

# UM | GE | BAUT

Praxismagazin aus Gelsenkirchen ■ Ausgabe 2020



Stadtbild  
aufgewertet



Hinterhof  
entdeckt



Denkmal  
belebt



Stadt  
Gelsenkirchen



Mit ELE heizkomfortPlus genießen Sie den vollen Wärmekomfort einer neuen Heizung, sparen Energie und senken den CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Das alles ohne anfängliche Investitionskosten. Infos jetzt unter [www.ele.de](http://www.ele.de).



## Zuschuss für Photovoltaik-Anlagen

Als größtes Potenzial für die Ausweitung der Nutzung von erneuerbaren Energien wurden in einer Studie des Regionalverband Ruhr die Dachflächen zur Installation von Solaranlagen identifiziert. Das Regionale Solardachkataster hat dieses Potential bestätigt: In der Metropole Ruhr gibt es über eine Million Dächer mit lohnenswerter Sonneneinstrahlung. Für die Erschließung dieses enormen Potentials führt der RVR gemeinsam mit dem Handwerk Region Ruhr in Gelsenkirchen die „Ausbau-Initiative

Solarmetropole Ruhr“ durch.

Um den Einsatz erneuerbarer Energien zu unterstützen wird ein Zuschuss von 300 Euro an Privatleute für die Errichtung neuer Photovoltaik-Anlagen auf bestehende oder neu zu errichtende Wohngebäude oder Vereinsräume im Stadtgebiet von Gelsenkirchen gewährt. Für Unternehmen beträgt die Förderquote 500 Euro. Voraussetzung ist, dass die Antragsteller die Erzeugung des Stroms nicht gewerbsmäßig betreiben und die Installation

durch Fachunternehmen erfolgt. Der Fördertopf ist begrenzt, Anträge können nur bewilligt werden, wenn finanzielle Mittel noch ausreichend zur Verfügung stehen.

Weitere Informationen erhalten Sie bei Kai Thiemann, Klimaschutzmanager der Stadt Gelsenkirchen, unter Telefon 0209 169-5941.

Eine Übersicht über alle Förderungen der Stadt Gelsenkirchen im Bereich Klimaschutz und die Möglichkeit, die Förderrichtlinien und Anträge herunterzuladen, finden Sie unter

<https://www.gelsenkirchen.de/Infrastruktur/Umwelt/Klima/Foerderprogramme.aspx>

**HAT IHR DACH MEHR DRAUF?**

**Solar lohnt sich einfach.**

Jetzt hier den Dach-Check machen auf [solar.metropole.ruhr](http://solar.metropole.ruhr)



## Vorwort

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

2020 ist das Jahr, in dem wir mit der weltweiten Ausbreitung des Corona-Virus einen tiefen Einschnitt in unserem täglichen Leben hinnehmen mussten. Die Erinnerung an die Tage, an denen unser Bewegungsradius auf unser eigenes Heim begrenzt war, werden in dauerhafter Erinnerung bleiben. Das Zuhause wurde bei den meisten einem regelrechten Stresstest unterzogen: Es war nicht nur alltäglicher Lebensort, sondern musste plötzlich und über Wochen bei vielen auch als Ersatz für den Arbeitsplatz, den Kindergarten oder die Schule dienen. Neben neuen Regeln zum Abstandhalten, zu Hygiene und Alltagsmasken hat uns das Umgehen mit dem Virus auch gelehrt, wie wichtig das eigene Zuhause ist. Deshalb gilt für uns alle, ein besonderes Augenmerk darauf zu haben, den Wohnraum im bestmöglichen Zustand zu halten.



Wie in den Jahren zuvor werden auch im aktuellen UM|GE|BAUT-Magazin gute Beispiele vorgestellt: Wie lässt sich ein Haus zukunftsfähig erhalten und zugleich ein Plus an Komfort und Wohlfühlqualität gewinnen? Ein beachtlicher Mehrwert bei den meisten Modernisierungen ergibt sich zudem durch die Anwendung modernster Technik und aus Bauteilverbesserungen, so dass Energieverbräuche deutlich abgesenkt werden können.

Viele engagierte Immobilieneigentümerinnen und Immobilieneigentümer aus und in Gelsenkirchen haben dies bereits erkannt. Sie berichten in dieser Ausgabe auch darüber, was sie zur Modernisierung bewegt hat. Es zeigt sich dabei ein breites Spektrum vom Wunsch nach der Erweiterung des Wohnraumes über erwartete Komfortverbesserungen und Energieeinsparungen bis hin zur Begeisterung für den Erhalt von Altbau-Immobilien.

Ich bedanke mich bei allen Hauseigentümerinnen und -eigentümern, die sich bereit erklärt haben, in der aktuellen Ausgabe der UM|GE|BAUT 2020 einen genaueren Blick „hinter die Fassade“ zu ermöglichen.

Lassen Sie sich inspirieren durch spannende und interessante Berichte. Und lassen Sie uns gemeinsam hoffen, dass wir die Corona-Pandemie und die damit verbundenen Einschränkungen bald nur noch aus der Erinnerung kennen.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen.

Christoph Heidenreich  
Stadtbaurat der Stadt Gelsenkirchen  
Vorstand für Planen, Bauen, Umwelt und Liegenschaften

# Inhalt



*Ein ruhiger Hinterhof eignete sich für die Nutzung als Tonstudio mit Empore.*



*Durchdachte Lösung für eine ganzjährig nutzbare Werkstatthalle.*



*Sonnige Balkone öffnen eine historische Siedlung zur ruhigen Mitte hin.*



*Mit hoher Wohnqualität können denkmalgeschützte Industriegebäude punkten.*



*Klimaschutz und Klimaanpassung werden von der Stadt Gelsenkirchen gefördert.*



*Schon zum zweiten Mal umgebaut: ein Zechenhaus in Gelsenkirchen-Bismarck.*

<b>Potenzial statt Problem</b> SEG erweckt die Hinterhöfe an der Bochumer Straße zu neuem Leben .....	06
<b>Aufhellung im Hinterhof</b> Gut durchdacht wurde eine Werkstatt klimabewusst modernisiert .....	12
<b>Modernisierung mit Maß</b> GGW macht die historische Schievenfeldsiedlung fit für die Zukunft .....	14
<b>Denkmal mit Industriecharme</b> Zeitgemäße Wohnqualität mit Respekt für den Ursprungszustand .....	20
<b>Förderung für Klimaschutz</b> Stadt Gelsenkirchen berät beim Kohleofentausch / Neue Broschüre .....	26
<b>Mit Ausdauer zum Ziel</b> Schritt für Schritt in den grünen Bereich .....	28
<b>Ein Platz zum Träumen</b> Aufbau auf dem Anbau nach dem Eigentümerwechsel in der Familie .....	32
<b>Förderung für Grün am Bau</b> Grüne Dächer, Fassaden und Innenhöfe sind wichtig für das Klima .....	37
<b>Wärme vom Himmel... und aus der Erde</b> Erdwärme im Altbau mit Generalsanierung und Grundrissänderung .....	39
<b>Impressum</b> .....	43



# Potenzial statt Problem

*Eine ehemalige „Problemimmobilie“ an der Bochumer Straße ist binnen zwei Jahren zum Vorbote einer schönen neuen Welt geworden: Hinter der sanierten Gründerzeitfassade sind hochwertige Arbeitsplätze in Büros und Studios entstanden. Junges Wohnen und ein sonniges Hinterhof-Paradies verdrängen alte Bilder. Die SEG Stadterneuerungsgesellschaft zeigt mit diesem typischen Mehrfamilienhaus-Komplex, was hier - in der angeblichen No-Go-Area von Gelsenkirchen - alles geht.*

Verbaut, vergammelt, vermüllt, kurzum: Völlig herunter gekommen war die Immobilie, die von der Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen bereits Anfang 2015 freihändig erworben wurde. Während die Erdgeschossräume einer ehemaligen Metzgerei samt Kühl- und Schlachträumen im Hinterhof schon seit Jahren leer gestanden hatten, waren nur noch zwei Wohnungen in den darüber liegenden Etagen bewohnt.

Die Bochumer Straße 140/142 ist eines von fünf unmittelbar aneinander grenzenden Gründerzeithäusern, die von der SEG gekauft wurden und nun im Rahmen der Stadterneuerung modernisiert werden. Insgesamt hat die SEG rund 30 Immobilien im Quartier Bochumer Straße zur Stadterneuerung erworben.

## Riesige Hinterhöfe sind wahre Schätze

Vor einst schönen Gründerzeitfassaden gelangt man über sehr schmale Bürgersteige entlang der vielbefahrenen Bochumer Straße durch eine Torfahrt in Innenhöfe mit einem Sammelsurium großer und kleiner Hallen, Schuppen und Garagen. „Die riesigen Innenhöfe sind die wahren Schätze dieses Häuserblocks. Denn hier ist es schön ruhig und wir haben eine sonnige



*Kaum wiederzuerkennen ist der Hinterhof nach Entrümpelung und Sanierung.*



Südlage. Das ist das Potenzial, an das wir anknüpfen können. Hier wird ein „Kleiner Kiez“ entstehen mit Gastronomie, Gemeinschafts-

gärten und neuen öffentlichen Wegeverbindungen“, skizziert Helga Sander, Geschäftsführerin der SEG, die Gesamtidee.

Mittlerweile sind schon allerhand Mauern und Zäune in den Hinterhöfen zwischen den Hausnummern 134 bis 142 der Bochumer Straße gefallen. Das Haus Nr. 140/142 konnte Mitte 2019 bezogen werden. Bereits Ende 2018 war das soziokulturelle Zentrum „Subversiv“ als erste neue Nutzung im Nebenhaus Nr. 138 eröffnet worden.

## Den Charme der Gründerzeit erhalten

Die Bauphase an Haus-Nr. „140/142“ startete Mitte 2018. „Wir wollen bei allen unseren Arbeiten möglichst viel vom ursprünglichen Charme der Gründerzeit erhalten und gehen deshalb insgesamt sehr behutsam vor“, erklärt Sander. So wurde auch an den ursprünglichen Grundrissen im Vorderhaus kaum etwas verändert.

Zwei Ladenlokale an der Straßenfront und zwei von insgesamt fünf Wohneinheiten wurden über Wandöffnungen verbunden. Das Haus wurde teilweise leergezogen. Zwei Mieter im zweiten Obergeschoss blieben und ertrugen die gesamte Bauphase mit „viel Geduld“. Das Dachgeschoss wurde zum Kellerersatzraum umfunktioniert. „Das wird häufig so gemacht, weil der Ausbau von Dachgeschossen häufig sehr teuer ist“, erläutert Sander.

Mehrere Wochen lang wurden nicht nur alle Leitungen entfernt, sondern auch alle nachträglichen Einbauten, also Vorsatz- und Zwischenwände, Böden und Deckenverkleidungen vorsichtig entnommen. Noch vorhandene, prägende Bauelemente aus den Ursprungsjahren wurden dabei gesichert.



*Traditionsbewusst und modern zugleich präsentiert sich das modernisierte Gebäude zur Straßenseite hin. Dezent beworben hinter neuen Schaufenstern wird der c/o-Raum für Kooperation, in dem „Kreative zusammen arbeiten um gemeinsam mehr zu erreichen“.*

Das originale Holztreppehaus, viele Zementfliesen, einige Holztüren, alle Flurfenster sowie eine historische Lampe in der Tordurchfahrt haben damit bis heute alle Modernisierungswellen überlebt.

## Erinnerungen an eine ehemalige Prachtstraße

Auch die Originalfassade aus der Gründerzeit konnte saniert werden. Mit neuem, sehr hell pistazienfarbenen Anstrich erinnert sie nun als Schmuckstück an die glorreichen Zeiten um die Jahrhundertwende, als die Bochumer Straße die Prachtstraße in Gelsenkirchen war. Im Erdgeschoss prägen nun wieder große Glasfenster den Gesamteindruck und lassen Einblicke bis in den Hof zu. Die alte Toreinfahrt wurde ebenfalls im Gründerzeitcharme restauriert. Auch die Original-Holztüre erhielt einen dezent pistazienfarbenen Anstrich.

Die SEG hatte eine spannende, aber auch schwierige Altbausubstanz übernommen, die von wirtschaftlich schlechteren Zeiten zeugte. Bei der Instandhaltung der Objekte wurde wegen geringer Mieteinnahmen gespart, Renovierungen wurden nicht mehr fachgerecht, sondern oberflächlich durchgeführt: Ein grausamer Kreislauf, der gepaart mit langen Leerstandszeiten zu einer Verwahrlosung und zu teilweise erheblichen Gebäudeschäden führte.

Das zeigte sich besonders in den Bad- und Küchenbereichen. Hier mussten Zimmerleute einzelne Balken erneuern. Im Laufe der Jahrzehnte hatte bestimmungswidrig austretendes Wasser hinter teilweise intakten Oberflächen einen Schimmel- und Pilzbefall genährt, der das Holztragwerk im Laufe der Zeit erheblich beschädigt hatte.



*Wer genau hinguckt, dem bleibt die Schiefelage nicht verborgen. Das teilweise bis zur vier Prozent starke Gefälle wurde nicht mit der Wasserwaage, sondern mit psychologischem Einfühlungsvermögen ausgeglichen. Ganz grade ist es nirgends...*

„Durch den Rückbau von minderwertigen Ein- und Anbauten führen wir die Räume wieder auf ihre ursprünglichen Raumgefüge zurück. So ergeben sich im gründerzeitlichen Bestand wieder großzügige und gut proportionierte Räume“, erklärt Architekt Martin Güldenberg das Umbaukonzept. Im Ladenlokal im Erdgeschoss, in dem nun ein Coworkingspace (c/o raum) ideale Arbeitsmöglichkeiten für Freelancer und Startups bietet, spürt man das besonders.

