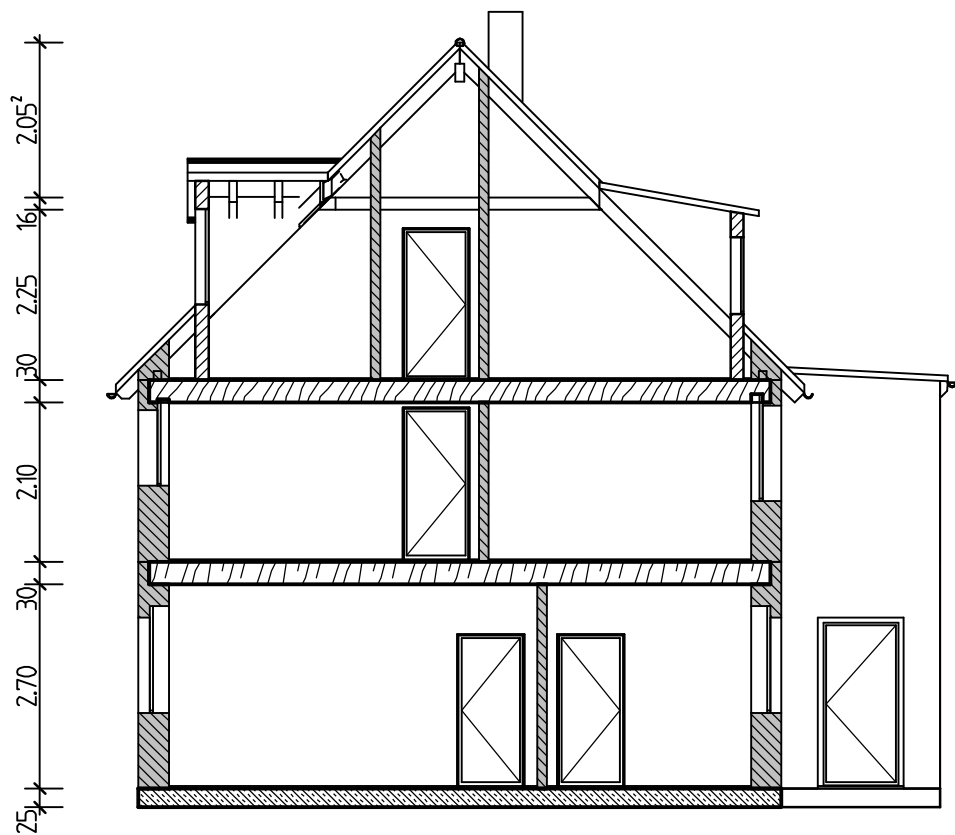


Grundriss Dachgeschoss

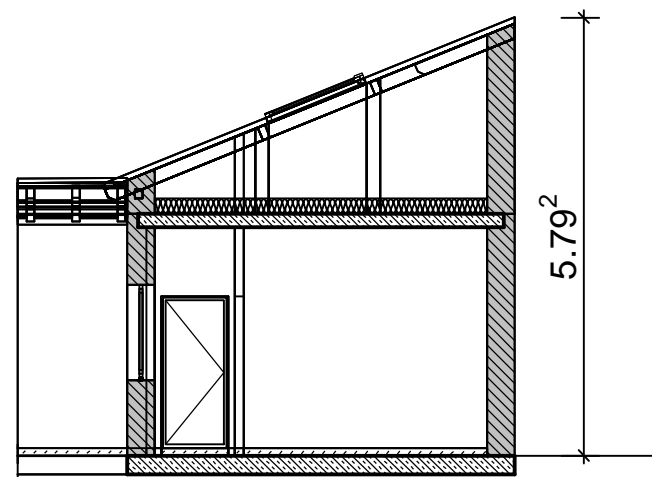
Der Bauherr :	
Die Nachbarn :	
.....	
Fl. Nr. 422 Held, Helmut	
.....	
Fl. Nr. 422 Kowald Anita und Volker	
.....	
Fl. Nr. 422 Lang Manfred und Michelle	
.....	
Fl. Nr. 422 Maisel Elke	
.....	
Fl. Nr. 422 Schaarschmidt Christina	
.....	
Fl. Nr. 422 Zimmermann Bernd und Gudrun	
.....	
Fl. Nr. 391, 413, 415 Stadt Bayreuth	
.....	
Fl. Nr. 420 Zimmermann Sonja	
.....	
Fl. Nr. 413 Eismann Rüdiger und Petra	
Der Planfertiger:	
Planungsbüro Volker Neidhardt	
Staatl. gepr. Bautechniker	
Melanchthonstraße 26	
95445 Bayreuth	
Tel: 0921/7586101	
Fax: 0921/3422704	
Projekt :	Wohnhausumbau und Nutzungsänderung des Hinterhauses
Baustrasse :	Königsallee 5
PLZ/Bauort :	95448 Bayreuth
Bauherr :	Stadtpalais Projektentwicklung GmbH & Co.KG
Strasse :	Strohblumenweg 5
Wohnort :	96114 Hirschaid-Julius Hof
Tel./Fax :	
Zeichner :	Volker Neidhardt
Bauteil :	Grundrisse Schnitt Ansichten
Datum :	27.11.2018
Masstab : 1 : 100.00	



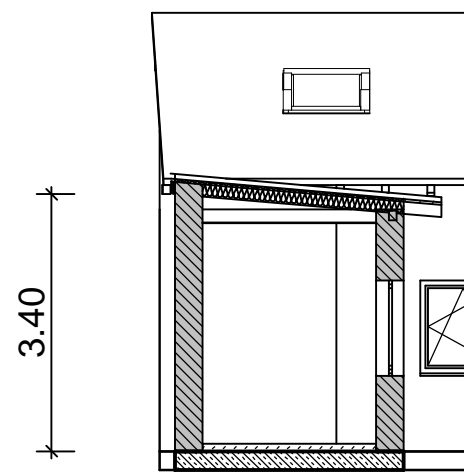
Grundriss Obergeschoss



Schnitt 1-1



Schnitt 2 - 2



Schnitt 3 - 3

Wohnhausumbau und Nutzungsänderung Königsallee 5 in 95448 Bayreuth

