

# UM | GE | BAUT

Praxismagazin aus Gelsenkirchen ■ Ausgabe 2013



Mikro-BHKW  
+  
Feng Shui

Jugendstil  
+  
Fachwerk

Backstein  
+  
Denkmal



Stadt  
Gelsenkirchen



solar  
**GEdacht**

# Ist mein Haus dabei?

Schauen Sie **jetzt** nach  
im **Solardachkataster Gelsenkirchen!**



Weitere Informationen:  
Stadt Gelsenkirchen,  
Referat Umwelt, Tel. 0209 169-4600,  
E-Mail: solardachkataster@gelsenkirchen.de



Liebe Leserin, lieber Leser,

schon ist es wieder soweit: Sie halten die zweite Ausgabe des Magazins UM|GE|BAUT in Ihren Händen. War die Suche nach guten Beispielen im Umgang mit den Bestandsimmobilien der Stadt für die erste Ausgabe vor einem Jahr noch ein vergleichsweise mühseliges Unterfangen, so sind uns die guten Beispiele für diese Ausgabe von vielen Seiten zugetragen worden. Anders als die diversen Statistiken und Rankings vermuten lassen, gibt es nämlich viele Immobilieneigentümer in der Stadt, die mit gutem Beispiel voran gehen und in ihre Immobilien sinnvoll investieren. Von ihren Erfahrungen berichten wir in diesem Heft. Vom ehemaligen Bauernhof über Ein- und Mehrfamilienhäuser bis hin zu denkmalgeschützten Wohnkomplexen und der Moscheegemeinde Hassel ist alles vertreten. Und das Faszinierende ist: Jeder Umbau hat seine eigene Geschichte. Lesen Sie´s selbst...

Erstmals wird UM|GE|BAUT von der Stadt Gelsenkirchen herausgegeben. Dr. Gerhard Osadnik, Leiter des Referats Umwelt der Stadt Gelsenkirchen erklärt im Interview auf Seite 12 welchen Stellenwert der Umgang mit Gebäuden für die Stadt Gelsenkirchen und für den Klimaschutz hat. Wir bedanken uns bei der Stadt Gelsenkirchen und bei allen ganz herzlich, die mit ihren Informationen, Fotos und Beispielen zu dieser Ausgabe beigetragen haben - und freuen uns schon jetzt auf Ihre Anregungen für die nächste Ausgabe in 2014.

Mit sonnigen Grüßen

Sabine von der Beck und Jaqueline Klein  
Redaktion UM|GE|BAUT



*Ein kaum sanierbares Denkmal wird zu einer hochwertigen Wohnimmobilie.*



*Die Vertreibung des Holzbocks aus der Fassade inspirierte die Nachbarn.*



*Ein barrierearmer Anbau machte ein Häuschen zum Mehrgenerationenhaus.*



*Wozu teure Gerüste, wenn es spektakulär mit Kletterern sogar günstiger wird?*



*Der Schnee beweist es: Das gedämmte Flachdach verliert kaum noch Energie.*

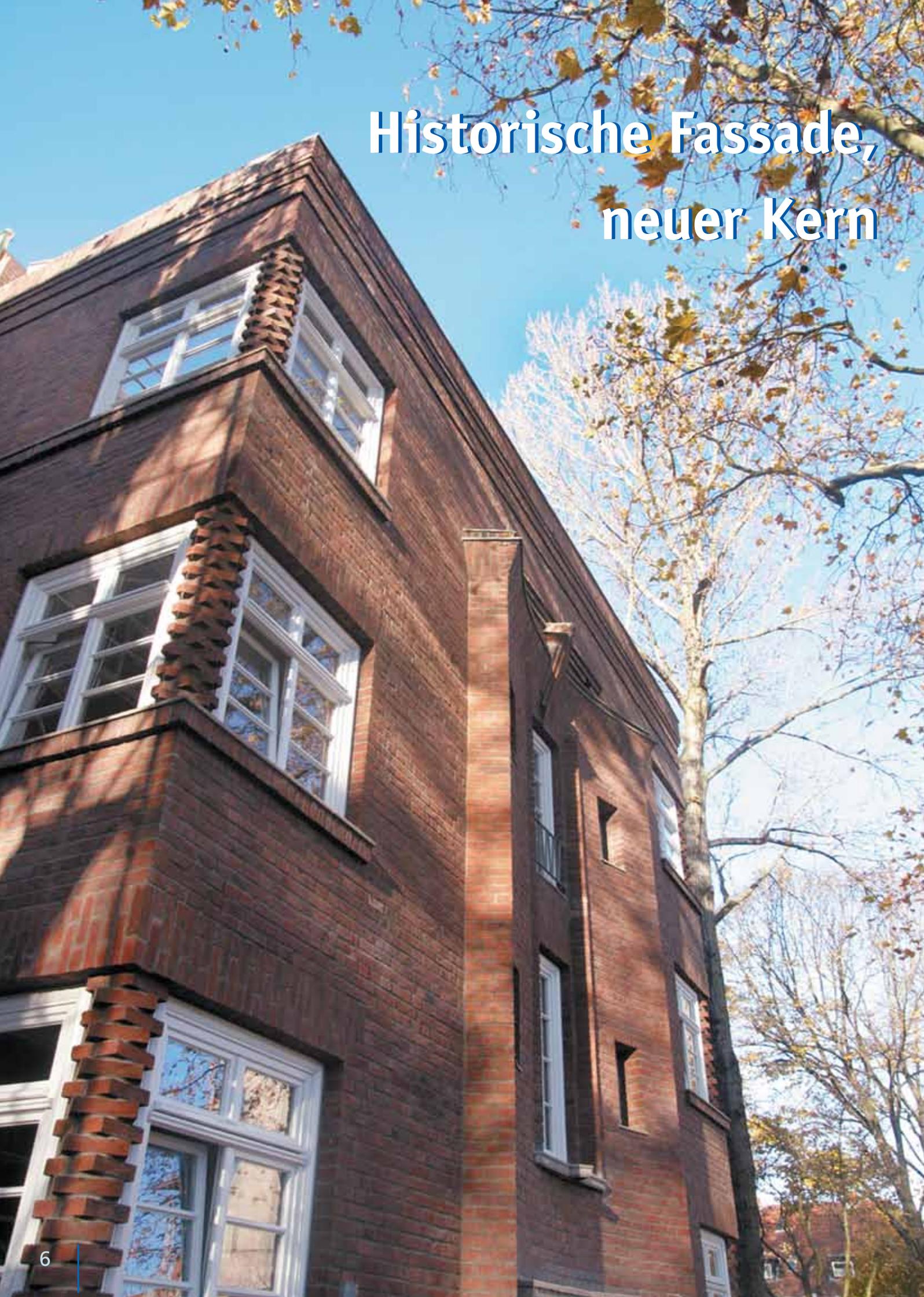


*BHKW im Keller und Feng Shui in der Gestaltung – hier als ein Erfolgskonzept.*

# Inhalt

<b>Historische Fassade, neuer Kern</b> Das Denkmal Liebfrauenstraße galt als kaum noch sanierbar .....	6
<b>Klimaschutz, Stadtumbau und Demografie...</b> Interview mit Dr. Gerhard Osadnik, Stadt Gelsenkirchen, Referat Umwelt .....	12
<b>Treppen und Energie gespart</b> Drei Förderprogramme halfen auf dem Weg zum Mehrgenerationenhaus .....	14
<b>Kunst schützt</b> vor neugierigen Nachbarn .....	18
<b>Abgeseilt</b> Manchmal sind Fassadenkletterer eine günstige Alternative .....	19
<b>Fassade getrocknet</b> Im feuchten Holz der Jugendstilfassade wohnte der Holzbock .....	20
<b>Bewohnt saniert</b> Komplette Sanierung eines bewohnten Mehrfamilienhauses .....	22
<b>Leben auf dem Lande</b> Ein ländliches Idyll wird zum attraktiven Wohnraum .....	24
<b>Energiesparen mit Stil</b> Diese Wärmedämmung bewahrt typische Fassadenelemente .....	27
<b>Alles dicht!</b> Auch alte Haustüren lassen sich energietechnisch modernisieren .....	29
<b>Unter Dach und Fach</b> Auf dem gedämmten Flachdach bleibt der Schnee liegen .....	30
<b>Sanierung mit Gegenwind</b> Der Blower-Door-Test beugt Mängeln schon in der Bauphase vor .....	32
<b>„Klimaschutz ist ein Muss!“</b> Die Moscheegemeinde in Hassel saniert einen maroden Supermarkt .....	34
<b>Barrierefreiheit mitgedacht</b> Die Verbraucherzentrale rät zur Kombination von Maßnahmen .....	36
<b>Doppelte Power</b> Kraft-Wärme-Kopplung als Herzstück einer Modernisierung nach Feng Shui .....	39
<b>Impressum</b> .....	42

# Historische Fassade, neuer Kern



*Als Jörn Zahn mit seiner Projektgesellschaft „Denkmal Liebfrauenstraße GmbH & Co. KG“ aus Dortmund im Januar 2011 den Gebäudekomplex in Gelsenkirchen-Schalke kaufte, galt dieser bei vielen Sachverständigen als kaum noch sanierbar.*

Jahrelang stand das Denkmaljuwel des Gelsenkirchener Architekten Josef Franke im Stil des Backstein-Expressionismus leer. Die Fassade war heruntergekommen und feucht, die Fenster wurden mit Brettern vernagelt und die Grundrisse der einzelnen Wohnungen waren längst nicht mehr zeitgemäß. Doch eine Analyse der Bausubstanz, viele kreative Ideen sowie der sachkundige Rat von Experten verhalfen dem Projekt zum Erfolg. Der Düsseldorfer Architekt Michael Tusch entwarf in Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt zeitgemäße, großzügige Grundrisse.