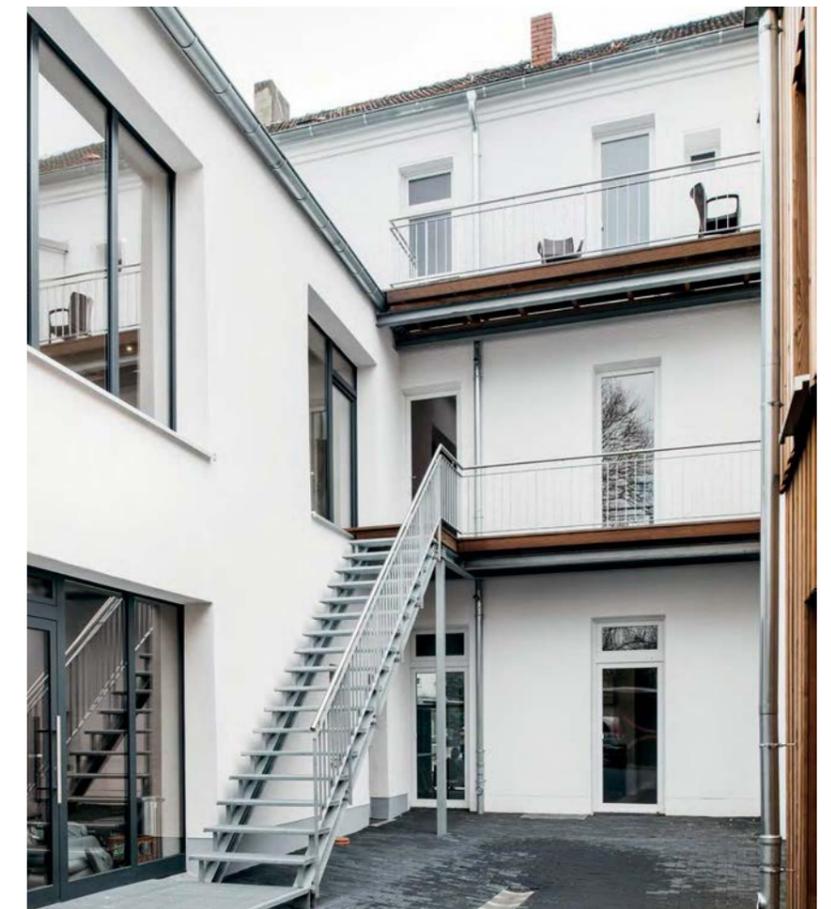
In Folge von markanten Setzungen wies das Gebäude erhebliche Schiefelagen auf. Diese konnten nur teilweise nivelliert werden. „Bei einem Ausgleich zu hundert Prozent würde man das ganze Gebäude als schräg erleben, weil die Wände, Türen und Fenster nicht entsprechend korrigiert werden können. Deshalb werden für alle betroffenen Bauteile immer psychologisch annehmbare Kompromisse gesucht. Es wird gemittelt, das heißt, dass wir dort, wo es sinnvoll ist, die Schiefelagen ausgleichen“, berichtet Architekt Güldenberg.

Während im vorderen Teil des Gebäudes die gründerzeitliche Anmutung als Leitbild für alle Arbeiten diente, bot die Rückseite des Gebäudes einige Möglichkeiten

für Innovationen. Auf allen Etagen wurden großzügige Anbau-balkone aus Stahl hinzugefügt.

„Die sonnige Südlage bot sich dafür einfach an. Die Balkone steigern die Attraktivität der Mietwohnungen, die wir an Studierende vermietet haben, deutlich“, berichtet Helga Sander. Aber auch die einst

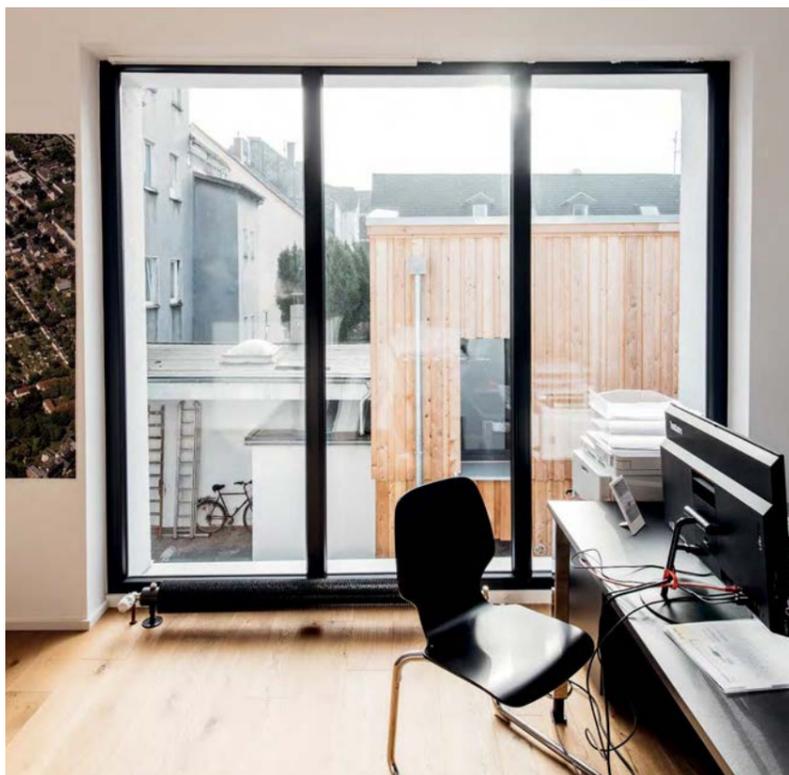
eher unattraktiven Zweckanbauten der Hinterhöfe, in denen sich die Küchen der Metzgerei befanden, sind mittlerweile sehr gefragt. „Die Anbauten waren von Anfang an als Gewerbeeinheiten genehmigt. Hier ist viel machbar, deshalb bieten sie ein großes Potenzial für die Ansiedlung kleiner kreativer Unternehmen“, erklärt Sander.



## Ruhe im Hinterhof

Wie ruhig es tatsächlich in den Hinterhöfen hinter der belebten Bochumer Straße ist, beweist der erste Mieter dort. Klaus Ramma, Geschäftsführer der Perspektive Medien Produktion GmbH, entschied sich früh für das Quartier und zog mit seinem Ton- und Filmstudio aus Wattenscheid in den Hinterhof der Bochumer Straße 140. Dabei ist sein Kerngeschäft, die Aufnahme von Sprechtexten für hochwertige Filmproduktionen, besonders anfällig gegen Geräusche aller Art. Tatsächlich ist schon auf dem Hof bei geschlossener Tordurchfahrt kaum noch etwas vom Straßenlärm zu hören - und hinter den Türen des Tonstudios, in der ehemaligen Wurstküche der Metzgerei, herrscht eine geradezu himmlische Ruhe.

Dank der frühzeitigen und langfristigen Entscheidung von Klaus Ramma für die Hinterhofidylle in Ückendorf konnte die SEG den Umbau komplett auf die Anforderungen des Mieters hin vornehmen. An die ehemalige Wurstküche erinnert jetzt nur noch ein hoher Räucherkamin. Schallschutz und Klimaschutz gehen hier Hand in Hand. Hinter neuen großen, drei-



*Großzügige Fenster mit Ausblick in den ruhigen Hinterhof sorgen für eine attraktive Arbeitsatmosphäre.*

fachverglaste Fenstern und einer dicken, mineralisch gedämmten Vorhangfassade aus rauem Lärchenholz entstand ein modernes Tonstudio mit schallschluckenden Innenwänden. Hier, wie im gesamten Gebäude, wird nun klimaschonend mit Fernwärme geheizt. Das Dach musste ohnehin erneuert werden und wurde ebenfalls gut gedämmt. Mit einer Aufmauerung von rund 30 Zentimetern auf der Außenwand zum Hof konnte genügend Raumhöhe für eine Empore

mit zwei zusätzlichen, temporären Video-Schnittplätzen über der schalldichten Sprecherkabine geschaffen werden. Das Herzstück des Studios ist das halbrunde, mehr als vier Meter breite Mischpult vor der Sprecherkabine. Eine innenliegende offene Treppe verbindet dieses Tonpult mit den Schnittplätzen auf der Empore. Große Lichtkuppeln sorgen zusätzlich dafür, dass der ehemals dunkle Anbau ausgesprochen hell, luftig und großzügig wirkt. Weitere Ar-

Mehrfamilienhaus  
Bochumer Str. 140/142

Baujahr Vorderhaus: 1907  
Fläche: 441 qm

Vorher:  
5 Wohn-/ 3 Gewerbeeinheiten

Nachher:  
2 Wohn-/ 2 Gewerbeeinheiten,  
1 Büroetage

Die SEG Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen ist ein städtisches Tochterunternehmen, das Immobilien erwirbt, saniert und bewirtschaftet. Mit dem Modellprojekt Bochumer Straße leistet sie Pionierarbeit zur Revitalisierung des Quartiers. Die hier gesammelten Erfahrungen werden auf weitere vergleichbare Quartiere in der Stadt übertragen. Das Finanzierungsmodell der SEG ist ungewöhnlich: Der Verkauf von Grundstücken des hochwertigen Wohnquartiers „Am Waldbogen“ im Stadtnorden bildet das Grundkapital, das die Gesellschaft als Eigenanteil zur Mobilisierung von Fördermitteln im Süden der Stadt einsetzt.

[www.kreativquartier-ueckendorf.de/seg-im-quartier.html](http://www.kreativquartier-ueckendorf.de/seg-im-quartier.html)

beitsplätze und ein Büro der Videoproduktionsfirma befinden sich im Erdgeschoss des gegenüberliegenden zweiten Hinterhofanbaus. Dieser Anbau wurde ebenfalls gründlich saniert. Mit neuen Außentreppen und Balkonen werden der Innenhof und das Vorderhaus verbunden. Raumangebote werden so vielfältig kombinierbar. Darüber, in der ersten Etage des Vorderhauses, befinden sich die Büros der Stadtentwicklungsgesellschaft. Das ehemalige Wohnzimmer der Metzgersfamilie auf dem Anbau ist nun Chefinnenbüro und Besprechungszimmer.

Von einer Flachdachveranda, die einst Wintergarten war, kann man in mehrere Innenhöfe - und damit ein bisschen in die Zukunft - schauen. Einige Häuser weiter wird das Haus Reichenstein saniert. Die alte Kegelbahn im Hinterhof musste bereits für den zukünftigen Quartiersgarten mit Außengastronomie weichen. Youtube-Videos begleiten den Umbau im Detail. Neben an soll demnächst das ehemalige „Exodus“, einst Tanzlokal, Theater und Altstadt-disko, in Angriff genommen werden. In den Außenanlagen konnte ein erstes Teilstück bepflanzt werden. Im ersten Beet hat Helga Sander eigenhändig schon einmal ein paar ausgewählte Kräuter angepflanzt. Zwischen Rosmarin und Lavendel hat jetzt irgend jemand liebevoll eine blaue Keramikente dekoriert. „Schon eine Geschmacksfrage“, lacht Helga Sander, „Aber o.k., das sind die kleinen Überraschungen, die dazu gehören, wenn man Grundstücke öffnet.“ Schön, wenn es noch viele Überraschungen mehr werden. Man darf jetzt schon gespannt sein, wer und was noch alles in nächster Zeit in die umgebaute Bochumer Straße und ihre Hinterhöfe kommen wird.



*Einige der freigelegten Balken wurden nach der Offenlegung nicht mehr verkleidet. Indem sie offen sichtbar bleiben, erinnern sie an die Bauweise des Gebäudes.*

*Hinterhöfe ohne Zäune und Mauern sollen bald schon zum Spazieren einladen. Der hohe Räucherkamin durfte stehen bleiben, weil der Abriss zu teuer gewesen wäre und er auch eine Erinnerung an bewegte Zeiten ist.*





# Aufhellung im Hinterhof

*Die zugige Schrauberwerkstatt im Hinterhof erhält gefühlt in jedem zweiten Ruhrgebietskrimi eine kleine Rolle. Doch so romantisch das Klischee auch sein mag: Nur clever energetisch saniert können kleine Gewerbehallen auch für neue Nutzungen attraktiv werden, wie die „durchdachten“ Investitionen der Familie Winter an der Gerhardstraße in Gelsenkirchen-Resse zeigen.*

„Früher beliefen sich die Heizkosten für die Halle auf bis zu 5.000 Euro in einem kalten, frostigen Wintermonat. Und der Witz dabei war: im Winter war es drinnen trotzdem nicht wirklich warm, trotz Heizkosten von bis zu 12.000 € über die Heizperiode, weil gefühlt aus allen Ecken und Enden die Kälte ins Gebäude zog“, erinnert sich Hendrik Winter.

Als die Oldtimer-Werkstatt auszog, nutzte der Elektrotechnik-Ingenieur die Gelegenheit, die 300 Quadratmeter große Halle im Hof seiner Eltern von Grund auf zu modernisieren. Dabei brachte die Stahl-Fachwerkkonstruktion aus dem Jahr 1973 mit Mauerwerk zwischen den Stahlträgern, Einscheibenverglasung und einfachem Eternit-Welldach energetisch betrachtet viele Herausforderungen mit sich.

Die entscheidende energetische Verbesserung spielte sich im Dach der Halle ab: „Faktor 50, allein über das Dach“ erreichten die Winters über ein neues Dach aus Isolierpaneelen. Diese innovati-

ven, montagefertigen Bauelemente kombinieren die hochwertige Dämmung in Sandwichbauweise zwischen Stahlblechen. In die festen Dachelemente wurden drei breite „Lichtbänder“ aus Polycarbonat eingelassen. Auf etwa einem Zwölftel der Dachfläche sorgen auch die vier Zentimeter dicken mehrschichtigen Hohlkammerplatten für einen hervorragenden Wärmedämmwert des neuen Daches. So gelangt nun jede Menge Tageslicht in die einst dustere Halle. Ein weißer Innenanstrich und eine neue, energiesparende Beleuchtung verstärken den hellen, freundlichen Eindruck zu jeder Tageszeit.