Auswertung nach II. BV (10/90)

Hinterhaus

Erdgeschoss Hinterhaus

Wohnung 5

Raum	II.BV Formel	Fläche [m ²]
Bad	$2.900 \cdot 3.225$	9,35
Büro	$3.219 \cdot (2.279 + 2.190) / 2$	7,19
Flur	$1.056 \cdot 2.607$	2,75
Küche	$3.031 \cdot (1.835 + 1.751) / 2 + 3.146 \cdot 0.532$	7,11
Schlafen	$4.395 \cdot (3.859 + 3.737) / 2 + 0.409 \cdot 1.056$	17,12
Terrasse	$0.50 \cdot (4.783 \cdot 2.970)$	7,10
Wohnen	$3.500 \cdot 4.397$	15,39
Summe	Wohnung 5	66,01

Wohnhaus

Erdgeschoss

Gemeinschaftsfläche

Raum	II.BV Formel	Fläche [m ²]
WF	$1.408 \cdot 1.351 + 0.566 \cdot 0.284$	2,06
Summe	Gemeinschaftsfläche	2,06

Wohnung 1

Raum	II.BV Formel	Fläche [m ²]
Bad	$2.900 \cdot 2.800$	8,12
Diele	$1.707 \cdot (3.759 + 2.827) / 2 + 1.500 \cdot (2.742 + 1.923) / 2 + 1.900 \cdot 1.800 + 0.800 \cdot (3.112 + 2.675) / 2 + 1.170 \cdot 0.400$	15,32
Kind	$4.340 \cdot 1.903 + 4.228 \cdot 0.320$	9,61
Küche	$3.300 \cdot (3.022 + 2.665) / 2 + 3.319 \cdot 0.284 / 2 + 0.139 \cdot (2.326 + 2.072) / 2$	10,16
Schlafen	$4.850 \cdot 2.850 + 2.310 \cdot 0.640 + 0.390 \cdot 0.190$	15,38
Terrasse	$0.50 \cdot (3.500 \cdot 2.400)$	4,20
Zimmer	$4.700 \cdot 2.970$	13,60
Wohnen/Essen	$3.300 \cdot 2.970$	9,80
Summe	Wohnung 1	86,18

1. Obergeschoss

Gem.fl.