## Ein Vergleich lohnt sich

„Wir sind davon überzeugt, dass sich ein Vergleich unserer Miet- und Eigentumswohnungen in der Liebfrauenstraße mit einem Neu-



### Standort:

Liebfrauenstraße 43-55  
Gelsenkirchen-Schalke

Baujahr: 1920er Jahre

Umbau: 2011 bis vorauss. 2014

Vorher: unsanierter Altbau,  
ca. 58 Wohneinheiten

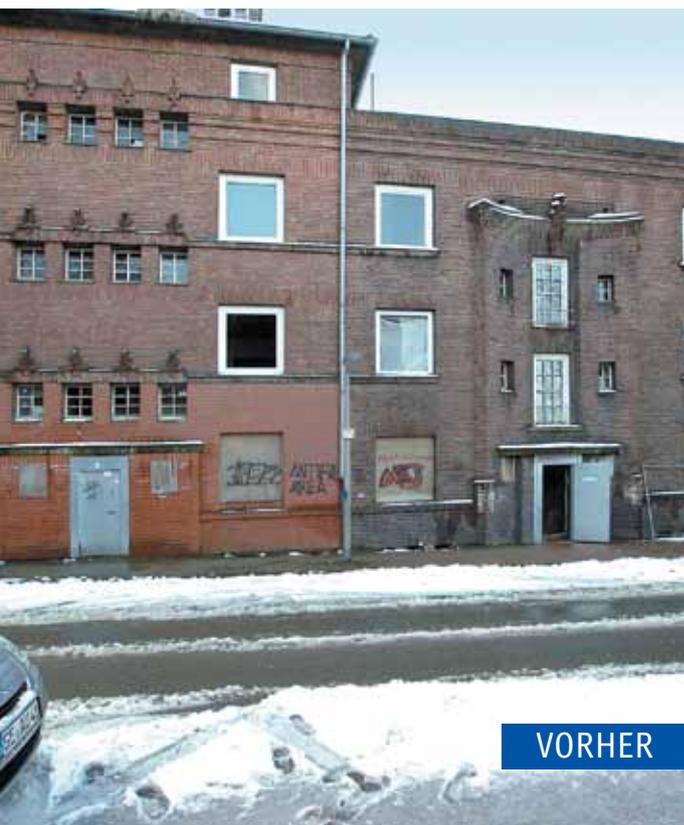
Nachher: 29 Wohneinheiten,  
energetisch saniert  
und modernisiert

### Investition:

Projektvolumen von 4,5 Mio. Euro  
Förderung: KfW



Während das Eckhaus schon fertig gestellt ist, laufen noch die Abrissarbeiten an angrenzenden Einheiten des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes (siehe unten). Das Bild von der Ausgangssituation macht deutlich, wie sehr die Investition das Straßenbild im Stadtteil verbessern kann.



VORHER

informieren Sie sich

0209 - 31 88 99-1

Augen auf  
beim Häuserkauf!

- Modernisierungsberatung ■
- Beratung beim Hauskauf ■
- Immobilien-Bewertung ■
- Gebäudecheck ■
- Baugutachten ■



be-wertarbeit.de

immobilienbewertung + beratung

Markus Gebhardt Architekt BDB  
Erlestraße 53 45894 Gelsenkirchen

be-wertarbeit.de



bau lohnt“, sagt Zahn, Geschäftsführer der Projektgesellschaft, die er speziell für die Modernisierung in der Liebfrauenstraße gründete.

## Zusammenarbeit mit dem Amt für Denkmalschutz

Die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen wurden in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Denkmalschutz Gelsenkirchen durchgeführt. „Dadurch haben wir

die historische Bausubstanz erhalten können“, erklärt Projektleiter Jörg Kleine. So wurde zum Beispiel die Fassade von Schmutz befreit, Fugen erneuert und gemeinsam mit einem Fensterbauer originalgetreue Fenster entworfen.

Doch was von außen den Charme der 1920er Jahre versprüht, hat innen nur noch wenig mit den typischen 40 Quadratmeter Arbeiter-

wohnungen aus dieser Zeit gemein: Wohneinheiten wurden zusammengelegt, haben jetzt eine Wohnfläche von 68 bis 87 Quadratmetern. Eine offene Küche, hochwertige Böden und ein stilvolles Bad versprechen modernes Wohnen hinter historischem Gemäuer. „Außerdem bekommen die Erdgeschosswohnungen einen eigenen Garten.

## Großzügige Vorstellbalkone

Für die meisten anderen Wohnungen hat das Amt für Denkmalschutz großzügige Vorstellbalkone genehmigt“, sagt Zahn, der seit zehn Jahren im Bauträgergeschäft tätig ist. Und wo einst frisch gewaschene Wäsche trocknete, können die Bewohner der Dachgeschosswohnung heute sonnige Nachmittage auf der eigenen Dachterrasse verbringen.

Wichtig war dem Gesellschafter jedoch nicht nur, kosmetische Reparaturen und Modernisierungen zu realisieren. Besonderen Wert legt er deshalb auf ein durchdachtes, energetisches Konzept: Dipl.-Ing. Architekt und externer Sachver-



**VORHER**

*Das Treppengeländer konnte trotz massiver Bauarbeiten (siehe oben) erhalten werden.*

*Mit hell gestrichenen Geländern und original getreuen Malerarbeiten wurde es behutsam saniert und stellt dem Haus eine authentische und harmonische Visitenkarte aus.*





*Lichtdurchflutet: die Balkone auf der Sonnenseite des Hauses erhöhen die Attraktivität der Wohnungen noch zusätzlich.*

ständiger für die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Jan Krebs aus Dortmund plante die zeitgemäße Energieeffizienz der historischen Bausubstanz.

### Neue Leitungen, neue Bäder

Die Kellerdecken werden gedämmt und Elektro- und Sanitärleitungen neu verlegt sowie energiesparen-

de Brennwertthermen eingebaut. Zusätzlich bekommt jedes Haus ein neues, gut gedämmtes Dach. Aufgrund der Auflagen des Denkmalschutzes bleiben die dicken Mauern aus Backsteinziegeln substanziell unverändert“, erläutert Krebs. „So kann die eindrucksvolle Fassade, die seit fast 100 Jahren das Straßenbild prägt, als saniertes Original im neuen Glanz betrachtet werden.“

Heute sind zwei Häuser komplett saniert, renoviert und neu bewohnt. An weiteren zwei Eingängen haben die Arbeiten bereits begonnen. Und auch für den letzten Bauabschnitt ist die Fertigstellung bis ca. Mitte 2014 geplant. Dabei haben die Bauherren darauf geachtet, dass die Mieten – trotz der umfangreichen Maßnahmen – erschwinglich bleiben. Pro Quadratmeter liegt die Kaltmiete bei 7,50 Euro. Eine Eigentumswohnung bekommt man ab 135.000 Euro. Dank der energetischen Sanierung liegen die Heizkosten auf einem sehr moderaten Niveau.



*Hochwertig und schlicht: Die Ausstattung der Bäder passt zum Haus.*

### Effizienzhaus + Denkmal

Um das zu gewährleisten greift die Gesellschaft auf die KfW-Förderung „Effizienzhaus-Denkmal“ zurück. Sie fördert Wohngebäude, die als Baudenkmal nach den Denkmalschutzgesetzen der Bundesländer (Denkmalliste oder per Gesetz)

oder durch die Kommune als sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz eingestuft werden. Förderfähig sind Gebäude, die nach der Sanierung einen Jahres-Primärenergiebedarf ( $Q_p$ ) von 160% eines vergleichbaren Neubaus nach aktueller Energieeinsparverordnung nicht überschreiten.

Alternativ muss durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass alle mit den Auflagen des Denkmalamtes zu vereinbarenden Maßnahmen zur Reduzierung des so genannten Transmissionswärmeverlustes durchgeführt werden. Mit diesem Kennwert beschreibt man die energetische Qualität von Dach, Außenwänden, Fenstern und Boden eines Gebäudes. Ist eine Immobilie

förderungsfähig und werden die KfW-Kriterien eingehalten, erhalten Bauherren über die KfW-Bank günstige Darlehen mit niedrigen Zinsen.