Doppelt verglaste Fenster und ein gut gedämmtes Sektionaltor sorgen dafür, dass die Wärme nicht über die Seitenwände entweichen kann. Anstelle der alten Ölheizung wurden neue Gasleitungen für eine Deckenstrahlinfraheizung gelegt. Diese Heizung wärmt vor allem Objekte unten in der Halle auf, die dann wiederum die Wärme an die Umgebung abgeben. Für

eine vier- bis fünfeinhalb-Meter hohe Halle ist das besser als die alte Konvektionsheizung, die zuerst die Luft unter dem Dach aufheizte.

Die Investitionen in die Energieeinsparung werden sich voraussichtlich bereits nach zehn Jahren amortisiert haben. Die Heizkosten liegen bei etwa einem Drittel der bisherigen Raten. Ganzjährig beheizbar, trocken, hell und modern kann diese nun für Gewerbebetriebe ohne Publikumsverkehr, beispielsweise als Lagerhalle, für Internethandel, Handwerk oder kleine Produktionsbetriebe genutzt werden. Da aber bei der Gelegenheit auch in die ein oder andere Schönheitsreparatur, in einen neuen Boden und Sozialräume investiert wurde, rechnen die Bauherren in Summe damit, dass sich ihr Einsatz erst nach etwa 18 Jahren amortisiert hat. „Man muss im Kleinen handeln, um im Großen etwas zu erreichen. Wir haben hoch investiert, um am Wirtschaftsstandort Gelsenkirchen langfristig zu gewinnen“, meint Hendrik Winter.



Ob Internethandel oder Handwerk: In der einst zugigen Werkstatt ist das ganze Jahr über ein komfortabler Betrieb möglich.

# Modernisierung mit Maß

Mit Portalhaus, Allee und Anger gehört die 1915 errichtete Schievenfeldsiedlung in Gelsenkirchen-Erle zu den beeindruckendsten historischen Bergarbeitersiedlungen in der Stadt. Dennoch waren die Wohnungen des Quartiers nicht mehr marktgerecht, dies führte zu einer erhöhten Beanstandungsquote in der Siedlung. Mit einem gezielten Revitalisierungsprogramm, unterstützt durch Fördermittel des Landes, konnte die Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH die ehemalige Werksiedlung der Zeche Consolidation sozialverträglich modernisieren und fit für die Zukunft machen.

In der Schievenfeldsiedlung sind 97 Gebäude mit 317 Wohnungen im Besitz der Gelsenkirchener Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH (ggw). Teile der Siedlung stehen heute unter



Das markante Torhaus lädt in die idyllische angelegte, denkmalgeschützte Schievenfeldsiedlung ein.

Denkmalschutz. Einige der Wohnungen wurden mit öffentlichen Mitteln errichtet. Die ruhige Lage mit guter Infrastruktur zwischen den Stadtteilen Buer und Erle ist attraktiv. "Die Vorgabe war klar: Vom Ensemble soll so viel wie möglich erhalten werden, aber das Pro-

dukt muss am Ende zeitgemäß sein und darf nicht nur Denkmalschützer und Stadtplaner erfreuen", beschreibt ggw-Geschäftsführer Harald Förster den eng gesteckten Rahmen, in dem die Quartiersentwicklung in der Schievenfeldsiedlung sich bewegen musste.

Standort Altbauten:	Schievenstraße, Middelicher Straße, Steigerstraße, Alleesstraße, Wetterweg, 97 Gebäude mit 317 Wohnungen, 45 bis 110 Quadratmeter Wohnfläche
Baujahr Altbauten:	ab etwa 1915
Modernisierung:	2015 bis voraussichtlich Ende 2021
Besonderheiten:	teilweise Denkmalschutz, hohe Anteile von Grünflächen energetische Sanierung mit Nahwärme (s.u.)
Investitionsvolumen:	25 Mio. Euro, davon 20 Euro Förderkredite (beantragt)
Standort Neubau:	Schievenstr. 8
	480 qm Wohnfläche, 8 barrierearme Wohneinheiten, davon 2 barrierefrei
Baujahr:	2018
Besonderheiten:	Holzpellettheizung als Nahwärmezentrale für Bestandsgebäude (s.o.) öffentlich geförderter Wohnraum



Der große grüne Innenhof mit vielen alten und hohen Bäumen wird von den Mieter\*innen sehr geschätzt.

Zu Beginn der Überlegungen wurde die Situation sehr genau analysiert. Hierzu wurden fast 80 Bewohner\*innen befragt. Und zwar nicht per Fragebogen und Telefon, sondern fast eine Stunde lang zu Hause am Küchentisch.

"Die Siedlung ist schön, aber in die Jahre gekommen." "Die Bäume sind toll, aber der eine, der mein Wohnzimmer verdunkelt, der muss weg." Das waren typische "Ja-aber"-Kommentare, die häufiger zu vernehmen waren.

Als Hauptproblem stellte sich heraus, dass die 10.000 Quadratmeter große parkartige Grünfläche im Inneren der Siedlung sowie hohe Grünanteile zwischen den Gebäuden mit vielen hohen alten Bäumen nicht mehr zeitgemäß in die Siedlung eingebunden waren.

Viele - vor allem junge Menschen - wünschten sich direkte Zugänge und Balkone - ins Freie. Aber Stallanbauten aus der Zeit, als Hühner, Schweine und Misthaufen hinter dem Haus üblich waren, versperrten den Blick in den großen grünen und ruhigen Innenhof. Stattdessen zeugten die Gebäude mit ihrer traditionellen Öffnung zur Straße von einer Zeit, in der Verkehrslärm keine Rolle gespielt hatte.

## Veränderte Wohnansprüche

Für die ggw stand daher frühzeitig fest: "Geld investieren können wir in die Siedlung nur, wenn wir sie behutsam an heutige Wohnansprüche annähern. Die Frage, wie das sozialverträglich finanziert werden soll, machte die Angelegenheit nicht leichter", erinnert sich Harald Förster. Wie gerufen kam 2015 ein Programm des Mi-

nisteriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr. Die Modernisierung der Schievenfeldsiedlung sollte sich als größtes Einzelprojekt im Programm "Besser Wohnen - Energetische Sanierung Plus" des Landes NRW erweisen.

In fünf Bauabschnitten wurden über mehrere Jahre verteilt fast 25 Millionen Euro investiert. 20 Millionen davon konnten mit günstigen Förderkrediten finanziert werden. Bauabschnitt für Bauabschnitt werden von 2016 bis 2021 die Gebäude modernisiert. Passend zu den jeweiligen Gebäuden wurden die alten Ställe abgerissen, neue Fenster und Türen zur Grünfläche in die Fassaden eingebaut und je nach technischen Möglichkeiten auch Freisitze und Balkone angebaut. Auch an der Straßenfront wurden Bausünden der 80er Jahre beseitigt.



Von den Balkonen aus blickt man auf die grüne Mitte der Schievenfeldsiedlung.

Eines der alten Stallgebäude blieb erhalten. Verkehrsberuhigte Anwohnerstraßen schaffen zusätzlichen Parkraum.



Die Fassadengestaltung wurde insgesamt wieder stärker an das historische Vorbild angelehnt.

Um die Energiebilanz der Gebäude zu verbessern, wurden weitere Fenster ausgetauscht, Kelleraußenwände trocken gelegt sowie die Keller- und die oberen Geschossdecken gedämmt.

Parallel wurde ab April 2017 ein neues zweigeschossiges Wohngebäude mit acht barrierearmen Wohnungen für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte an der Schievenfeldstraße 8 errichtet, das gleichzeitig als Nahwärmezentrale für die Siedlung dient.

### Wärmeerzeugungsanlage mit Holzpellets

Zukünftig wird die Heizwärme für die gesamte Schievenfeldsiedlung mittels einer großen Wärmeerzeugungsanlage erschaffen. Die Heizzentrale produziert klimafreundliche Wärme durch eine Kombination von Holzpellets und Gasbrennwertkessel für die Spitzenlast. Die klimaschädlichen Emissionen werden durch die Verwendung des klimaneutralen Brennstoffs Holzpellets um mehr als die Hälfte vermindert. Mit den Nahwärmeleitungen von der neuen Nahwärmezentrale in die Gebäude konnten gleichzeitig

- kostenneutral für die Mieter - Glasfaserleitungen in die Wohnungen verlegt werden.

Auch das gesamte Wohnumfeld wurde aufgewertet. Die Außenanlagen wurden - wie im übrigen auch die Hauseingänge der einzelnen Gebäude - barrierearm gestaltet. Mittelpunkt der Siedlung ist nun die Grünfläche im Zentrum. Von neuen Balkonen und durch zusätzliche Fenster blickt man in diesen Park, der mit neuen Wegebeziehungen und Begegnungsräumen attraktiver gestaltet wurde. Das Stellplatzkonzept wurde optimiert, verkehrsberuhigte Anliegerstraßen eingerichtet.

### Priorität hat die Zufriedenheit der Mieter

Der Umfang der Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten, vor allem die Ausführung der Arbeiten im Bestand, stellte aus Sicht von Projektleiter Guido Molitor, Baubetreuung Schäfer GmbH, durchaus "eine Herausforderung" dar. Schließlich galt es, die ineinandergreifenden Arbeiten zu koordinieren ohne die Nutzung der Gebäude zu stören.

"Die Zufriedenheit unserer Mieter ist und bleibt unserer Priorität", betont Stefan Eismann, Prokurist und Leiter der Hausbewirtschaftung der ggw. Er freut sich sehr,



Die Parkplätze an den Häusern werden mit bepflanzten Beeten eingrahmt.

Der Neubau fügt sich harmonisch in das Ensemble ein und bietet im Keller gleichzeitig Raum für eine moderne Heizungsanlage.



dass es gelungen ist, zum Werterhalt der Siedlung beizutragen und die Wohnsituation für die teilweise langjährigen Mieter deutlich zu verbessern. Neben dem Austausch mit langjährigen Bestandsmietern und der hohen Zufriedenheit der Siedlungsbewohner geben auch die gesunkenen Leerstände eine positive Rückmeldung.

Doch nicht nur die neu gewonnene Qualität stimmt, sondern durch umfangreiche Fördermittel, Tilgungsnachlässe und ohnehin günstige Zinskonditionen ist absehbar, dass auch die Mieterhöhung erschwinglich bleiben werden. Alle Wohnungen werden öffentlich gefördert sein. Nach Abschluss der Arbeiten werden sich die Mieten an den Rahmenvorgaben des Wohnraumförderungsgesetzes orientieren.

"Als kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt Gelsenkirchen haben wir großen Wert darauf gelegt, die Mieterhöhung trotz der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen möglichst angemessen und bezahlbar zu gestalten. Das Förderprogramm des Ministeriums hat uns geholfen, unserem eigenen Anspruch auch in dieser Siedlung gerecht zu werden", freut sich Harald Förster.

### Gute Aussichten für die nächsten Generationen

Er ist zuversichtlich, dass die Bewohner\*innen dieser traditionsreichen Siedlung nun wieder für Generationen gelassen in die Zukunft blicken werden. Zumal mit der attraktiven Lage zwischen den Stadtteilen Buer und Erle und einer guten Infrastruktur für jung und alt nun wieder viele Vorteile stärker ins Bewusstsein gerückt sind: Schließlich finden sich auch sämtliche Schulformen, Kindertageseinrichtungen, aber auch ein Krankenhaus in unmittelbarer Nähe der Schievenfeldsiedlung.

Neu angelegte Außenanlagen

## So lässt es sich leben.



### Zuhause bei der ggw:

Mit **fast 5.000 Mietwohnungen** im gesamten Stadtgebiet von Gelsenkirchen bietet Ihnen die ggw für jede Lebenslage das passende Zuhause:

- Moderne, preiswerte Mietwohnungen
- Spezielle Angebote für Senioren
- Umfassender, kompetenter Service  
z.B. Winterdienst und Flurreinigung
- Sicheres Wohnen in allen Lebenslagen
- Attraktive Mieteraktionen



Darler Heide 100 · 45891 Gelsenkirchen  
Fon: 0209 706-0 · Fax 0209 706-1050  
ggw-gelsenkirchen.de



# Denkmal mit Industriecharme

„Ich habe eine Leidenschaft, manche sagen, ein Laster: Ich sammle Altbauten. Das ist mein Problem“, sagt Reinhard Christfreund und lacht dabei vergnügt. Schon bevor unser Rundgang an der Claire-Waldoff-Straße in Ückendorf beginnt, wird klar, dass der Gelsenkirchener Architekt diese „Probleme“ deshalb so liebt, weil er dank 40 Jahren Berufserfahrung genau weiß, wie er sie lösen kann. So auch bei den beiden Denkmal-geschützten Häusern gegenüber vom neugebauten Justizzentrum, die er nach jahrelangem Leerstand und Verfall in eine begehrte Wohnlage verwandelte.



Architekt Reinhard Christfreund

„Diese beiden Häuser machen optisch wirklich etwas her. Sie haben mir auf Anhieb gefallen und mir war gleich klar, was hier passieren muss. Zehn Jahre lang habe ich versucht, sie von wechselnden Eigentümern zu kaufen“, berichtet Christfreund. 2015 dann endlich kam der Kaufvertrag zustande für - ja, was eigentlich? Jedenfalls keine Mehrfamilienhäuser im eigentlichen Sinne!

„Die Grundrisse sind für Wohnhäuser dieses Baujahrs, vermutlich Ende des 19. Jahrhunderts, völlig untypisch. Wahrscheinlich handelt es sich um Werkstattgebäude, die der Gewerbearchitekt der damaligen Armaturenfabrik einfach noch mit errichten durfte“, vermutet Christfreund. Bereits 1987 waren die Gebäude mit der schmucken Backstein-Putz-Fassade in die Denkmalliste der Stadt Gelsenkirchen aufgenommen worden. Während das Hauptgebäude des einstigen Bergbauzulieferers „Armaturen Manufaktur Westfalia“ nach vielen Fusionen und Nachnutzungen 2011 abgerissen wurde, hatten die Denkmal-geschützten, zu Wohnhäusern umfunktionierten Gründerzeithäuser an der Claire-Waldoff-Straße 6a, b, c und d bereits etliche Jahre leer gestanden, als Christfreund sie 2015 dann endlich in seine „Sammlung“ übernehmen konnte.