Raum	II.BV Formel	Fläche [m ²]
TRH	$4.100 \cdot 0.476 + 3.300 \cdot 0.284 + 0.852 \cdot 0.800$	3,57
Summe	Gem.fl.	3,57

Wohnung 2

Raum	II.BV Formel	Fläche [m ²]
Bad	$1,850 \cdot 1.750$	3,24
Balkon	$0.50 \cdot (2.300 \cdot 3.100)$	3,57
Zimmer1	$4,050 \cdot 3,050$	12,35
Zimmer2	$3.950 \cdot 2.950$	12,08
Wohnen	$4,500 \cdot 2.550$	11,48
Essen/Küche	$3,500 \cdot 4.950$	17,33
Summe	Wohnung 2	60,05

Wohnung 3

Raum	II.BV Formel	Fläche [m ²]
Bad	$2.800 \cdot 1.625 + 3.200 \cdot 1.355 + 0.280 \cdot 0.150$	9,31
Balkon	$0.50 \cdot (2.30 \cdot 3.500)$	4,03
Küche/Essen	$4.100 \cdot 2.800$	11,48
Wohnen	$3,900 \cdot 2.800$	10,92
Schlafen	$4,800 \cdot 3.100$	14,88
Summe	Wohnung 3	50,22

Dachgeschoss

Wohnung 4

Raum	II.BV Formel	Fläche [m ²]
Bad 1	$1.677 \cdot 1.627 + 1.827 \cdot 0.677 + 0.770 \cdot 0.125 + 0.597 \cdot 0.150$	4,15
Bad 2	$1.707 \cdot 1.707 + 1.857 \cdot 0.627 + 0.707 \cdot 0.150 + 0.800 \cdot 0.125$	4,28
Diele/Küche	$3.035 \cdot (2.507 + 2.381) / 2 + 0.885 \cdot (6.048 + 3.840) / 2 +$ $1.261 \cdot (2.271 + 2.114) / 2 + 1.198 \cdot 1.034 + 3.038 \cdot 0.119 / 2 +$ $1.271 \cdot 0.140 / 2 + 0.00 \cdot (1.446 \cdot 0.723 + 1.431 \cdot 0.350 +$ $0.373 \cdot 0.331) + 0.50 \cdot (1.446 \cdot 1.000 + 1.000 \cdot 0.364 +$ $0.923 \cdot 0.158 + 1.198 \cdot 0.033 + 0.198 \cdot 0.033)$	17,07
Zimmer 1	$3.470 \cdot 1.940 + 2.264 \cdot (2.992 + 2.525) / 2 + 1.747 \cdot 1.100 +$ $0.478 \cdot (1.171 + 0.575) / 2 + 2.312 \cdot 0.340 / 2 +$ $0.00 \cdot (1.100 \cdot 0.723) + 0.50 \cdot (1.100 \cdot 1.000)$	16,26
Zimmer 2,	$3.710 \cdot 1.267 + 2.610 \cdot 1.723 + 1.144 \cdot (3.442 + 2.525) / 2 +$ $3.200 \cdot 0.480 + 0.00 \cdot (1.100 \cdot 0.723) + 0.50 \cdot (1.100 \cdot 1.000)$	14,70
Zimmer 3	$4.013 \cdot 2.366 + 1.183 \cdot 1.034 + 0.00 \cdot (1.813 \cdot 0.525 +$ $2.185 \cdot 0.320 + 1.070 \cdot 0.388 + 1.828 \cdot 0.183 + 0.320 \cdot 0.015 +$ $0.183 \cdot 0.015) + 0.50 \cdot (1.828 \cdot 1.000 + 1.118 \cdot 1.000 +$ $1.183 \cdot 0.033 + 0.183 \cdot 0.033)$	12,21