## Hohe Nachfrage

„Die hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen zeigt, dass sich unsere Strategie und unsere hohen Qualitätsstandards ausgezahlt haben. Einige der Häuser wurden komplett an neue Investoren verkauft. Und als die ersten unserer Wohnungen zur Vermietung im Internet standen, konnten wir uns vor Anfragen kaum retten. Wir konnten uns die Mieter trotz der hohen Leerstände in Gelsenkirchen aussuchen“, freut sich Zahn. „Es sind nämlich nicht

immer nur Neubauten, die gefragt sind. Gerade Gebäude mit Geschichte stiften Identität und sind städtebaubildend. Deshalb wollen wir sie erhalten.“

Weitere Informationen:

[www.denkmal-liebfrauenstrasse.de](http://www.denkmal-liebfrauenstrasse.de)

### TIPP:

Mehr über den „Backstein-Expressionismus“ erfährt man in einer Broschüre der Serie „Stadtprofile Gelsenkirchen“ zum Thema „Backsteinimpressionismus“. Sie liegt an den zentralen Informationsstellen der Stadt aus und kann auch unter [www.gelsenkirchen.de](http://www.gelsenkirchen.de) heruntergeladen werden.



# Klimaschutz, Stadtumbau und

*Die Stadt Gelsenkirchen gibt das Magazin UM|GE|BAUT in diesem Jahr erstmalig heraus. Wir sprachen mit dem Leiter des Referats Umwelt bei der Stadt Gelsenkirchen, Dr. Gerhard Osadnik.*

## Was sind die Hintergründe für dieses Engagement?

Unser Engagement hat mehrere Gründe. Die Stadt ist bereits seit vielen Jahren im Rahmen der Stadterneuerung, des Stadtumbaus sowie des Klimaschutzes mit Wohnungsunternehmen und privaten Hauseigentümerinnen und -eigentümern, ob als Vermieter oder auch Selbstnutzer, im Gespräch. Dabei stehen Informationen und Beratungen, aber auch Förderungen rund um die Modernisierung und energetische Sanierung der Immobilien sowie die Nutzung von Solar-

energie und anderen Erneuerbaren Energien im Fokus. Das 2011 dem Rat der Stadt vorgelegte Klimaschutzkonzept Gelsenkirchen 2020 empfiehlt uns nun, diese Aktivitäten noch zu verstärken.

Dies ist notwendig, um das selbst gesteckte Klimaschutzziel in Gelsenkirchen zu erreichen, in 2020 25 % weniger CO<sub>2</sub> Emissionen gegenüber dem Bezugsjahr 2008 zu verursachen. Dabei ist dem Referat Umwelt innerhalb der Stadtverwaltung mit der Einrichtung der Koordinierungsstelle Klimaschutz eine tragende Rolle bei der Umsetzung des Konzeptes übertragen worden.

Im Magazin UM|GE|BAUT wollen wir nun gemeinsam mit Partnern und Akteuren in der Stadt zeigen, dass es in Gelsenkirchen bereits viele gute Beispiele und Lösungen gibt und es sich lohnt, in die eigene Im-

moblie und damit in die Stadt zu investieren.

## Welche weiteren Unterstützungen für Hauseigentümer bietet die Stadt Gelsenkirchen an?

In den Stadterneuerungs- und Stadtumbau-Gebieten, dies wissen die meisten Hauseigentümerinnen und -eigentümer auch, wird inzwischen vielfach eine kostenlose Erstberatung durch Modernisierungsberaterinnen und -berater der Stadt angeboten. Weiterhin hat die Verbraucherzentrale NRW mit Unterstützung der Stadt in Gelsenkirchen eine Energieberaterin eingestellt, die ebenfalls für Beratungen insbesondere von privaten Hauseigentümern und -eigentümerinnen zur Verfügung steht. In 2013 sind zudem quartiersbezogene Beratungskampagnen geplant,



**ALTBAU NEU**

## Werfen Sie Ihr Geld nicht zum Fenster raus!

Jetzt energiebewusst modernisieren und dabei Kosten sparen!

Besuchen Sie uns im Internet oder rufen Sie uns an.

**Stadt Gelsenkirchen**

Ihre Ansprechpartnerin im Referat Umwelt :

**Kirsten Sassning**  
Telefon: 0209 . 169-4202

ALTBAUNEU ist eine Initiative von Kreisen und Kommunen in Nordrhein-Westfalen. Koordiniert von der EnergieAgentur.NRW

[www.alt-bau-neu.de/gelsenkirchen](http://www.alt-bau-neu.de/gelsenkirchen)

# Demografie

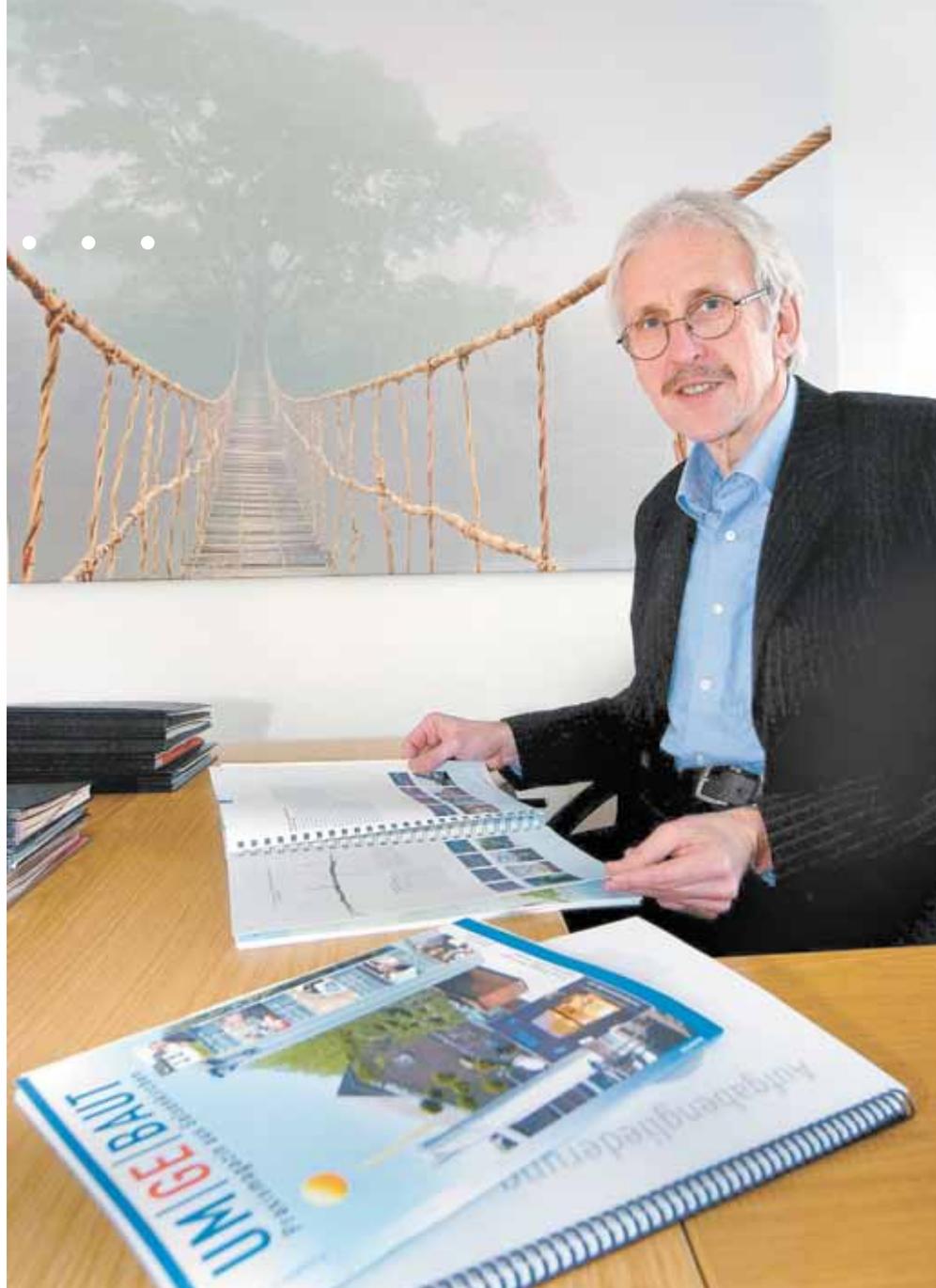
eine erste wird etwa nach den Osterferien in Hassel in Kooperation mit der Verbraucherzentrale starten. Und: Ein wichtiger Beratungsbaustein ist sicherlich auch unser internetbasiertes Serviceangebot ALTBAUNEU ([www.alt-bau-neu.de/gelsenkirchen](http://www.alt-bau-neu.de/gelsenkirchen)).