Zunächst folgten zwei Jahre der Bestandsaufnahme, Planung und Verhandlungen mit den Behörden für Denkmalschutz, Bauordnung und der Feuerwehr. Besonders knifflig war die Sicherung der Feuerwehrezufahrt für das letzte Gebäude am Ende der Reihe. Nachdem der ursprüngliche Plan, dieses Thema über den Erwerb eines Nachbargrundstücks zu regeln, sich endgültig zerschlug, entschied sich Reinhard Christfreund schweren Herzens dafür, in die Außenansicht einzugreifen und eine Spindeltreppe vor Kopf vor das Gebäude zu stellen. „Ein Alptraum“, sagt er.

Doch die wenigsten Menschen stören sich an der Treppe, die von der Munscheidstraße aus markant zu sehen ist. Ein Passant findet sie sogar „ganz schön“. Daran hat auch die Ausführung ihren Anteil. Denn wie auch die vier neu ergänzten, großzügigen Anstellbalkone und vier Austritte auf der Gartenseite hat Christfreund auch die Treppe bewusst im Stil der Entstehungszeit ausführen lassen: als „solide handwerkliche Arbeit, industriell schlicht und solide. Man



Die Anstellbalkone wurden in schlichter industrieller Bauweise gefertigt.

sollte zumindest den Eindruck bekommen können, die Balkone und die Treppen hätten immer schon zu diesen Gebäuden gehört.“

Standort: Claire-Waldoff-Str. 6

Baujahr: Ende 19. Jh., denkmalgeschützt

Investition: 1,3 Mio. €



[DACH/WAND]



[FENSTER]



[SOLAR]

EINFACH  
DREIFACH  
GUT



BENJAMIN  
REICHEL  
BEDACHUNGEN

BENZSTRASSE 11  
45891 GELSENKIRCHEN  
FON 0209.35 98 42 99  
MOB 0173.7 22 44 66  
INFO@REICHELTDACH.DE  
WWW.REICHELTDACH.DE

ANZEIGE

Zufriedene Mieter: Juliane und Stefan Zemlicka wollen nicht mehr ausziehen.



Den Ursprungszustand wieder herstellen und gleichzeitig das Gebäude mit einer zeitgemäßen und attraktiven Wohn- und Wohlgefühlqualität modernisieren, das ist die Devise, nach der Christfreund das Gebäude gemeinsam mit seiner Kollegin, der Architektin Dipl.-Ing. Benedikta Mihsler, umbaute. In nur elf Monaten bis Mitte 2018 wurde der von den Behörden abgesegnete Plan zügig in die Tat umgesetzt:

Außen wurden die Ziegelelemente der Fassade vorsichtig gereinigt. Kaputte Ziegelsteine wurden einzeln ersetzt. Die Putzflächen wurden ausgebessert und in der vermutlichen Originalfarbe, sandfarben wie einst die Fensterbänke, gestrichen. Viele der ehemals stilvollen Sandsteinfensterbänke waren allerdings gebrochen und notdürftig mit Zement zusammengeflickt worden. Ehrensache, dass auch sie durch Sonderanfertigungen im Original-Material ersetzt wurden.

Weichen mussten die nachträglich eingesetzten, einfachen Wärmeschutzfenster. Stattdessen ließen die Architekten neue Holzfenster nach historischen Originalfotos herstellen: mit Sprossen, Oberlichtern und Teilungen. Der einzige Unterschied zu den Originalfenstern aus dem vorvorigen Jahrhundert besteht nun im Wärmeschutz mit einer Zweifachverglasung, die auf die Wärmeleitfähigkeit der historischen Ziegelwände abgestimmt wurde.

### Wärmedämmung: Neue Fenster, ein dick eingepacktes Dach und ein Puffer im Keller

„Dreifachverglasung habe ich mich nicht getraut, das hätte womöglich Kondensationen an den Innenwänden verursacht“, sagt Christfreund. Dennoch hat er das Gebäude mit außerordentlichen Investitionen in Dach und Keller in einen guten energetischen Zustand versetzen können. Damit der mit neuen Fernwärmeleitungen durchzogene Keller als „Wärmepuffer“ dienen kann, wurden alle Kellerfenster ebenfalls nach Originalvorlagen mit Zweifachverglasungen abgedichtet. Als „Wärmehaube“ erhielt das neu eingedeckte Dach deutlich mehr Isolierung als erforderlich gewesen wäre. Die beiden bisherigen Energieabrechnungen der - wenn auch bisher eher milden Winter - lassen vermuten, dass das Kalkül der Architekten aufgegangen ist.

Nicht nur die Fernwärmeleitungen im Keller sondern alle Leitungen und Rohre wurden im Inneren der Ge-



*Wo immer es geht, den Originalzustand wiederherstellen, lautet die Devise. In den Treppenhäusern scheint fast ein bisschen die Zeit stillgestanden zu haben. Aber der Schein trügt, auch hier wurden alle Elemente neu gestricken.*

bäude komplett neu verlegt. Nachträgliche Einbauten, Gipskartonwände, abgehängte Decken wurden entfernt. Wo nur immer es möglich war, wurden originale Bauelemente bewahrt. Mit den originalen Zementfliesen und einem neuen Anstrich wurden die Treppenhäuser fast wieder komplett in den Ursprungszustand bei Eröffnung versetzt. In den Wohnungen konnten nicht alle, aber die meisten historischen Türen, Rahmen und Fußleisten wieder gerettet und in Funktion gebracht werden. Unter einer dicken Schicht „Ochsenblut“ legte das Team astreine Holzböden frei. Doppelt so dick wie normal, frisch geschliffen und gut geölt können diese Zeugen der soliden Industriebauweise es auch für die nächsten 150 Jahre mit jedem Parkett aufnehmen.

Auch alle vier großen Holzeingangstüren konnten erhalten werden. Sie wurden von Hand geschliffen, ausgebessert und abgedichtet. Nicht die Materialkosten sondern die Arbeitsstunden gingen hier ins Geld. Wahrscheinlich war die Restaurierung der Türen am Ende dreimal so teuer wie die Anschaffung neuer Türen, schätzt der Architekt - allerdings ohne jedes Bedauern, weil historische Türen eben einen Wert an sich haben. Ein paar moderne Türen findet man schließlich doch noch in den Häusern: Stahltüren, die - zusätzlich eingebaut - den Brandschutz an neuralgischen Stellen wie den Kellerabgängen sicherstellen.



Durch den Umbau sind in den beiden Häusern insgesamt acht Wohnungen entstanden. Vier kleine Wohnungen mit direktem Zugang zu jeweils eigenen Gärten befinden sich im Erdgeschoss. Eine Etage darüber wurden immer zwei Wohnungen zu insgesamt vier großen Wohneinheiten verbunden. Diese jeweils zweistöckigen, 148 Quadratmeter großen Wohnungen verfügen nicht nur über einen großen Balkon im ersten Stockwerk, sondern auch über ein hohes Dachgeschoss und ein „Türmchen“-Zimmer ganz oben. Das Treppenhaus wurde in der ersten Etage durch eine Trennwand geteilt, so dass die Aufgänge in die zweiten Etage zum Bestandteil der oberen Wohnung geworden sind.

### Raumaufteilung wie in einem Einfamilienhaus

Wie in einem Einfamilienhaus befinden sich in den unteren Etagen der oberen Wohnungen Küche, Duschbad, Wohnzimmer und ein weiterer Raum. Ein Stockwerk darüber liegen drei Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Mehrzweck-Zimmer, alle mit hellen Dachflächenfenstern versehen. Außerdem gibt es hier sehr großzügige Bäder mit Badewanne und Dusche. Dazwischen verbinden geräumige, fast quadratische Flure die Räume.

*Die Bäder sind modern ausgestattet. Wände und Böden sind - natürlich im Industrie-Style - mit schlichten Formaten in weiß und schwarz gefliest.*

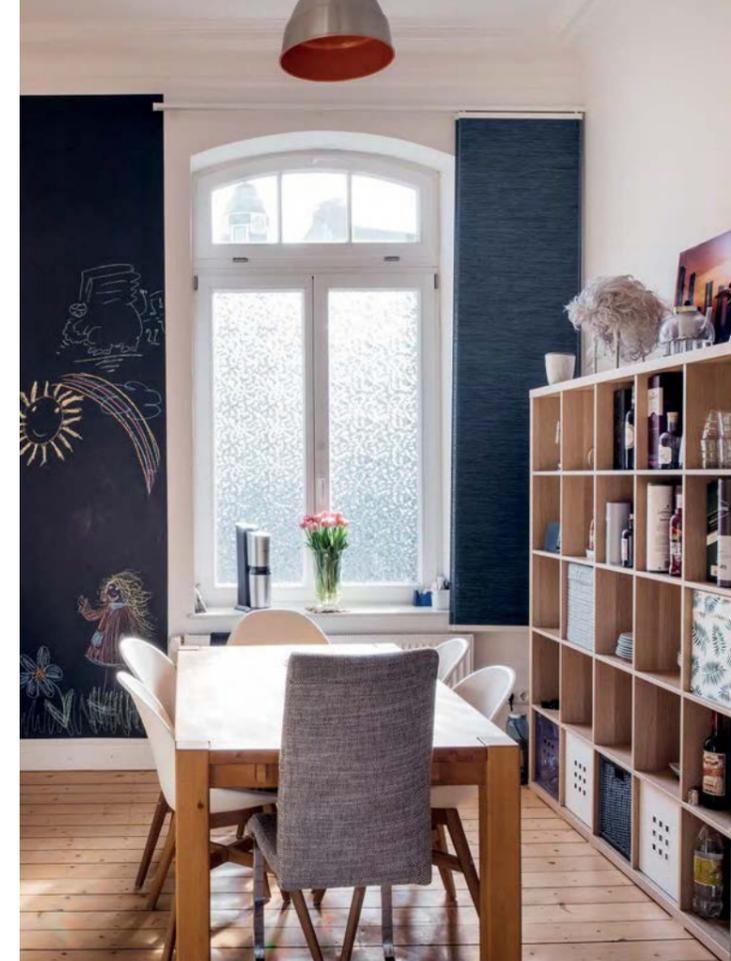
Noch eine halbe Etage darüber, über dem Treppenhaus liegt das „Türmchenzimmer“: klein aber fein, jetzt wieder mit rundem Fenster. Dieser ganz besondere Raum passt freilich in kein Schema und wird auch sehr unterschiedlich und kreativ genutzt: als Rückzugsort, als Gästezimmerchen oder als Home-Office.

Juliane und Stefan Zemlicka, die direkt nach Fertigstellung 2018 in eine der oberen Wohnungen einzogen, genießen ihre ganz besondere Wohnung sehr. „Uns kriegen Sie hier nicht mehr raus“, sagen sie ihrem Vermieter. Christfreund weiß, dass die hellen, Lichtdurchfluteten Räume mit den hohen Wänden, die vielen Original-Bauelemente mit historischem Charme eine Wohn- und Wohlgefühlqualität bringen, die gut auf dem Wohnungsmarkt ankommt. Ein wichtiger Faktor für die Attraktivität der Immobilie ist seiner Ansicht nach die Öffnung der Fassade zur Gartenseite hin. Hier hat er gleich zwei fast bodentiefe Drehtüren pro Wohnung eingebaut. „Dadurch gewinnen die Wohnungen enorm. Die großen Türen bringen nicht nur direkte Zugänge zu den Gärten oder Balkonen, sondern lassen auch sehr viel Licht in die Räume,“ ist seine Überzeugung.

Die Umsetzung dieser Überlegung war nicht ganz so trivial. Denn für diese Türen musste denkmalgerecht in die historische Fassade eingegriffen werden. In Abstimmung mit dem Denkmalschutz wurde dafür das Mauerwerk unter vorhandenen Fenstern nach unten hin aufgetrennt. Auf der Höhe, wo sich zuvor Sandsteinfensterbänke befanden, wurden originalgetreu kleine Sandsteinblenden eingebaut. Sie ziehen mit ihrem hellen Kontrast zu den Ziegeln - wie seit über 100 Jahren die Fensterbänke - alle Blicke auf sich. So fallen die grauen Steinplatten, hinter denen darunter die Schnittkanten im historischen Backsteinwerk verborgen sind, fast gar nicht mehr auf - und der Gesamteindruck der Fassade ist gewahrt.

„Die Vermietung der Wohnungen ist bei einem Quadratmeterpreis von derzeit sieben Euro überhaupt kein Problem“, berichtet Christfreund. „Neulich wurden zwei Erdgeschosswohnungen wieder frei und die Nachfrage war enorm.“ Aus seiner Sicht lohnen sich Investitionen auch an einem Standort mit niedrigen Mieten wie in Gelsenkirchen durchaus, „wenn man weiß, was man da macht“.