Zimmer 4	$3.563 \cdot 2.366 + 2.397 \cdot 1.105 + 2 \cdot (1.183 \cdot 1.034) + 0.00 \cdot (4.875 \cdot 0.320 + 1.070 \cdot 0.525 + 2.270 \cdot 0.205 + 2.285 \cdot 0.183 + 1.085 \cdot 0.183 + 0.388 \cdot 0.360 + 0.320 \cdot 0.015 + 2 \cdot (0.183 \cdot 0.015)) + 0.50 \cdot (2.333 \cdot 1.000 + 1.085 \cdot 1.000 + 1.000 \cdot 0.408 + 2 \cdot (1.183 \cdot 0.033) + 2 \cdot (0.183 \cdot 0.033))$	15,48
Summe	Wohnung 4	84,15

Zusammenfassung

Wohneinheit	Fläche [m ²]
Hinterhaus, Erdgeschoss Hinterhaus, Wohnung 5	66,01
Wohnhaus, Erdgeschoss, Gemeinschaftsfläche	2,06
Wohnhaus, Erdgeschoss, Wohnung 1	86,18
Wohnhaus, 1. Obergeschoss, Gem.fl.	3,57
Wohnhaus, 1. Obergeschoss, Wohnung 2	60,05
Wohnhaus, 1. Obergeschoss, Wohnung 3	50,22
Wohnhaus, Dachgeschoss, Wohnung 4	84,15
Gesamtsumme	352,24

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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


Gültig bis: 09.01.2026

Registriernummer²

BY-2016-000772619

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreihenmittelhaus mit Anbau		
Adresse	Königsallee 5, 95448 Bayreuth		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1928		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	ca. 2010		
Anzahl Wohnungen	7		
Gebäudenutzfläche (A _N)	329,2 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input 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"/> 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 beigelegt (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:

Ingenieurbüro T. Will
Oberes Lindig 8
95494 Gesees
Tel.: 09201 91 70 245
E-Mail: kontakt@kalonka.de

10.01.2016
Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 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

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

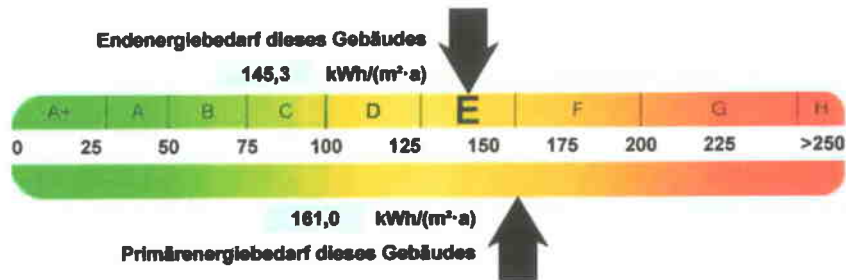
Registriernummer²

BY-2016-000772819

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ 36,1 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 161,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 104,7 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁵

Ist-Wert 0,77 W/(m²·K) Anforderungswert 0,91 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]

145,3 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen⁶

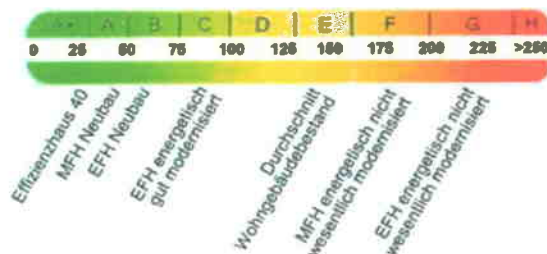
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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_T⁵: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



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