ALTBAUNEU ist ein inzwischen bewährtes Gemeinschaftsangebot von vielen Städten und Kreisen in NRW in Zusammenarbeit mit der EnergieAgentur.NRW. Das Internetportal ist gerade aktuell im Januar mit einem neu sortierten und informativeren Angebot ins Netz gegangen.

## Wo sehen Sie den größten Handlungsbedarf für die Zukunft?

Die Aufgaben lauten im Klimaschutz: Mehr Energiesparen, mehr Energieeffizienz und mehr Nutzung von Erneuerbaren Energien. Dies gilt gerade auch im Bestandsimmobilienbereich, denn hier bedeutet hoher Wärmeenergieverbrauch immer auch hohe Kosten, die mit der Energiepreisentwicklung in Zukunft noch steigen werden. Für den vermieteten Wohnraum bedeutet dies das Ansteigen der sog. zweiten Miete.

In Gelsenkirchen liegt das Mietpreisniveau gerade auch im Vergleich mit den umliegenden Städten auf einem insgesamt niedrigen Niveau, so dass sich Investitionen in die Immobilie je nach Lage nur schwer rechnen lassen. Die Bevölkerungsentwicklung sagt uns zudem, dass wir in der Stadt zunehmend weniger und älter werden und bunter, sprich mehr Menschen mit Migrationshintergrund in der



*Dr. Gerhard Osadnik, Leiter des Referats Umwelt der Stadt Gelsenkirchen: Mit vielen Projekten in der Stadt werden Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer unterstützt.*

Stadt leben. Dies stellt die Immobilienwirtschaft vor besondere Aufgaben: Einerseits braucht es ein marktgerechtes, zielgruppenorientiertes Wohnungsangebot, andererseits werden Wohnungen aus meiner Sicht nur dann langfristig am Markt bleiben, wenn auch die zweite Miete und damit die Wärmekosten bezahlbar bleiben.

Auch die Stadt selbst wird sich positionieren müssen: Die Übernahme von Wärmekosten für transferleistungsabhängige Haushalte muss

zunehmend auch im Zusammenhang mit der energetischen Wohnraumqualität gesehen werden. Städte wie Bielefeld haben hier bereits einen sog. Klimabonus eingeführt, der Hauseigentümerinnen und -eigentümer mit einem Zuschlag auf die Nettokaltmiete belohnt, wenn sie in die energetische Sanierung ihrer Immobilie investieren.

Weitere Informationen:  
[www.alt-bau-neu.de/gelsenkirchen](http://www.alt-bau-neu.de/gelsenkirchen)

# Treppen und Energie gespart



Telefon: 0209 161- 4444  
E-Mail: [info@s-immobilien-ge.de](mailto:info@s-immobilien-ge.de)

Gelsenkirchen-Buer  
Springemarkt 1  
45894 Gelsenkirchen

Gelsenkirchen-City  
Neumarkt 1  
45879 Gelsenkirchen



IMMOBILIEN KAUFEN  
ODER VERKAUFEN

Wir sind immer nur  
einen Klick entfernt.

[www.s-immobilien-ge.de](http://www.s-immobilien-ge.de)





*Gleich drei Förderprogramme nutzte diese Familie für den Umbau eines Siedlungshauses in Bülse – und kann sich jetzt über ein energiesparendes Mehrgenerationenhaus mit einem großen Garten freuen.*

**D**örfliches Idyll – inmitten der Stadt. Dieser Widerspruch scheint aufgehoben in der Siedlung Horner Straße in Gelsenkirchen-Bülse: Kaum ein Auto begegnet einem, freundliche Nachbarn grüßen aus schmucken Vorgärten, Kinder spielen auf dem Gehweg. An so einem Ort möchte man alt werden!

Das finden auch Monika und Dieter Kutzborski, die seit 1985 in der Siedlung leben. „Die Nachbarschaft ist einmalig“, erzählen die beiden. Das war einer der Hauptgründe für sie, ihr Eigenheim großzügig zu sanieren und zu erweitern, anstatt an anderer Stelle einen Neubau zu errichten. Auch die Größe des Grundstücks von ca. 1000 Quadratmetern spielte eine Rolle. „So eine Grö-

ßenordnung wird in Neubausiedlungen gar nicht angeboten oder sie ist unbezahlbar“, so Dieter Kutzborski. Dank eines individuellen Finanzierungskonzepts mit öffentlichen Fördermitteln blieb der Umbau bezahlbar.

### Bezahlbares Grundstück

Durch einen zweigeschossigen Anbau erweiterten die Kutzborskis die gesamte Wohnfläche um 220 auf 350 Quadratmeter mit einer Mietwohnung im ersten Geschoss. Langfristig bietet das Haus jetzt Perspektiven für das Zusammenleben mehrerer Generationen. Als besonders knifflig erwies sich der Umbau des Altbaus mit vielen

Niveauunterschieden und „tausenden“ Treppen. „Die mussten alle weg, denn wir wollten auch die Voraussetzungen für barrierefreies und altersgerechtes Wohnen schaffen“, berichtet Dieter Kutzborski. Noch ein weiteres hochgestecktes Ziel verfolgten die Eheleute: Das vergrößerte Haus sollte insgesamt nicht mehr Energie verbrauchen als der Altbau vor der Modernisierung.

Dafür zogen sie alle Register der „energetischen Gebäudesanierung“: Eine solarthermische Anlage auf dem Dach sorgt für Wärme – unterstützend wirken dabei eine Gas-/Brennwerttherme im Keller und ein mit Holz beheizter „Taschenofen“.



*Ein kleiner Anbau und ein Gewächshaus mussten weichen. Bevor der Anbau kommen konnte, wurde das Kellergeschoss ausgeschachtet.*



*Mit dem Neubau konnte die Wohnfläche um 220 auf insgesamt 350 Quadratmeter großzügig erweitert werden.*



Der hydraulische Abgleich, der für geförderte Heizungsanlagen vorgeschrieben ist, sorgt dafür, dass die Wärme gleichmäßig über eine Fußbodenheizung verteilt wird. Für die Dämmung des Hauses nutzten die Bauherren hochwertige Materialien. „Es zahlt sich langfristig aus, an diesem Punkt etwas mehr zu investieren und auf Qualität zu achten“, ist Dieter Kutzborski überzeugt. Das gilt auch für die Fenster und Türen, diese wurden alle mit Dreifachverglasung, entsprechend dem Standard für Pas-



## „Vorbildlich in vieler Hinsicht“

sivhäuser, ausgestattet. 2012 ging das Ehepaar dann auch noch unter die Stromproduzenten – mit einer Photovoltaikanlage auf den Dächern des Alt- und Neubaus.

„Das Projekt ist in vieler Hinsicht vorbildlich: Der veränderte bzw. neu geschaffene Wohnraum bietet ein Höchstmaß an Energieeffizienz und viel Platz für das Zusammenleben mehrerer Generationen – auch unter Berücksichtigung der Anforderungen an „lebensphasen-gerechtes Bauen“, sagt Marcus Hen-

sel, der das Projekt als Berater der Sparkasse Gelsenkirchen begleitete. Es war spannend, dieses komplexe Vorhaben zu begleiten und die Bauherren bei der Inanspruchnahme öffentlicher Programme zu unterstützen: „Als Hausbank haben wir gern die Antragsstellung übernommen und die Förderkredite in die Gesamtfinanzierung einbezogen.“

Standort: Bülse, Horner Straße  
 Vorhaben: Energetische Sanierung, An- und Ausbau Mehrgenerationenhaus  
 Bauzeit: 2009 - 2010  
 Solaranlage: 2012  
 Förderung: KfW

## Drei Förderprogramme

Monika und Dieter Kutzborski nutzten gleich drei Programme der KfW-Bank, für altersgerechten Umbau, energieeffiziente Sanierung und energieeffizientes Bauen und konnten so Förderkredite mit attraktiven Zinsen in Anspruch nehmen.

„Die Einhaltung der Anforderungen auf der gesetzlichen Grundlage der Energieeinsparverordnung (EnEV) wird genauestens überprüft. Insgesamt war das Verfahren sehr zeitaufwändig, aber im Endeffekt hat es sich gelohnt“, bilanzieren die Eheleute das Bauvorhaben, das ein gutes Jahr Zeit in Anspruch genommen hat.



# Kunst schützt

*vor neugierigen Blicken...*

*Entspannt auf der Terrasse sitzen, ohne dass die Nachbarn gleich alles sehen – ein wenig Privatsphäre ist Zuhause unbezahlbar.*

Doch niemand will sich hinter meterhohen Hecken verstecken oder den ganzen Tag auf eine karge Mauer starren. Deshalb bietet die Gelsenkirchener Künstlerin Claudia Lüke eine Alternative: Kunst als Blickfang und funktionales Gestaltungselement.