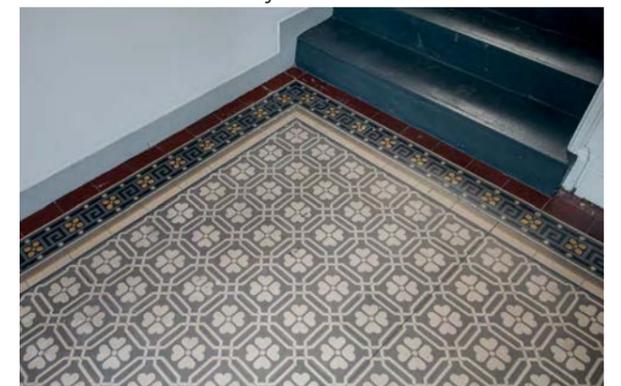
Schließlich, so gibt er zu bedenken, lägen die Immobilienpreise für den Erwerb in Gelsenkirchen eben auch

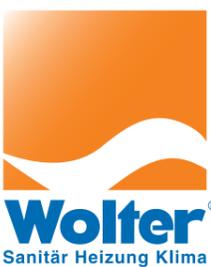


*Altehrwürdige Holzböden, hohe Fenster und hohe Decken... Altbaucharme aus der Gründerzeit - der zwischenzeitlich oft verschämt mit abgehängten Decken verschwand - steht heute wieder hoch im Kurs.*

viel niedriger als in Düsseldorf. Nach 40 Berufsjahren haben die Architekten Christfreund+Mihsler ihr Architekturbüro geordnet an zwei ihrer ehemaligen Mitarbeiter, die Architekten Piel+Galert, übergeben. „Jetzt kann ich machen, was mir Spaß macht,“ sagt Reinhard Christfreund. Und das ist nun mal - wie eingangs erwähnt - das Sammeln von Altbauten. Seine nächsten Investitionen fließen in Objekte auf der Hüssener Straße im Stadtteil Ückendorf und der Franz-Bielefeldstraße in Schalke. Wir freuen uns schon darauf, wieder zu berichten...

*Auch Zementfliesen sind wieder angesagt: Hier haben Sie mehr als ein Jahrhundert fast unbeschadet überstanden.*






- Badmosphäre
- Heizung
- Klimatechnik
- Umwelttechnik
- Service

**Wolter**  
 Sanitär Heizung Klima GmbH  
 Middelicher Str. 299  
 45892 Gelsenkirchen  
 Telefon: 0209 70 10 70  
 www.wolter.ruhr

# Förderung für Klimaschutz

Aktuell gibt es für Eigentümerinnen und Eigentümer in Gelsenkirchen lohnenswerte Förderprogramme, mit denen der Klimaschutz in Gelsenkirchen unterstützt wird.

## Kohle für den Kohleausstieg

Der Steinkohlebergbau in Deutschland ist 2018 ausgelaufen. In Gelsenkirchen findet man aber immer noch viele Häuser, die mit Kohle geheizt werden und nun eine Alternative brauchen.

„Wir möchten die Eigentümer mit einer Beratung und der Förderung unterstützen, einen sinnvollen Ersatz für die alte Heizung zu finden“ erklärt Kirsten Sassning Klimaschutzmanagerin bei der Stadt Gelsenkirchen.

Ein Austausch von Kohle als Brennstoff sorgt nicht nur für weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen, sondern auch für weniger Stickoxide und Feinstaub und trägt somit auch zur Luftreinhaltung bei.

Für den Austausch einer Kohleheizung durch eine klimafreundlichere Alternative, kann ein Zuschuss von 1.000 Euro pro Wohneinheit beantragt werden, bei der Ersteinstallation einer Zentralheizungsanlage erhöht sich der Zuschuss um weitere 1.000 Euro. Damit die Eigentümer einen qualifizierten Überblick über Heizungsvarianten, Kosten und Förderungen bekommen, die für sie in Frage kommen, ist im Vorfeld der Beantragung ist eine kostenlose Beratung zuhause vorgesehen. Mit der eigentlichen Umsetzung der Maßnahme kann dann nach Antragsstellung und Bewilligung der Förderung angefangen werden.

**!** Anträge müssen immer vor Beginn einer Maßnahme gestellt und bewilligt werden.

> Weitere Informationen erteilt Kirsten Sassning, Klimaschutz-Managerin der Stadt Gelsenkirchen, unter Telefon 0209.169-4202.

Neue Broschüre gibt „Starthilfe“ zur Sanierung

Im Vorfeld einer vielleicht sehr umfangreichen Baumaßnahme gibt es eine ganze Reihe von Fragen zu klären. Die neue Broschüre „Starthilfe energetische Sanierung“ des kommunalen Netzwerks ALTBAUNEU gibt eine erste Orientierung.

Sie beantwortet Fragen zur Dämmung, zum Austausch von Fenstern, zu Heizungserneuerung und Erneuerbaren Energien. Zudem zeigt sie gut kombinierbare Maßnahmen auf und informiert über Beratungs- und Finanzierungshilfen.



**Ihr Haus kann mehr!**

Mehr Energieeffizienz - Mehr Wert - Mehr Komfort - Besseres Klima

Ihre Ansprechpartnerin bei der Stadt Gelsenkirchen  
Kirsten Sassning, Telefon 0209 / 169-4202  
[www.alt-bau-neu.de/gelsenkirchen](http://www.alt-bau-neu.de/gelsenkirchen)



Die Broschüre kann kostenlos heruntergeladen werden unter [www.alt-bau-neu.de/gelsenkirchen](http://www.alt-bau-neu.de/gelsenkirchen) in der Rubrik Downloads oder bei Kirsten Sassning, Telefon 0209/169-4202, im Referat Umwelt der Stadt Gelsenkirchen, angefordert werden.



**Mit uns ins eigene Zuhause!**

**Große Lust auf kleines Häuschen.**

**Morgen kann kommen.**  
Wir machen den Weg frei.

Von der Beratung über die Vermittlung bis zur Finanzierung – bei der Immobiliensuche bieten wir Ihnen alles aus einer Hand. Profitieren Sie jetzt von unseren umfangreichen Leistungen!

[vb-ruhrmitte.de](http://vb-ruhrmitte.de)

Jetzt folgen!

Volksbank Ruhr Mitte



## Modernisierung mit Ausdauer

*Mehrfamilienhäuser aus den 70er Jahren sind - energetisch gesehen - eine echte Herausforderung. Die Familie Stommel hat das übernommene Fünf-Familienhaus in Gelsenkirchen-Resse mit guter Beratung, etwas Eigenleistung, vielen Fachfirmen und teilweise mit öffentlichen Fördermitteln über die Jahre schrittweise schon weit in den „grünen Bereich“ gebracht.*

Quasi im Originalzustand des Baujahres 1969 übernahm Familie Stommel 2006 das Mehrfamilienhaus an der Ecke Ahornstraße / Middelicher Straße in Gelsenkirchen-Resse. „Im Wohnhaus war noch das Ladenlokal eines ehemaligen Bestattungsunternehmens und es gab ein Vordach über die gesamte Front. Wie das so ist, wenn man 30 Jahre nicht viel inves-

tiert, hatten die Fenster noch Einfachverglasung, die Balkone mussten saniert werden und auch der Kellerabgang war defekt“, erinnert sich Gregor Stommel. Um die finanzielle Belastung überschaubar zu halten, setzte der Bankkaufmann klare Prioritäten.

In einer ersten Grundsanierung, direkt nach der Übernahme der Immobilie und mit Unterstützung durch einen KfW-Kredit, wurden alle Fenster ausgetauscht und die Rückseite des Hauses gedämmt. Die Balkone wurden aus der Geschosdecke abgeschnitten und vor der Dämmung wurden Vorstellbalkone aus Aluminium aufgestellt. Damit konnten gleich zwei Fliegen mit einer Klappe geschlagen werden, denn: Erstens waren die neuen Balkone nicht nur schöner, sondern auch etwa doppelt so groß wie die vorherigen. Das machte sich als Vorteil bei der Vermietung bemerkbar. Und

zweitens wurden auch kritische Wärmebrücken in die Wohnungen eliminiert. Außerdem wurde auch der marode Kellerabgang entfernt.

Gleichzeitig baute die Familie das ungenutzte Ladenlokal im Erdgeschoss um. Ein Architekt holte die erforderliche Baugenehmigungen für die Umnutzung der Gewerbefläche zur Wohnfläche ein. Das Ladenlokal mit Schaufensterscheibe und Hinterausgang zur ehemaligen Schreinerei wurde in die bereits vorhandene Erdgeschosswohnung integriert. Danach zog die vierköpfige Familie in die neue Wohnung selbst ein.

„Wenn man dann selbst im Haus wohnt, stellt man natürlich auch Dinge fest, an die man vorher gar nicht gedacht hat“, sagt Stommel. Zum Beispiel, dass die Middelicher Straße auch eine „Einflugschneise“ für Feuerwehr und Rettungswache ist. „Wenn da nachts um drei die Rettungsfahrzeuge vorbeifahren, bereut man schon, dass man - wenigstens für die Ruheräume - nicht direkt auf Dreischeiben-Fenster gesetzt hat.

Aber Schallschutz war bei der Planung der ersten Umbaumaßnahmen vor unserem Einzug kein Thema“, berichtet der Bauherr. Sein Tipp an alle Bauherr\*innen: „Wenn Sie schon anfangen, dann sollten Sie auch gleich alles richtig machen, denn alles, was grobes Werkzeug anbelangt, das machen Sie in den nächsten fünf Jahren nicht nochmal.“

Mit dieser Devise modernisierte die Familie Stommel nach und nach auch die Wohnungen. Immer, wenn sich ein Mieterwechsel ergab, wurde kernsaniert: in vier von fünf Wohnungen wurden so inzwischen sämtliche Leitungen ersetzt, neue Heizkörper eingebaut und die Badezimmer barrierefrei gestaltet. Dabei kam auch die eigene Muskelhypothek zum Tragen: „Alles, was man schleppen kann, einfache Abrissarbeiten und Handlangerdienste wie Wände verputzen und Estrich anmischen, haben wir selbst gemacht“, berichtet der Hausherr. Sämtliche neuen Leitungen, also Elektro- und Wasserleitungen wurden dagegen von Fachfirmen installiert. Mit einer Elektrik weit über Stand sowie



Energieberater Markus Gebhardt (links) und Gregor Stommel blättern in Archivfotos.

Internet- und Netzwerkanschlüssen konnte dabei auch ein gewisser Modernisierungs-Vorsprung eingebaut werden.

Die zweite Investitionsphase für die energetische Sanierung startete vor zwei Jahren. Jetzt waren die restlichen drei Seiten des Hauses und das Dach an der Reihe. Wieder legte Familie Stommel Wert auf eine gute, fachliche Beratung. Der Energieberater Wolfgang Moellers und der Architekt Markus Gebhardt arbeiteten hier im Team. Auf Basis der Berechnungen und unter Hinzuziehung von Herstellern für ökologische Dämmung konnte für das vorhandene Pultdach eine optimale Lösung gefunden werden, die auch den Ansprüchen der KfW-Bank entsprachen. „Die beiden haben alles durchgerechnet, das war eine tolle Zusammenarbeit,“ so das Lob des Bauherren.

Das Pultdach wurde mit Zellulose gedämmt. Anstelle der Teerpappe, die fachgerecht entsorgt wurde, wurde eine Folienabdichtung verwendet.

**Standort:** Ahornstr. 64, Gelsenkirchen-Resse  
**Baujahr:** 1969  
**Vorher:** Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit  
**Nachher:** Eigentümerwohnung mit Garten, Mietwohnungen mit Balkonen, Flachdach, Fassade, Fenster und Türen gedämmt

Alle drei Seiten der Fassade wurden unter anderem auch aus brandschutztechnischen Überlegungen mit Mineralwolle gedämmt. Zunächst wurden die Kellerwände ringsum etwa einen Meter tief ausgeschachtet und mit einer bituminösen Spachtelung gegen eindringende Feuchtigkeit isoliert.

Auf der Vorderseite des Hauses wurde das alte Vordach über die ganze Hausfront hinweg abmontiert. Eine moderne, in Grautönen gehaltene Fassadengestaltung sowie ein neues Vordach, eine neue Eingangstür und Klingelanlage lassen das Haus einladend und freundlich wirken. „Hier sind schon viele Leute vorbeigegangen, die uns - wenn wir im Vorgarten arbeiten - positiv zurück gespiegelt haben, dass die schöne Vorderfront auch dem Stadtteil gut tut“, freut sich Stommel.

### Energieausweis von Orange auf Grün

„Wir haben immer etwas mehr gemacht als nötig. Den billigen Jakob haben wir nicht gemacht. Aber es muss trotzdem nicht das Teuerste und Beste sein. Stattdessen haben wir aber großen Wert auf Nachhaltigkeit gelegt“, beschreibt der Anlageberater die eigene Strategie bei den getroffenen Investitionsentscheidungen. Der Energieausweis für die Gebäudehülle bescheinigt: der Status hat sich von kräftig orange (226,8 kWh/m<sup>2</sup>a) auf grün verändert (jetzt 86,7 kWh). Für die Heizung und den Warmwasserverbrauch im gesamten Haus mit 450 Quadratmetern werden nur noch 2.800 Liter Öl pro Jahr benötigt.



**Haus & Grund<sup>®</sup>**  
 Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
 Gelsenkirchen

Als Mitglied beraten wir Sie kompetent und umfassend in rechtlichen Fragen des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums:

- Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Betriebs- und Heizkostenrecht, Nachbarschafts-, Erb-, Bau- und Energierecht

Gegen geringe Bearbeitungskosten erstellen und führen wir durch:

- Betriebs- und Heizkostenabrechnungen
- Kündigungen, Mahnbescheide
- Mieterhöhungen nach Mietspiegel und nach Modernisierungen
- Mieter-Solvenz-Check
- kostengünstigen Schriftwechsel
- Wertgutachten und Marktwertmittlung

**Haus-, Wohnungs- u. Grundeigentümer-Verein Gelsenkirchen e. V.**

Gabelsbergerstraße 1-3 · 45879 Gelsenkirchen  
 Telefon 02 09-9 23 13-0 · Telefax 02 09-9 23 13 20  
 www.hug-ge.de · info@hug-ge.de

Individuelle Hilfe rund um die Immobilienverwaltung:

- kaufmännische und technische Miet- und Gewerbeverwaltung
- kaufmännische und technische Wohnungseigentumsverwaltung
- Bedarfsorientierte Sondereigentumsverwaltung
- technisches Gebäudemanagement
- Hausmeisterservice
- Gartenpflege
- Winterdienst
- Wohnungssanierungen

\* Coupon für eine kostenlose Beratung, gültig bis 31.12.2020

**Gesellschaft für**

**Haus- und Grundbesitz m.b.H.**

Gabelsbergerstraße 1-3 · 45879 Gelsenkirchen  
 Telefon 02 09-9 23 63-0 · Telefax 02 09-9 23 63 16  
 www.hug-hausverwaltung.de info@hug-hausverwaltung.de

Dennoch rechnen sich die Investitionen in die Energieeinsparungen nicht kurzfristig, da die Familie den gesetzlichen Rahmen für die Umlage der Kosten auf Mieter nicht nutzen kann und will: „Dann müssten wir zwei Euro mehr nehmen als jetzt - und das ist nicht zumutbar“, so die nüchterne Feststellung. Zumal die Nebenkosten der Mieter, wie Stommel mit Bedauern bilanziert, trotz aller Einsparinvestitionen im Rückblick seit 2006 dann doch am Ende nicht gesunken sind, weil die Grundbesitzabgaben und andere öffentliche Abgaben die Einsparung bei den Energiekosten mit anderen Gebühren, etwa die Straßenreinigung des Eckgrundstücks, wieder „aufgefressen“ haben. Trotzdem ist die Familie mit ihren bisherigen Investitionen sehr zufrieden.