## Alternative Elemente

„Wer eine ästhetisch Lösung für besondere Erfordernisse am und in Haus und Garten sucht statt einer Standardlösung aus dem Baumarkt, ist bei mir gut aufgehoben“, sagt Lüke. Im Rahmen eines Wettbewerbs für Kunst am Bau ist sie zum ersten Mal auf die Idee gekommen ihre Kunst bewusst in den Dienst von architektonischen Erfordernissen zu stellen. An der Liboriusstra-

ße 63 unweit ihres Ateliers kann diese Arbeit bewundert werden.

Als Kunstwerk zieht es die Blicke auf sich, stellt über Motiv und Gestaltung Bezug zur Umgebung her und hält neugierige Blicke vom Innenhof fern.

Von hier aus sind den kreativen Einfällen der Künstlerin keine Grenzen gesetzt: „Ich kann mir gut vorstellen, auch Raumtrenner für den Innenbereich, Garagentore oder Fensterblenden für die unterschiedlichsten Einsatzorte individuell zu gestalten. Nichts finde ich schlimmer als einen eintönigen Einheitslook.“

Zusammen mit Architekten, Innenarchitekten und/oder Hausbesitzern können dabei stilvolle Konzepte entwickelt werden, die einerseits funktional sind zugleich aber das Gebäude aufwerten. ■

Ein großer Riss erstreckte sich quer oberhalb des Fensters im zweiten Stock und an weiteren Stellen der Fassade an der Husemannstraße 47 in Gelsenkirchen-Altstadt. Anfangs waren es nur kleine Risse. Aber durch die Witterung wurden sie zunehmend als Spalt in der Fassade unübersehbar.

Da so Feuchtigkeit und Kälte ungehindert den Weg ins Mauerwerk des Mehrfamilienhauses fanden, musste nun dringend gehandelt werden, um größere Schäden zu verhindern. Aber für die Hauseigentümer gab es gleich mehrere Probleme. Der Riss befand sich an der Gartenseite des Hauses. Diese ist nur durch den schmalen Hausflur zu erreichen. Das machte es schwierig, ein Gerüst aufbauen zu lassen, da alle Gerüstbauteile von Hand hätten transportiert werden müssen.

Hier sorgten Fassadenkletterer für eine kostengünstige Lösung der Probleme. Über eine Dachterrasse in der vierten Etage konnten Sie sich problemlos abseilen. Sie verfüllten den Spalt mit Zementputz. Auch das Material kam per Seilzug an die Arbeitsstelle. So konnten die

Eigentümer gut 1.500 Euro sparen. „Viele der Hausbesitzer sind Laien, besitzen oftmals nur eine Immobilie und kennen ihre Optionen gar nicht“, sagt Architekt Markus Gebhardt, der dem Eigentümer beratend zur Seite stand. Er ermutigt Immobilienbesitzer: „Manchmal muss man eben auf unkonventionelle Methoden zurück greifen und seine Möglichkeiten von mehreren Firmen oder unabhängigen Experten prüfen lassen. Schließlich gibt es für jedes Problem die passende Lösung!“

# Abgeseilt

*Manchmal tut es auch ein Fassadenkletterer anstelle eines Gerüsts - und ist sogar noch etwas günstiger.*



# Fassade getrocknet

Standort: Munckelstraße 40,  
Gelsenkirchen Altstadt  
Baujahr: ca. 1900  
Umbau: 2011  
Vorher: feuchte Fassade  
Nachher: sanierte Fassade,  
Erhalt der stilgebenden Elemente

*Auch schon vor der umfassenden Renovierung war das Jugendstil-Haus sehr schön anzusehen. Rundbogen-Fenstern, ein vorgebauter Erker mit kleinem Balkon und vielen verschiedenen dekorativen Stuck-Ornamenten hatten das Gebäude seit eh und je zu einem Hingucker in der Munckelstraße gemacht. Aber die Schönheit wurde bedroht – durch Feuchte im Erkerbereich.*



*Morsche Balken und undichte Balkonabdichtung hatten die Fassade im Laufe der Zeit arg mitgenommen.*

Die Probleme hatten sich im Laufe der Jahre verschärft: Regenwasser, das auf den waagrechten Vorsprüngen der Fachwerkbalken im oberen Bereich des Erkers nicht ablaufen konnte, war nach und nach in die Balken eingedrungen.

## Gemeiner Holzbock

Das hatte der „gemeine Holzbock“ genutzt, um sich seinerseits in die besonders feuchten Holzbalken hineinzufressen – mit der Folge, dass allmählich auch tragende Holzbalken angegriffen wurden. Hinzu kam eine fehlerhafte Abdeckung auf der Balkonumrandung, die im Laufe der Jahre undicht geworden war, so dass auch hier weitere Feuchtigkeit von oben in das Gebäude einsickerte.

Hauseigentümerin Wilma Balzer war heilfroh als der Modernisierungsberater der Stadt Gelsenkirchen Markus Gebhardt ihr Mut zu einer Sanierung machte, die den wunderschönen Charakter des Mehrfamilienhauses nicht zerstörte, aber doch die ursächlichen Mängel ein für allemal ausräumte.

Alle Maßnahmen wurden durch Fachbetriebe ausgeführt, die sich mit den Besonderheiten des Fachwerks auskannten. So wurden die morschen Balken entfernt und das Gebäude fachgerecht abgestützt bis neue Balken aus beständigem Lärchenholz die alte Konstruktion wieder herstellten.

Da Teile der vorhandenen Balken, die nicht der Feuchtigkeit ausgeliefert waren, auch noch völlig intakt waren, wurden auch teilweise neue und alte Balken zusammengesetzt. Um zukünftigen Feuchteschäden ein für allemal vorzubeugen, wurden alle Register des konstruktiven Holzschutzes gezogen.

So wurden die Putzflächen zwischen den Balken nun bündig bis an die Vorderkante mit einer ökologischen Wärmedämmung aus Holzweichfaserplatten und Kalkputz ausgefüllt und alle waagrechten Flächen wurden leicht abgeschrägt. Nun läuft Regenwasser sofort an der Fassade hinunter.

### Konstruktiver Holzschutz

Auch die Balkonumrandung erhielt eine neue, durchgängige Zinkhaube, die dem Wetter in den nächsten Jahrzehnten Paroli bieten wird. Ein neuer Anstrich in freundlichem Gelb, der die Details herausarbeitete, ersetzt auch einige wenige Stuckelemente, die im Laufe der Jahre verloren gegangen waren, durch „optische Täuschungen“.

Wilma Balzer freut sich sehr über die neue, alte Fassade. Auch wenn die Arbeiten im Rahmen des Modernisierungsprogramms Altstadt mit 30 Euro pro Fassadenquadrat-



meter gefördert werden konnten, blieb doch noch eine beträchtliche Investitionssumme übrig, die von der 78jährigen Gelsenkirchenerin aufgebracht werden musste.

### „Gern getan“

„Wissen Sie, ich habe das doch gern getan für meine Stadt, und der Umbau hat mir wirklich Spaß gemacht“, sagt die ehemalige Geschäftsfrau. „Ich bin in Gelsenkirchen geboren, ich habe hier gelebt, und ich werde hier sterben“, sagt sie energisch. Fest steht, mit der Modernisierung dieser schönen Stadtfassade hat sie sich vorbildlich für viele – auch jüngere – Eigentümer verhalten.

### Nachbarn inspiriert

Das bestätigt auch ein schöner Nebeneffekt: auch die Eigentümer des Nachbarhauses haben nun Spaß an der Sache bekommen und ebenfalls begonnen, ihre Fassade zu restaurieren.



# Bewohnt saniert

„Unsanierete Immobilien sind schadensanfälliger auch aufgrund des geänderten Heizverhaltens der Nutzer. Partielle Reparaturmaßnahmen werden mit der Zeit deutlich kostspieliger als eine geplante Sanierung“, war sich Kai Fronemann, Dr. Schramm Fronemann Partner für Architektur-, Ingenieur- und Stadtplanungsleistungen GmbH, mit den Eigentümern des Mehrfamilienhauses Albertstraße 44 in Gelsenkirchen-Buer einig. Entsprechend umfassend fiel die Sanierung aus.

Das Gebäude war 1971 öffentlich gefördert errichtet worden. Als die Bindungsfrist 2012 auslief, strebten die Eigentümer an, das Objekt für eine höherwertige Vermietung zu verbessern. Ohne Wärmeschutz, mit veralteter Heizungs-

und Warmwasserversorgung sowie Kunststofffenstern aus den 90er Jahren war eine energetische Aufwertung angezeigt. Auch wünschten die Bauherren sich ein angemessenes Erscheinungsbild.

Da das Gebäude während der Maßnahme bewohnt blieb, mussten zunächst Ersatzbäder für die Mieter bereitgestellt werden. Danach wurden die Bäder und WC's entlang der Versorgungsleitungen nach und nach entkernt und erneuert. Parallel wurden die Fenster ausgetauscht, die Fassade samt Balkonen saniert und das Dach neu eingedeckt. Auch die Kellerdecke wurde gedämmt und schließlich wurden auch die Außenanlagen neu gestaltet. Die Arbeiten wurden durch lokale Handwerksunternehmen vorgenommen und durch



VORHER

*Auch optisch sollte das Sechs-Familienhaus in Gelsenkirchen-Buer aus dem Jahre 1971 durch die Sanierung dazu gewinnen.*

*Mietattraktivität erhalten, das war das erklärte Ziel der Eigentümer, die sich für eine geplante Sanierung des bewohnten Mehrfamilienhauses in Gelsenkirchen-Buer entschieden.*



*Mit Rankpflanzen und mit Photovoltaikmodulen beplankt wurde der Garagenhof um gestaltet.*



das Architekturbüro Dr. Schramm Fronemann koordiniert. Sie dauerten von Mai bis November 2011. Insgesamt kostete das Modernisierungsvorhaben rund 330.000 Euro, wobei teilweise auch Fördergelder aus dem KfW-Programm „energieeffizient sanieren“ in Anspruch genommen werden konnten. Arbeiten, die nicht förderfähig waren, wie Badumbauten und Malerarbeiten wurden durch ein Hausbankdarlehen finanziert.

### Termine und Störungen mit Mietern abstimmen

„Die besondere Sensibilität bestand darin, dass während der Bauzeit bewohnte Gebäude in Betrieb zu halten, Termine und Störungen mit den Mietern abzustimmen und die ausführenden Firmen zur Termintreue anzuhalten“, bilanziert Fronemann das Projekt. Ohne Bauherren, die den Prozess engagiert begleitet haben, und Mieter und Nutzer mit einer außerordentlichen Bereitschaft eine dermaßen umfassende Baumaßnahme zu akzeptieren, wäre es schwierig geworden, ist er sich sicher. Immerhin: Die

Mühen haben sich gelohnt. Neben einer deutlich verbesserten Optik haben sich auch die Energiekosten erheblich reduziert. Der Primärenergiebedarf des Gebäudes wurde um 40 % gesenkt, was sich auf die zweite Miete, die Nebenkosten, niederschlägt.

Immobilien Eigentümern, die ähnliches vorhaben, rät Fronemann: „Sprechen Sie frühzeitig mit den Mietern und Nutzern ihrer Immobilie. Wer lange plant, baut schneller.“

*Hell und hochwertig wirkt das sanierte Haus – Treppenhaus und Balkone wurden ansprechend gestaltet.*

Standort: Albertstr. 44  
 Baujahr: 1971  
 Umbau: 2011  
 Maßnahmen:  
 Bäder, Heizung, Warmwasseranlage und Dach erneuert, Fassade, Kellerdecke gedämmt, Balkonsanierung und Erneuerung der Außenanlagen  
 Investitionen: 330.000 Euro  
 Förderung: KfW





# Leben auf dem Lande

Willkommen „an Gelsenkirchens grüner Seite“

*Wo sich noch vor gar nicht allzu langer Zeit Kühe und Schweine wohlfühlten und sich Heu und Stroh bis unter die Decke stapelten, schafft Immobilienbesitzer Karl-Heinz Godde neuen Wohnraum – mitten im Grünen, zwischen Feldern und den noch ganz citynah.*



Der 63-Jährige kaufte vor knapp drei Jahren den zum Teil baufälligen Nachbarhof – Lindemanns-Hof – in Gelsenkirchen-Beckhausen. „Ich erkannte das Potenzial und wusste, was man aus so alten Gemäuern machen kann – wenn man ein wenig Geld und genügend Herzblut investiert“, sagt der ehemalige Landwirt.

## Wir hatten jeden Stein einzeln in der Hand

Schließlich hatte er ausreichend Erfahrung auf diesem Gebiet: Bereits 1995 wandelte er auf seinem Hof aus Familienbesitz alte Wirtschaftsgebäude in Wohnungen um. „Ich wusste also, worauf ich mich einlasse, und dass so eine Maßnahme nur mit viel Eigenleistung zu realisieren ist“, so Godde.

Deshalb kennt er vermutlich seine Immobilie auch besser, als die meisten anderen Bauherren: „Im Zuge der Arbeiten an der über 120 Jahre alten Tenne hatten wir jeden Stein in der Hand.“ Die alten

Ziegelsteine wurden einzeln aus dem Fachwerk herausgelöst. Steine und Holzbalken reinigte der Bauherr mit dem sogenannten JOS-Verfahren. Dieses Verfahren wird seit dem Ende der 1980er Jahre zur Reinigung empfindlicher Oberflächen eingesetzt. In einer speziellen, patentierten Düse werden Luft, Wasser und Granulat vermischt und so mit niedrigem Druck schonend Verunreinigungen auf Stein, Metall oder Holz abgeschliffen, ohne die Material-Substanz zu schädigen. „Da die Tenne als Gebäude, das die Kulturlandschaft prägt, unter Denkmalschutz steht, war es besonders wichtig, das Material zu erhalten. Trotzdem mussten hier und da einige Balken und Stützen ersetzt oder ausgebessert

### Standort:

Hegemannsweg 97 - 101  
Gelsenkirchen-Beckhausen

Baujahr: 1881

Umbau: 2013 (noch nicht abgeschlossen)

Vorher: Landwirtschaftliches Gebäude

Nachher: Wohnraum mit 250 qm Wohnfläche

Investition: 300.000 Euro



werden“, sagt Godde. Um das Gebäude auf den neuesten, energetischen Stand zu bringen, wurde es anschließend von innen gedämmt und ein neues Mauerwerk mit Gitterziegeln eingezogen. So konnten auch fehlende Sanitär- und Elektroleitungen problemlos verlegt werden. Beheizt wird die Tenne im Erdgeschoss mit einer Fußbodenheizung. In den oberen Etagen wurden Heizkörper installiert, die mit Flüssiggas betrieben werden. „Dank einer Anlage für Solarthermie auf dem Nachbargebäude, das wir schon 2011 zum Wohngebäude umfunktioniert haben, können wir jetzt die Kosten für die Warmwasserbereitung auch in der Tenne gering halten“, erklärt der Bauherr.

Auch neue Fenster, die dem Stil des Hauses entsprechen und viel Licht in die Tenne lassen, ließ der Bauherr einbauen. Für den Innenausbau setzt Godde auf zeitlose, hochwertige Materialien. Für die Treppe ins Obergeschoss und die dort verlegten Böden wurde beispielsweise Eichenholz gewählt. „Mir ist es wichtig, dass ich nicht alle paar Jahre wieder modernisieren muss. Ich glaube, dass man mehr davon hat, wenn man einmal etwas mehr Geld in die Hand nimmt und dann über einen langen Zeitraum davon profitiert“, so Godde. Deshalb ist sich der Eigentümer sicher, dass sich Kauf und Umbau lohnen werden: „Viele Menschen möchten gerne im Grünen wohnen und trotzdem nicht auf

eine zentrale Lage verzichten. Das haben wir hier in einem gemütlichen Ambiente geschaffen. Wenn wir die Umbauphase in Kürze abgeschlossen haben, warten hier 250 Quadratmeter moderne Wohnfläche nur noch darauf, dass eine nette Familie sie mit Leben füllt.“

# Man braucht Kies, um ein Haus zu bauen!

Jetzt  
beraten  
lassen!

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

- Kompetente Beratung vor Ort
- Einbeziehung von Fördermitteln
- Telefonische Terminvereinbarung unter **0209 385-0**

www.vb-ruhrmitte.de

Volksbank  
Ruhr Mitte

MEHR BANK. MEHR BERATUNG.

# Energiesparen



VORHER



*Wärmedämmung – und keiner sieht es: Bei diesem Projekt wurde der Charakter der Fassade originalgetreu beibehalten.*

Standort: Gelsenkirchen-Erle  
Baujahr: 1926  
Umbau: 1999 und 2009  
Vorher: Kohleöfen, keine Dämmung, Fenster aus den 1980er Jahren  
Nachher: Gas-Niederbrennwertanlage, Fassaden-, Keller- & Dachdämmung, neue Fenster  
Investition: rd. 55.000,00 Euro zzgl. Eigenleistung für die energetische Sanierung

„Wir wollten ein Haus mit Charme und dem gewissen Etwas. Ein kastiges Objekt aus den 1980er oder 1990er Jahren wäre für uns nie in Frage gekommen“, sagen Claudia Frieß und Dietmar Czeranski. Als sie ihr Einfamilienhaus in Gelsenkirchen-Erle kauften, war deshalb eine Dämmung, die liebevolle Details aus der Bauzeit einfach hinter dicken Dämmplatten versteckte, für sie unvorstellbar. „Wir hielten es zu diesem Zeitpunkt nicht für möglich, das Gebäude in seinen einfachen aber zeitgemäßen Gestaltungselementen zu erhalten“, so die Besitzer weiter.