Eine Erfahrung gibt die Familie gern weiter: „Bei der ersten energetischen Sanierung haben wir die Handwerker teilweise selbst gesucht, bei der zweiten haben wir uns beraten lassen. Die Firmenempfehlungen der Energieberater und Architekten sind nicht die günstigsten, aber: Diese Firmen haben in der Regel sehr gut funktioniert. Heute würde ich eher bereit sein, ein paar Euro mehr zu investieren, damit alles - von der Kalkulation über die termingerechte Ausführung bis zur Endabrechnung - auch reibungslos zusammen passt,“ sagt der Bauherr. Also werden jetzt erst einmal wieder die notwendigen Euros für die beiden letzten ausstehenden Projekte der dritten Bauphase gespart. Mit dem Austausch der Ölheizung gegen eine



Modern gestalteter Hauseingang.

nachhaltige Energieversorgung und der Sanierung des Treppenhauses wird die erfolgreiche Rund-um-Sanierung an der Ahornstraße 64 - irgendwann - komplett und der erforderliche Gebäudeenergiebedarf sollte dann im tiefgrünen Bereich liegen.

# Mehr Platz zum Träumen



Bereits in der ersten Ausgabe von UM|GE|BAUT 2011 berichteten wir über das Zechenhaus an der Sellmannsbachstraße. Damals wurde der Hofausgang abgerissen und das Haus durch einen Anbau um ein Zimmer erweitert. Jetzt schafft ein weiteres Zimmer auf dem ersten Anbau Platz für die junge Generation, die das Haus zwischenzeitlich übernommen hat.

„Als mein Mann und ich begannen, uns 2015 auf die Suche nach einem Eigenheim zu machen, hatten wir uns nicht vorgestellt, dass wir nur kurze Zeit später wieder in meinem alten Kinderzimmer schlafen würden“, erzählt Jaqueline Klein. 2017 kauften sie und ihr Mann ihr Elternhaus in Gelsenkirchen-Bismarck. Seitdem baut und verwirklicht die vierköpfige Familie ihren eigenen Traum vom Haus.

„Da meine Schwiegereltern wussten, dass wir ein Haus suchten und die ersten kleinen und größeren Beschwerden des Alters das Wohnen auf mehreren Ebenen langsam unkomfortabel werden ließen, boten sie uns ihr Haus zum Kauf an“, sagt Bauherr Dennis Klein.

Eine schöne Wohnung war schnell gefunden und der Verkauf innerhalb der Familie unkompliziert geregelt. Eine Finanzierung erhielt Familie Klein über die LBS – bei der schon ein Bausparvertrag vorhanden war – und die Sparkasse Gelsenkirchen. Ein Vorteil beim Kauf innerhalb der Familie: Wird eine Immobilie von Eltern an Kinder oder von Großeltern an Enkel verkauft, entfällt die Grunderwerbssteuer. „Und natürlich haben wir auch keine Maklergebühren zahlen müssen“, so die Eheleute. Allerdings wurde die Immobilie im Vorfeld von einem Experten der LBS geschätzt.

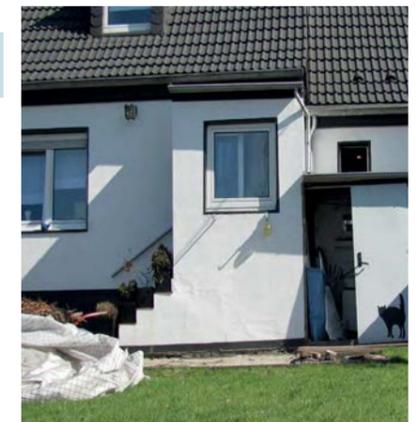
„Wir wollten, dass alles fair abläuft. Schließlich sollte sich auch mein Schwager nicht übervorteilt fühlen“, sagt der 36-Jährige. Deshalb war der Kauf natürlich mit dem Bruder der Bauherrin abgesprochen. Nachdem alle Formalitäten geregelt waren, begannen die Bauarbeiten zunächst mit dem Abriss. Vieles sollte raus – denn trotz ständiger Renovierungsarbeiten und Instandhaltung durch die Vorbesitzer musste zum Beispiel das Badezimmer komplett saniert werden.

Zudem war eine neue Raumaufteilung geplant. Deshalb wurden Böden entfernt, Wände abgerissen oder versetzt und Leitungen verlegt. Und obwohl die neuen Eigentümer das Haus natürlich gut kannten, kamen während der Sanierung einige Überraschungen zu Tage. „Wir wussten, dass die Außenwand des Badezimmers feucht war. Das Ausmaß kam allerdings erst zum Vorschein, als alle Fliesen abgeschlagen waren“, erzählt das Ehepaar. Dies hatte zur Folge, dass der Dachüberstand verlängert werden musste. Auf diese Weise kann nun kein Wasser mehr auf der Schlagseite unter die



## VORHER

Vor dem ersten Umbau 2010: Ein einfacher Anbau mit Treppe gewährte den Zugang zum Garten.



## VORHER

Vor dem zweiten Umbau 2019. Der Anbau aus 2010 hatte ein attraktives Zimmer mit Blick in den Garten gebracht. Darauf konnte die junge Familie nun aufbauen.



vorhandene Schieferverkleidung dringen und von dort die Wand durchnässen. „Und nicht nur diese eine neue Baustelle bedeutete für uns mehr Arbeit und unvorhergesehene Kosten. Im Laufe des Umbaus kamen noch einige Dinge hinzu, mit denen man nicht gerechnet



*Dachfenster lassen viel Licht ins neue Badezimmer im Obergeschoss.*

*Eine neue Gasbrennwert-Therme hat den massiven Bergmannskessel im Keller abgelöst.*



hatte. Diese Variablen sollte man als künftiger Bauherr nicht unterschätzen“, sagt Dennis Klein.

### Schwerste Aufgabe im Keller

„Die im wahrsten Sinne des Wortes schwerste Aufgabe war es allerdings, den alten Kohleofen zu entfernen“, so der Immobilienbesitzer weiter. Ein massiver Bergmannskessel versorgte das alte Zechenhaus 25 Jahre lang zentral aus dem Keller heraus mit Wärme. „Als ehemaliger Bergmann bekam mein Vater Deputatkohle. Das war für meine Eltern die günstigste Methode zu heizen und warmes Wasser zu erzeugen“, so Jaqueline Klein. Diese unzeitgemäße Versorgungsmethode kam für die junge Familie natürlich nicht infrage. „Wir wollten sozusagen einen Mikrokohleausstieg vollziehen“, schmunzelt Dennis Klein. Doch dazu mussten 350 Kilogramm Stahl zuerst bewegt und aus dem Keller geschafft werden. Die Idee den Kessel mit Seilen in einem Stück die alte Holzterrasse hinauf zu ziehen, verwarfen die Bauherren schnell wieder. „Das war einfach zu gefährlich“, sind sie sich auch heute noch einig. Die nächste Idee: Der alte Kessel könnte schnell mittels eines Plasmaschneiders zerlegt werden. Also ließ sich der Bauherr einen. Doch auch das funktionierte nicht; die Sicherungen waren überlastet. Die Folge: Stromausfall. Nichts ging mehr. Also blieb nur die anstrengende und schweißtreibende Arbeit mit der Elektrosäge. Acht Stunden und unzählige Sägeblätter später konnte der Ofen stückchenweise den Keller verlassen.

### Eigene Expertise

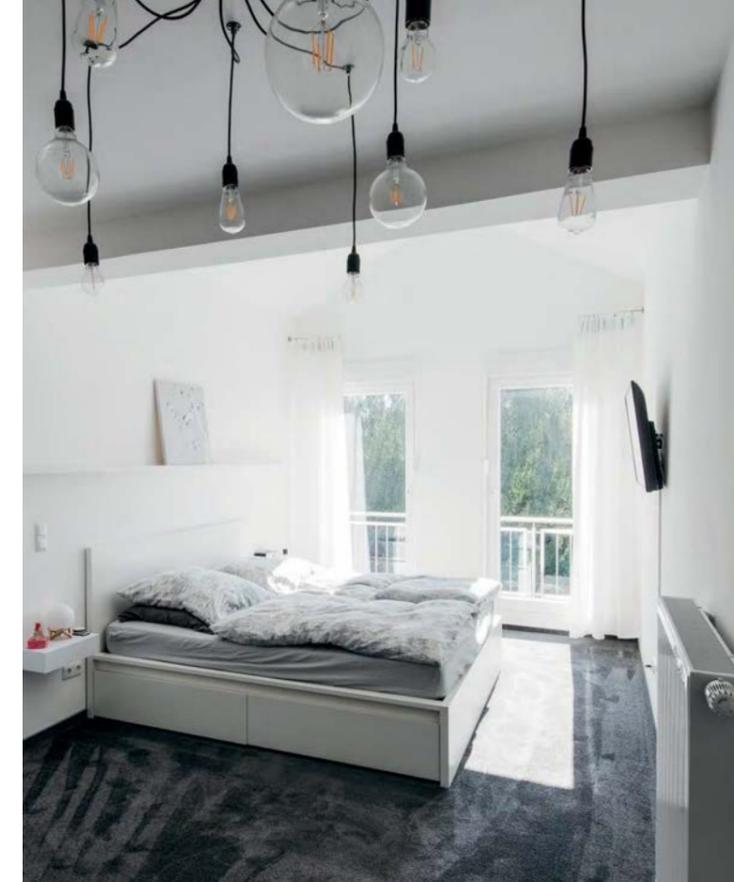
Heute wird der Haushalt durch eine moderne Gasbrennwertanlage mit Heizung und warmen Wasser versorgt. Den Einbau übernahm der Bauherr als Mann vom Fach natürlich selbst. „Als gelernter Zentralheizungs- und Lüftungsbauer war das Ehrensache“, sagt Dennis Klein nicht ohne Stolz. Lediglich der Gasanschluss wurde von einer Firma verlegt, denn das ist verpflichtend. Nachdem dann alle Ver- und Entsorgungsleitungen neu gebaut bzw. überholt waren, ein neuer Estrich gegossen wurde, Wände verputzt, Tapeten geklebt, Laminat und Fliesen verlegt waren und die neue Küche aufgebaut war, zog die Familie nach sechs Monaten Umbau ein. „Allerdings wohnten wir noch immer auf einer Baustelle“, sagt das Ehepaar. Zu dem zentralen Umbauplan gehörte es nämlich von An-

fang an, dass das Haus durch einen Anbau ergänzt werden sollte. Bereits 2011 (wir berichteten) vergrößerten die Vorbesitzer die Immobilie durch einen Anbau zur Gartenseite, um mehr Platz für die wachsende Familie zu schaffen. Familie Klein wollte diesen Anbau nun um eine Etage erweitern. „Leider gab es aber eine Verzögerung mit der Baugenehmigung“, erzählen die neuen Eigentümer. Neue Brandschutzbestimmungen sahen ein großes Fluchtfenster im Obergeschoss vor, sofern Änderungen am oberen Wohnraum vorgenommen würden. „Es war ein wenig kompliziert, hier einen geeigneten Platz zu finden, der mit den Vorschriften kompatibel war“, sagen die Eheleute. Zusätzlich war die Baugenehmigung zwischenzeitlich nicht aufzufinden. „Wo sie geblieben ist, ist bis heute ein Rätsel“, so die Eheleute, die nach ihrem Umzug natürlich einen Nachsendeantrag gestellt haben, um auch weiterhin ihre Post zu erhalten.

### Neuer Dachstuhl im Spätsommer

Also starteten die Vorbereitungen für den Anbau, der das Elternschlafzimmer werden sollte, erst 2018. Es mussten Firmen angerufen, Materialkosten gecheckt sowie Familie und Freunde mobilisiert werden. Im Spätsommer begannen die Arbeiten mit dem Abriss der Deckenkonstruktion im vorhandenen Anbau und dem Öffnen des Daches am Haupthaus. Danach wurden einige Steinreihen auf den bereits bestehenden Anbau aufgemauert, um den Höhenunterschied auszugleichen. Nachdem der Anbau durch eine Firma mit einem Gerüst versehen war, konnte die Decke eingeschalt und mit Stahlmatten befüllt werden. Den Beton ließ Familie Klein mit einem Pumpenwagen liefern, der die Masse direkt auf die neue Deckenfläche pumpt. Der Bauherr verteilte den Beton selbst. Im nächsten Schritt mauerte ein Maurer mit Kalksandsteinen die Wände.