## Dachdämmung in Eigenregie

„Natürlich haben wir schon kurz nach dem Kauf 1999 die alten Kohleöfen durch eine moderne sowie kostensparende Gas-Niederbrennwertanlage ersetzt und alle Elektro- und Sanitärinstallationen auf den



**Fa. Gerber Bautechnik GmbH**

Dessauer Str. 83

Gelsenkirchen-Ückendorf

**Seit 1997 ihr Fachbetrieb für**

**AUSBAU, RENOVIERUNG, ALTBAUSANIERUNG; REPARATUREN**

• kompetente Beratung • freundliche Handwerker  
• verlässliche Planung und Ausführung

• Maurer- und Putzarbeiten • Fliesen- und Plattierungsarbeiten  
• Trockenbau (Gipskarton) • Sanierung von Feuchtschäden

[www.gerber-bautechnik.de](http://www.gerber-bautechnik.de) ☎ 0209-275114

# mit Stil

neuesten Stand gebracht“, sagt Czeranski. Und auch das Dach des über 70 Jahre alten Hauses dämmten die Eigentümer selbst. Doch in Zeiten steigender Energie

kosten und wachsender Klimaproblematik erkannte die Familie 2009 größeren Handlungsbedarf: In einem nächsten Schritt dämmten sie die Kellerdecke des zweistöckigen Gebäudes in Eigenleistung. Außerdem wurde der Keller freigelegt, verputzt, abgedichtet und ebenfalls gedämmt. Im Erdgeschoss wurde ein Kaminofen eingebaut, der sowohl in den Wintermonaten als auch in den Übergangszeiten Frühling/Herbst den Gasverbrauch durch regenerative Energie reduziert. Zusätzlich tauschten sie die Fenster aus den 1980er Jahren gegen neue Fenster mit einer dreifachen Verglasung aus.

„So sparten wir schon jede Menge Energie. Jedoch war unser Problem mit der Fassadendämmung noch nicht gelöst“, sagt Claudia Frieß. Im besten Fall können durch eine fachgerechte Dämmung bis zu 70% der Energiekosten eingespart werden.

Trotzdem wollten die Besitzer nicht, dass charakteristische Einzelheiten ihres Heims wie Traufen-, Fensterbank- und Faschenausbildungen an den Fenstern sowie die aufwendig gestaltete Türleibung einer energetischen Sanierung zum Opfer fielen. Die Eigentümer, die selbst Baufachleute sind, entwickelten Details für die Ausbildung der Fensterbank, der Traufe und der Haustürleibung und stimmten diese mit dem beauftragten Fachunternehmen ab.

Zur Vermeidung von Wärmebrücken mussten die alten, betonierten Fensterbänke flächenbündig eingekürzt werden. Entgegen der Empfehlung des Herstellers für WDV-Systeme wurden die Fensterbänke aus dem Dämmmaterial Polystyrol analog der alten Fensterbankform nachgebildet. „Allerdings mussten wir diese auf unser

eigenes Risiko einbauen lassen. Das Fachunternehmen für die Fassadendämmung wollte für diese Ausführung keine Gewährleistung übernehmen“, sagt Czeranski. Und die Bauherrin ergänzt: „Das war es uns aber wert. Nun, im vierten Jahr nach Herstellung der Fassade, liegen keine Mängel an den Fensterbänken vor.“

## Keine kalten Füße mehr

Insgesamt ließen Frieß und Czeranski die Fassade mit einem 14cm starken Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS) mit einer Wärmeleitgruppe von 035 verkleiden. Durch die Verwendung von Glatt- und Rauputz konnte die Wirkung der ursprünglich vorhandenen Faschen wiederhergestellt werden. Die Traufe wurde mittels Verwendung eines Traufprofils wiederhergestellt. Und die Haustür bekam durch schlichte - aber stilechte - Rahmenprofile wieder eine gestaltete Leibung.

„Dank dieser Maßnahmen sparen wir heute rund 50% unseres ursprünglichen Energieverbrauchs ein und sind mit dem Ergebnis sehr zufrieden: Wir haben keine kalten Füße mehr und konnten sogar den Wiederverkaufswert unserer Immobilie steigern, „und das alles, ohne dass die Individualität unseres Hauses auf der Strecke blieb.“

Trotzdem sind die Hausherren noch lange nicht fertig: „Wir planen für die nähere Zukunft Solarmodule für Photovoltaik und Solarthermie zu installieren. Langfristig spart man durch alle Maßnahmen nicht nur bares Geld. Die Nutzung des Hauses- ob durch uns oder andere - ist mit einem ökologischem Gewissen so einfach besser verträglich.“



*Charakterische Elemente – wie unten die Fensterbänke – wurden aus Polystyrol originalgetreu nachgebildet.*



# Energiewende (mit)gestalten



Kirsten Sassning

*Gleich zwei neue Gesichter kümmern sich um ein besseres Klima in Gelsenkirchen: Susanne Dippel und Kirsten Sassning unterstützen in den nächsten zwei Jahren im Referat Umwelt als Klimaschutz-Managerinnen Unternehmen sowie Bürgerinnen und Bürger bei ihren Anstrengungen für mehr Klimaschutz.*



Susanne Dippel

Dabei können die beiden Expertinnen auf langjährige Erfahrungen zurückgreifen: Die Diplom-Raumplanerin Susanne Dippel qualifizierte sich mit dem Weiterbildungsstudium „Umweltwissenschaften“ neben dem Beruf an der Fernuniversität Hagen für die Arbeit als Klimaschutz-Managerin. Zu den neuen Aufgaben der 37-Jährigen gehören unter anderem die Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements für Klimaschutz sowie die Betreuung der Kampagne „solarGEDacht“. Die von Stadt und lokaler Wirtschaft ins Leben gerufene gemeinsame Aktion „solarGEDacht“ sowie das interaktive „Solardachkataster Gelsenkirchen“ sollen Hausbesitzern den Weg zur eigenen Solaranlage leicht machen. Mit wenigen Mausklicks können seit Sommer 2010 alle Gelsenkirchener im Internet unter der Adresse [www.solar-gedacht.de](http://www.solar-gedacht.de) feststellen, ob ihr Hausdach für die Nutzung von Sonnenenergie geeignet ist. Neben dem Solardachkataster finden sich auf dieser Seite zahlreiche nützliche Informationen zur Nutzung von Solarenergie, zu Beratungsangeboten und zur Initiative solarGEDacht und ihren Partnern. Damit

ermöglicht die Plattform Bürgerinnen und Bürgern ein umfassendes und qualitativ hochwertiges Beratungs- und Informationsangebot. Partner dieser Initiative sind in erster Linie in Gelsenkirchen ansässige Hersteller von Solaranlagen, Handwerker, Planungsbüros, Finanzinstitute und Steuerberater.

Die zweite „Neue“ in der im Referat Umwelt angesiedelten Koordinierungsstelle Klimaschutz ist Kirsten Sassning. Die 47-Jährige spezialisierte sich als Architektin auf den Einfamilienhaussektor mit Schwerpunkt „Energetische Sanierung“. Sie koordiniert nun im Referat Umwelt die verschiedenen Maßnahmen rund um den Baubestand und die städtische Service-Plattform ALTBAUNEU. „Hier bekommen Bürgerinnen und Bürger nützliche und Wissenswerte Informationen rund um das Thema energetische Gebäudesanierung“, sagt Armin Harges, Klimaschutz- und Solarbeauftragter der Stadt Gelsenkirchen sowie Leiter der Koordinierungsstelle. Im Internet stehen unter der Adresse [www.alt-bauneu.de/gelsenkirchen](http://www.alt-bauneu.de/gelsenkirchen) eine Reihe von allgemeinen Informationen

in leicht verständlicher Form zur Verfügung – von Tipps zur Altbaumodernisierung, über Ratschläge von Experten, bis hin zu aktuellen Veranstaltungen und Aktionen in Gelsenkirchen. Ein wichtiger Bestandteil sind auch regelmäßig aktualisierte Auflistungen und weiterführende Links, um zum Beispiel Energieberater aus Gelsenkirchen zu finden.





# Alles dicht!

*Auch alte Haustüren lassen sich energietechnisch auf den neuesten Stand bringen.*

Wenn es in der Wohnung unangenehm zieht und selbst extra dicke Wollsocken nicht vor kalten Füßen schützen, ist in vielen Fällen eine alte und undichte Haustür schuld. Dennoch: nicht immer ist die Standard-Kunststofftüre aus dem Baumarkt gleich die richtige Lösung. Oftmals kann man schon mit kleinen Maßnahmen alte Haustüren modernisieren, die in der Regel auch stilistisch viel besser zu älteren Gebäuden passen, da diese damals vom Architekten mit entworfen wurden. Im abgebildeten Fall, in der Gildenstraße 24 und 26, wurden die Dichtungen zweier Eingangstüren

in den Türen gegen Klarglas ausgetauscht. Damit wurde es innen heller. Zusätzlich wurde ein sogenannter „Kältefeind“ installiert. Diese automatische Türabdichtung ist so konzipiert, dass sich das untere Dichtprofil beim Schließen und Öffnen der Tür automatisch hebt beziehungsweise senkt. Damit ist dieses Prinzip besonders gut geeignet für Türen mit großen Spalthöhen zwischen Tür und Boden. Als letzten Schliff bekamen die alten Türen noch einen neuen Anstrich, der nicht nur das alte Holz schützt, sondern sie zusätzlich auch noch optisch verjüngt. Und selbst Einbrecher haben bei der modernisierten Tür kein leichtes Spiel - dank der neuen, einbruchhemmenden Beschläge.