Da das neue Schlafzimmer ein Satteldach bekommen sollte, beauftragte Familie Klein einen Zimmermann mit der Herstellung und Montage eines fachgerechten Dachstuhls. Ein Autokran beförderte die großen und schweren Balken über das Dach. Danach wurde das Dach mit neuen Pfannen gedeckt. Anschließend dämmte Dennis Klein das nun wasserdichte Dach mit dicker Steinwolle gemäß den geltenden Bestimmungen der Energieeinsparverordnung 2016. Parallel dazu baute eine



*Platz zum Träumen mit sonnigem Balkon.*

*Auch das vorhandene Badezimmer wurde bei der Gelegenheit saniert.*





Fachfirma bodentiefe Fenster ein. Zeitgleich wurde außerdem der alte Anbau im Erdgeschoss wieder hergerichtet. Danach begann der Innenausbau im Neubauteil: Estrichplatten inklusive dämmender Schüttung wurden verlegt, die Wände verputzt und geschliffen. Ein heller Anstrich, ein flauschiger Teppich und neue Möbel runden den Innenausbau ab. Zum Schluss wurde die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem gedämmt und verputzt. Der Balkon bekam ein Geländer aus Edelstahl als Absturzsicherung. Das neue Schlafzimmer komplettiert nun auch ein kleines Badezimmer, das der Hausherr gänzlich in Eigenregie fertigstellte. Auch bei den übrigen Arbeiten verzichtete Familie Klein – soweit möglich – auf Firmen; sie stemmte den gesamten Um- und Anbau weitestgehend in Eigenleistung.

### Wertvolle Unterstützung aus der Familie

„Auch hier gab es natürlich wieder einige unvorhergesehene Geschehnisse, die uns ausbremsten und die Zeit und Geld kosteten“, gesteht Dennis Klein. „Die Zeit war nicht immer leicht – besonders mit einem kleinen Kind. Ich war zu dieser Zeit außerdem mit unserem zweiten Sohn schwanger und da lagen die Nerven bei

uns allen schon mal blank“, ergänzt die 35-jährige PR-Referentin. „Deshalb sind wir besonders unserer Familie und Freunden, die uns in der Zeit tatkräftig unterstützt haben, dankbar. Ohne euch hätten wir das nicht geschafft“, sagt die Familie einstimmig.

Aber wer Eigenheimbesitzer ist, der weiß, so richtig ist man eigentlich nie fertig. Deshalb plant Familie Klein als nächstes die Gestaltung des Außenbereiches. Gut nur, dass im neuen Schlafzimmer nun genug Raum für Zukunftsträume ist, oder man

Standort: Sellmannsbachstr. 21, Gelsenkirchen-Bismarck  
Baujahr: 1937

Vorher: 104 qm Wohnfläche

Nach dem 1. Umbau 2011:  
120 qm Wohnfläche

Nach dem 2. Umbau: 2019:  
140 qm Wohnfläche + Balkon

erholt sich hier einfach nach getaner Arbeit – Platz ist hier jedenfalls für beides.

statt 608,-  
**jetzt 549,-**

statt 225,-  
**jetzt 169,-**

**Eiche Tischplatte „Nature Line“**  
Oberfläche geschliffen, natürliche Baumkante, Platte aufgedickt, Gestell Regular X black, Maße: 2400 x 1000 x 45 mm, Oberflächenbehandlung und weitere Maße auf Bestellung möglich.

**Türelement**  
Oberfläche: Weißlack, Einlage: Röhrenspan, Zarge Dekor Weiss, Kantenausführung: Tür (eckig), Zarge (rund), Maße: 1985 x 610/735 oder 860 mm, Wandstärke: z.B. 140 mm, Modelle: Mala 05 und Elegance 02,  
Beim Kauf eines Türelements (Blatt und Zarge) erhalten Sie eines von 5 Drückermustern in Edelstahl (BB) kostenlos dazu.  
Lagerware, sofort verfügbar.

# HOLZ-MEYER

**BAUMARKT | GARTENCENTER | HOLZFACHMARKT**

GE-BauSupermarkt: Montag-Freitag: 7.30 - 19.00 Uhr Samstag: 7.30 - 18.00 Uhr  
Holzgroßhandlung: Montag - Freitag: 7.30 - 17.00 Uhr Samstag: 7.30 - 12.00 Uhr  
[www.holz-meyer.de](http://www.holz-meyer.de)



## Förderung für Grün am Bau

*Der Klimawandel ist auch in Gelsenkirchen bereits spürbar angekommen. Steigende Temperaturen und Trockenheit, aber auch Sturm und sintflutartige Regenfälle sind die Folgen. Die Begrünung von Dächern und Fassaden sowie die Entsiegelung von Flächen sind wichtige Mittel, um auf die Herausforderungen des Klimawandels zu reagieren. Sie helfen dabei Hitzebelastungen zu reduzieren, halten Regenwasser zurück und filtern Schadstoffe aus der Luft.*

**! Anträge müssen immer vor Beginn einer Maßnahme gestellt und bewilligt werden.**

Wer in einer heutigen oder zukünftigen „Hitzeinsel“ im Stadtgebiet von Gelsenkirchen wohnt, kann Fördermittel der Stadt Gelsenkirchen für die freiwillige Begrünung von Bestandsgebäuden bei der Stadt Gelsenkirchen beantragen. Die finanzielle Unterstützung kann bis zu 50 % der Kosten (maximal 2.000 Euro) betragen. Garagendachbegrünungen werden bis zu 60 Prozent bzw. maximal 500 Euro gefördert. Für die Begrünung von Garagendächern genügt ein Antrag. Eine vorherige Beratung ist sinnvoll, aber nicht erforderlich.

Anders ist es bei Maßnahmen über 10 Quadratmetern Fläche. Für die Förderung ist eine vorhergehende Beratung zur Umsetzung sinnvoll und notwendig. Dabei sollen die Argumente für die Dach- beziehungsweise Fassadenbegrünung, für die Entsiegelung und für den individuellen Ausbau der Maßnahme zusammengestellt werden. Auch werden Informationen zu weiteren Fördermöglichkeiten dargestellt.

> Weitere Informationen erteilt Kirsten Sassning, Klimaschutz-Managerin der Stadt Gelsenkirchen, unter Telefon 0209.169-4202.



# Wärme vom Himmel ... und aus der Erde

*Wärmepumpen sind nur etwas für Neubauten? Von wegen. Mit cleveren Grundrissänderungen und einer energetischen Kernsanierung kann auch ein klassisches Dreifamilienhaus aus den 30er Jahren von den Vorzügen der alternativen Heizungstechnologie profitieren. Das zeigt das ambitionierte Projekt des Architekten Kleinau in Gelsenkirchen-Buer.*

Acht Jahre lang haben Eva und Ralf Kleinau rund um ihre Wohnung in Buer ein eigenes Haus gesucht. „Um die Ecke“ in der Pfefferackerstraße haben sie es schließlich gefunden: eine Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1938. Ralf Kleinau, selbst Architekt, verwandelt sie nun mit viel Mut zur Innovation und Ausdauer in eine hochmoderne energiesparende und zukunftsweisend attraktive Immobilie.

Vorgefunden hatten die Kleinaus ein Drei-Familienhaus, wie es für diese Bauzeit typisch ist: Kleine Dreieinhalb-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoss und in der 1. Etage sowie eine kleine Zweieinhalb-Zimmer-Dachgeschosswohnung.

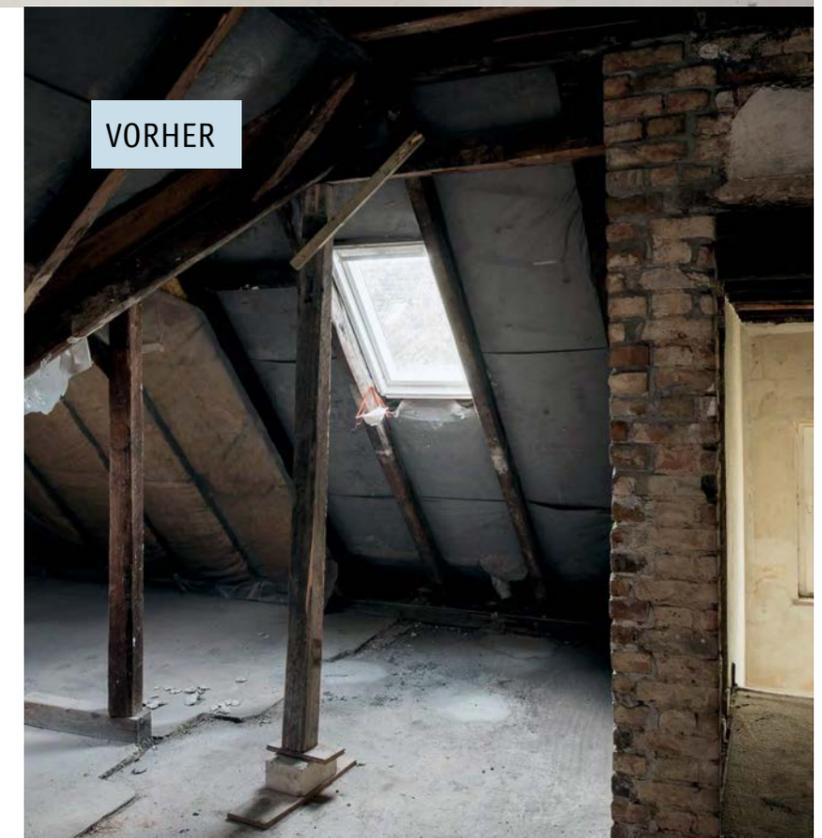
Nach der Generalsanierung mit kompletter Entkernung werden daraus zwei attraktive Maisonette-Wohnungen, die sich die mittlere Etage in etwa quer hälftig teilen. Mit einem verglasten Anbau zur Gartenseite erhält die Eigentümer-Wohnung im Erdgeschoss eine helle Wohnküche. Eine vollflächige Terrassenglasanlage gewährt den freien Blick in den großen Garten im Süden. Eine zusätzliche, in der Wohnung liegende Treppe führt vom Nebenzimmer in das erste Stockwerk. Hier werden die beiden nach Süden ausgerichteten Zimmer als Schlafzimmer und großes Badezimmer der Eigentümer-Wohnung zugeschlagen. Der Flur

Standort:	Pfefferackerstr. 70 , Gelsenkirchen-Buer
Baujahr:	1938
Vorher:	ca. 202 qm Wohnfläche in drei Wohnungen: EG: 88 qm, 1. OG: 84 qm, DG: 30 qm
Nachher:	ca. 233 qm Wohnfläche in zwei Wohnungen: EG: 105 qm / DG: 51 qm + jew. Hälfte von 77 qm 1. OG
Heizung vorher: Fernwärme / nachher: Erdwärme und Solarthermie	
Dämmung: Fenster, Dach, Fassade, Kellerdecke, Dreifach-Verglasung	
Endenergiebedarf vorher:	109,8 kWh m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf nachher:	16,3 kWh m <sup>2</sup> a , Effizienzklasse „A+“



Ralf Kleinau vor der neuen Loggia, die an die Stelle eines ungenutzten Abstellraum (siehe unten) getreten ist.

wird zugemauert und die beiden nordwärts ausgerichteten Zimmer wurden als Schlafzimmer und Badezimmer der Dachgeschosswohnung umgebaut. Auch dorthin gelangt man über eine zusätzliche, innerhalb der Wohnung liegende Treppe. Allerdings in der anderen Richtung: vom Dachgeschoss aus nach unten. Die obere Maisonette-Wohnung bekommt durch eine geschickte Öffnung des Daches eine hohe Attraktivität. In einer bis dahin nur als Abstellkammer genutzten, südlichen Außenecke hat Kleinau das Walmdach nach Westen hin öffnen lassen. Entstanden ist eine Loggia, auf der die zukünftigen Mieter die Abendsonne ge-



VORHER

nießen können. „Für diese Nutzung mussten wir Stahlträger einbauen, denn die Dachlast einer Loggia muss deutlich höher angesetzt werden als für eine Wohnung. Sie muss Schnee und auch Menschenansammlungen mit mehreren Personen tragen können“, erklärt der Architekt. Auf die Verstärkung und die Dämmung geht es auf die Loggia daher von der Wohnung aus um eine Stufe nach oben. Raffiniert: Gartenmöbel, Sitzpolster und anderes können – wie in einem Gartenhaus – unter der restlichen Dachschräge verstaut werden, in die man von außen über einen zusätzlichen Flügel der großen Loggiatür gelangt.

Auch die Küche auf der Nordseite des Dachgeschosses wird nachmittags von der Sonne durchflutet. Und zwar über ein neues Dachfenster im Spitzboden. Der darf eigentlich gar nicht mehr so heißen: Schließlich wurde ihm der Boden größtenteils entfernt. Übriggeblieben sind nur noch die statisch wichtigen Holzbalken der Dachkonstruktion. Sie wurden sorgfältig abgeschliffen und verleihen den beiden, vormals eher niedrigen Dachzimmern nun eine neue Qualität als helle und luftige Wohn- und Küchenbereiche.

Nur eine kleine Galerie direkt unter dem neuen westlichen Dachfenster ist geblieben. Sie ist gedacht als Rückzugsort, an dem man es sich später mit ein paar Kissen und einer Tasse Tee zum Beispiel schön gemütlich machen kann. Denn dorthin gelangt man über eine schmale Treppe, direkt von der Küche aus.

Die insgesamt drei neuen Treppen, die für das neue Maisonettekonzept erforderlich waren, ersetzen das alte schöne Holztreppehaus aus den 30er Jahren keinesfalls.



Dachfenster und freigelegte Spitzbodenbalken lassen Licht ins Obergeschoss.

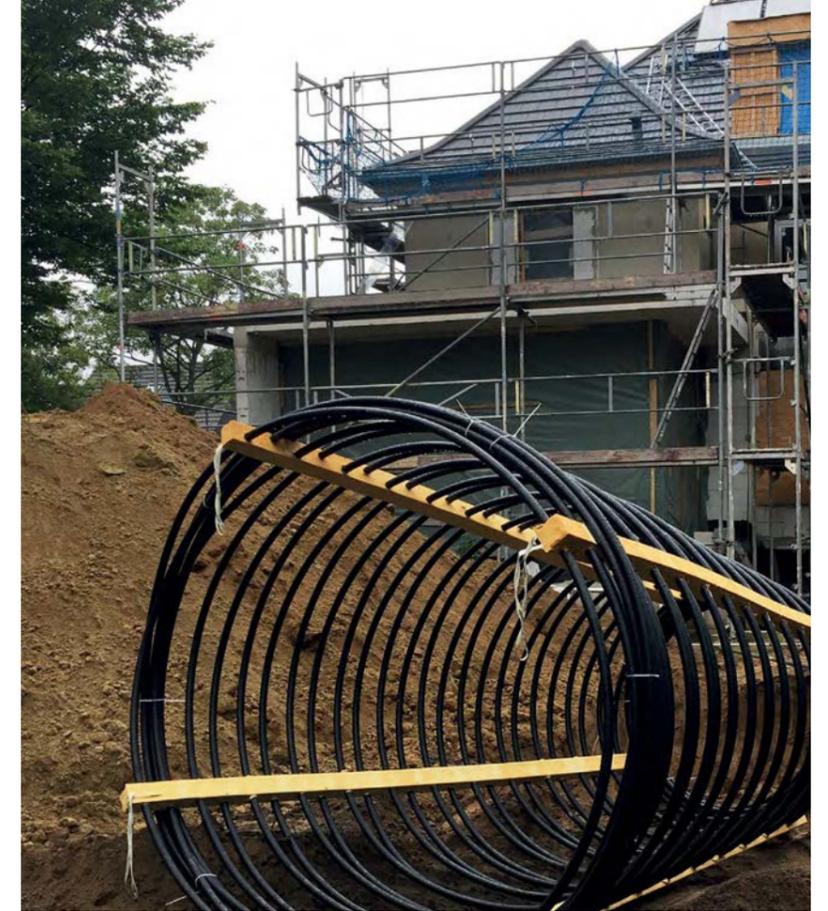


Es dient weiterhin als Zugang zur oberen Wohnung und als Fluchtweg für die aufgeteilten Wohnungen in der ersten Etage.

## Erdwärme heizt im Winter und kühlt im Sommer

Ausgesprochen innovativ ist das Energiekonzept. Im Garten ist schon wieder Gras über die Sache gewachsen. Doch im Sommer hatte ein Bagger den Garten recht brutal unter die Schaufel genommen. Fünf große, vier Meter tiefe Krater, verteilt rund um dem alten Apfelbaum und zwischen der übrigen Randbegrünung dienten als Aufnahme für imposante Wärmekörbe.

Diese trichterförmigen Wärmekörbe mussten über lange tiefe Gräben an das Haus angeschlossen werden. Insgesamt 1,2 Kilometer Schlauchleitung liegen jetzt gut einen Meter tief unter dem Rasen. Jeweils zwei dicke PE-Rohre laufen von jedem Wärmekorb als Vor- und Rücklauf zum Verteiler an der Hauswand. Eine Zirkulationspumpe pumpt eine Soleflüssigkeit durch die Wärmekörbe und zur

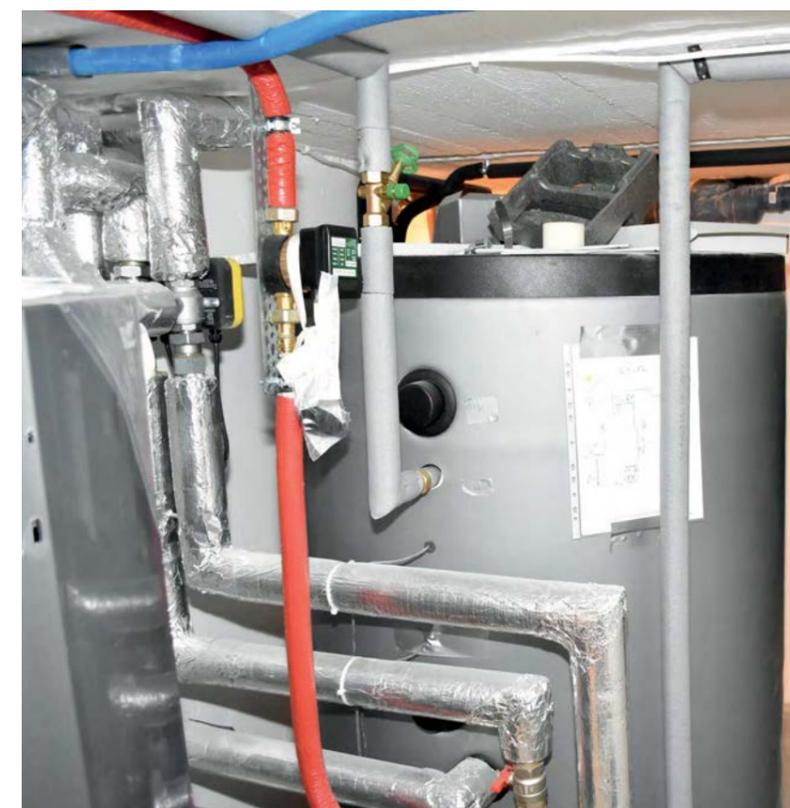


Wärmepumpe im Heizungskeller. Hier wird aus der Erdwärme warmes Wasser extrahiert.

Als Puffer und Wärmespeicher dient ein 800-Liter-Speicher im

Keller, der auch noch zusätzliche Wärme von Solarmodulen auf dem südlichen Dach erhält. „Die Solarthermieanlage ergänzt Erdwärme gut, weil sie hohe Temperaturen liefert“, erklärt Kleinau das Energiekonzept. So kann nicht nur die Fußbodenheizung, die in allen Zimmern unter dem neuen Estrich verlegt wurde, über Erdwärme betrieben werden, sondern auch Küchen und Bäder erhalten klimaschonend Warmwasser.

Außerdem gibt es noch einen Effekt, der leider aufgrund der steigenden Temperaturen infolge des Klimawandels immer wichtiger werden dürfte: „Die Fußbodenheizung ist gleichzeitig auch Kühlung. Dazu muss man wissen, dass das Erdreich das ganze Jahr über etwa 12 Grad liefert. Damit kann im Sommer dann auch ein bisschen gekühlt werden. Natürlich nicht so stark, dass sich Kondensfeuchte bildet, aber auf jeden Fall braucht man keine Klimaanlage, wenn die Sommer zukünftig wärmer werden“, freut sich Kleinau.



Damit die Erdwärmenutzung in einem Altbau aber überhaupt Sinn macht, muss das Gebäude extrem gut gedämmt werden. Das Haus an der Pfefferackerstraße erwies sich als ideal, weil es eine Besonderheit aufweist: Ein doppelschaliges Außenmauerwerk. „Die Isofloc-Dämmung, die wir in den Hohlraum zwischen die beiden Mauern einblasen konnten, kostet nur 2.500 Euro für das ganze Haus - und bringt schon 35 % der Energie-Einsparung“, erklärt der Architekt. Ein 14 Zentimeter dickes Mineralwoll-Dämmsystem außen auf der Fassade und ein neues Dach mit Aufsparrendämmung von außen und Zwischensparrendämmung von innen sorgen dann obendrauf noch dafür, dass der angestrebte KfW-55-Standard auch sicher erreicht wird.



Die Hohlräume im doppelschaligen Mauerwerk können extrem kostengünstig mit eingeblasenen Materialien gedämmt werden.

Gut isolierte, dreifach verglaste Fenster durften natürlich in diesem ambitionierten Energiekonzept nicht fehlen. Leider taten sie genau das. „Ausgerechnet unser Fensterlieferant hatte Corona-bedingte Lieferschwierigkeiten. Davon hingen viele nachfolgende Gewerke ab. Schließlich mussten wir sogar den Lieferanten wechseln, um überhaupt weiter zu kommen“, berichtet Kleinau. Jetzt sind endlich exakt die Fenster eingebaut, die der Architekt sich wünschte:

Energiesparend mit schmalen Alurahmen, die viel Platz für die Verglasung (U-Wert 0,5) erlauben.

Auch wenn innen jetzt schon die Wände fertig verputzt sind, und „nur noch“ die Bäder gefliest, die Oberböden verlegt und die Treppen eingebaut werden müssen, ist Architekt Kleinau nach gut einem Jahr Bauzeit und der Erfahrung

mit den Fenstern etwas zurückhaltend, was neue Einzugstermine angeht.

Fest steht jedenfalls: Die schönen Bilder der Innenausstattung dieses bereits jetzt bemerkenswerten Umbauprojekts dürfen wir Ihnen auf jeden Fall in der nächsten UM|GE|BAUT vorstellen.

Hier wurde der Anschluss für die Fassadendämmung von der Isolierung der Keller-aussenwand aus perfekt für die Dämmung vorbereitet.



**Wohlfühlen ist einfach.**



sparkasse-gelsenkirchen.de

**Wenn man einen Immobilienpartner hat, der von Anfang bis Eigentum an alles denkt.**

Mehr Infos in Ihrer Sparkasse oder unter [s-immobilien-ge.de](https://www.sparkasse-gelsenkirchen.de/s-immobilien-ge.de)

Wenn's um Geld geht



## Impressum

Herausgeber: Stadt Gelsenkirchen  
Der Oberbürgermeister  
Referat Umwelt  
45875 Gelsenkirchen

Redaktion: Sabine von der Beck, Jaqueline Klein  
Anzeigen: vdB Public Relations GmbH  
Munscheidstr. 14, 45886 Gelsenkirchen  
Telefon 0209.167-1248

Druck: L'Atelier  
Brückelstr. 86-88, 47137 Duisburg

Auflage: 5.000 Stück  
Erscheinung: alle 2 Jahre

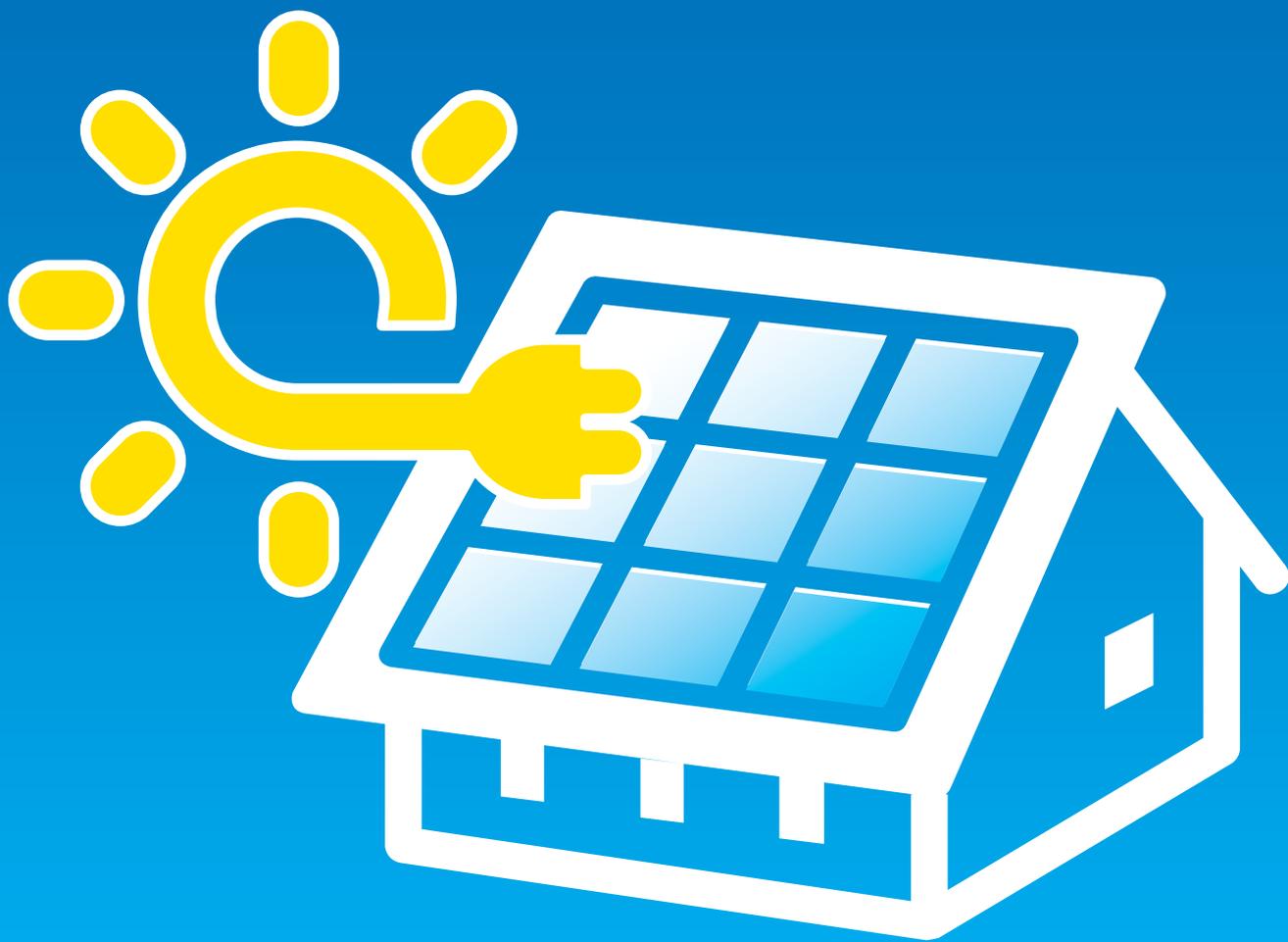
Bildnachweise:

Für UM|GE|BAUT fotografierte Bernhard Klug  
im Auftrag der Stadt Gelsenkirchen.

Weitere Fotos:

Stadt Gelsenkirchen: S. 3, S. 37.  
Hendrik Winter: S. 12-13.  
Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH: S. 14-18.  
Isolated Pro/Shutterstock.com: S. 26.  
Kirsten Sassning: S. 19, S. 41 oben.  
Jaqueline Klein: S. 33 unten, S. 36 oben.  
Sabine von der Beck: S. 38, S. 39 oben, S. 40, S. 41 unten.

# HAT IHR DACH MEHR DRAUF?



## *Solar lohnt sich einfach!*

Jetzt Dach-Check machen auf [solar.metropole.ruhr](https://solar.metropole.ruhr)