Standort:	Gildenstraße
Baujahr:	ca. 1960
Umbau:	2011





*Der Beweis: Das neue Flachdach ist sehr gut wärmegeklämt. Der Schnee bleibt liegen – ganz anders sieht es auf den Nachbardächern aus...*

## Unter Dach und Fach

Standort: Horster Straße 57  
 Gelsenkirchen-Buer  
 Baujahr: 1977  
 Umbau: 2012  
 Vorher: Flachdach mit Mängeln,  
 schlechte Dämmung  
 Nachher: neues Flachdach mit  
 Dämmung  
 Investition: ca. 40.000 Euro

„Ein gutes Dach ist das A und O“, sagt Christoph Schlüter. 2012 wollte er das Flachdach seines Mehrfamilienhauses auf der Horster Straße in Gelsenkirchen-Buer erneuern. Das 35 Jahre alte Folien-dach wurde mehrfach ausgebessert und war schließlich nicht mehr zu reparieren. Informationen und Beratungsangebote holte er auf der Immobilienmesse GE|WOHNT|GUT im Wissenschaftspark Gelsenkirchen ein. Hier fand er gleich mehrere Dachdecker, die ihm kompetenten Rat erteilten.



„Schlussendlich fiel unsere Wahl auf ein Sicherheitsdach der Kebulin-Gesellschaft“, sagt Schlüter. Dieses System umfasst eine hochwertige Abdichtung, die eine 15-jährige extern versicherte Garantie für Material und Verarbeitung beinhaltet. „Wir haben uns für diese Variante entschieden, weil so auf uns in den nächsten Jahren keine größeren, unvorhergesehenen Folgekosten zu-

kommen können“, so Schlüter weiter. „Ein weiteres Plus war für uns: Nach einem Termin direkt vor Ort erstellte die Kebulin-Gesellschaft für uns ein Leistungsverzeichnis mit allen nötigen Arbeitsschritten und Materialien. Dieses schickten wir dann an verschiedene Dachdecker.“



Sie konnten uns anhand des Leistungsverzeichnisses konkrete und vergleichbare Angebote zurücksenden. So waren wir sicher, dass alle Angebote die gleiche Leistung abdeckten und miteinander vergleichbar waren“, erklärt der Immobilienbesitzer.

## Jede Menge Kies zuviel

Schließlich bekam der Dachdecker mit dem günstigsten Angebot den Zuschlag von Familie Schlüter. „Angesetzt waren die Arbeiten auf drei Wochen. Da wir mit der Sanierung aber erst Anfang Oktober beginnen konnten, machte uns das Wetter einen Strich durch die Rechnung“, sagt der 53-Jährige. Zunächst musste also gutes Wetter abgewartet werden, damit die Arbeiter das Foliendach abräumen konnten. Dazu bauten sie einen Gerüsturm und Lastenaufzug an der Hinterseite des vierstöckigen Hauses auf. Auf diesem Weg wurden das alte Foliendach und Dämmmaterial vom Dach geschafft.

„Da der alte Dachaufbau dachtypisch nicht verklebt sondern mit

Kies beschwert war, mussten hier als erstes einige Kubikmeter Kies entfernt werden“, erklärt Schlüter. In den nächsten Arbeitsschritten wurde auf der freigelegten Decke die Dampfsperre, eine Polymerbitumen-Schweißbahn mit ALU-Einlage aufgeschweißt und anschließend eine Dämmung nach den Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung, aus insgesamt 27 cm dicken Polystyrol-Platten darauf verklebt.

„Das Dach bei Familie Schlüter erhält sein Gefälle durch passgenaue Dämmstoffplatten, die einzeln und speziell für das Dach der Schlüters angefertigt wurden. Diese Platten wurden in zwei Lagen verlegt, um Dämmstoffugen und somit Wärmebrücken auszuschließen.

## Gefälle gegen Pfützen

Durch das integrierte Gefälle werden Wasserlachen auf dem Dach vermieden, was wiederum die Funktionstüchtigkeit der Dachabdichtung positiv beeinflusst“, erklärt Christian Sprenger, Technischer Berater, der Kebulin-Gesellschaft. Danach wurde das Dach abgedich-

tet. „Dazu wurde zuerst eine kalt-selbstklebende Bitumenbahn, anschließend eine Schweißbahn als Zwischenlage auf die Dämmung aufgebracht und abschließend die beschieferte Oberlagsbahn aufgeschweißt. Die Beschiefung schützt die Bitumenbahn vor UV-Strahlung und die Abdichtung vor mechanischen und thermischen Einflüssen. Neben dem Schutz wird das Gesamtbild der Dachfläche durch die Beschiefung zusätzlich optisch aufgewertet“, so Dachdeckermeister Sprenger weiter.

„Momentan liegen uns noch keine Zahlen zur Energieeinsparung durch die Sanierung des Daches vor, da wir mit den Arbeiten erst während der letzten Heizperiode begonnen haben“, sagt Schlüter. „Aber besonders in der Dachgeschoss-Wohnung wird sich die Wohnqualität deutlich verbessern. Durch die neue Dämmung, die knapp dreimal so dick ist wie die alte, ist das Dach nun nach neuestem Standard optimal gedämmt. Außerdem wird sich das Obergeschoss im Sommer nur noch minimal aufheizen“, so hofft der Bauherr.



### Unsere Ingenieurleistungen:

- ♦ Wärmeschutzkonzepte
- ♦ Energiedesign
- ♦ Luftdichtheitsprüfungen
- ♦ Konzepte für Wohnungslüftung
- ♦ Gebäuediagnostik
- ♦ Thermografische Untersuchungen

**IPBA**



**PBA-Weiss Ingenieurbüro**

Munscheidstr. 14  
45886 Gelsenkirchen  
Tel.: 0209.5903041  
info@pba-weiss.de  
www.pba-weiss.de

# Sanierung mit Gegenwind

„Ich empfehle allen meinen Kunden, die Sanierung und Modernisierung ihrer Immobilien auf lange Sicht zu betrachten“, sagt Diplom Ingenieur Christoph Weiss, Ingenieurbüro PBA-Weiss. „Es gibt aus meiner Sicht nichts Schlimmeres, als energetische Maßnahmen nur halbherzig zu realisieren. Man merkt sonst schnell, dass man mit einzelnen Vorkehrungen nur wenig erreicht. Und dann muss schon nach ein paar Jahren nachgebessert werden.“

Deshalb entwickelt der Architekt und Energieberater für seine Kunden ganzheitliche Lösungen. „Es nützt einfach nichts, ein Dach neu zu decken, aber auf eine gute Dämmung zu verzichten. Meistens handelt es sich dann nur um geringe Mehrkosten“, sagt Weiss. Eine weitere Schwierigkeit: Werden nur einzelne Maßnahmen durchgeführt, kann es zum Beispiel durch Wärmebrücken zu Schimmelbildung kommen.

## Schimmel vorbeugen

So plante Weiss auch den Umbau eines Dreifamilienhauses auf dem Erlenkamp in Gelsenkirchen-Ückendorf. „Um die Schwachstellen am Gebäude zu identifizieren haben wir Infrarotaufnahmen gemacht und einen sogenannten „Blower-Door-Test“ durchgeführt“, so der Energieberater. Mit diesem Differenzdruck-Messverfahren wird die Luftdichtheit eines Gebäudes gemessen. Das Verfahren dient dazu, Leckagen in der Gebäudehülle aufzuspüren und die Luftwechselrate zu bestimmen. „Das zeigte uns, wo speziell an dieser Immobilie Handlungsbedarf besteht“, sagt Weiss.

*Gebäudesanierung mit dem Blower-Door-Test: Laufend wird überprüft, ob die Gebäudehülle luftdicht geworden ist. So können Mängel noch in der Bauphase rechtzeitig nachgebessert werden.*





*Beim Fensteraustausch konnten auch Terrassen mit berücksichtigt werden. So kann durch Vorstellbalkone die Attraktivität der Wohnungen noch zusätzlich gesteigert werden.*



Die Arbeiten begannen 2008 mit der Sanierung des Daches. Es wurde neu gedeckt und nach den aktuellen Standards mit einer 20 cm Zwischensparren- sowie einer 5 cm Untersparrendämmung gedämmt. Eine Anlage für Solarthermie auf dem Dach deckt heute 50% des Warmwasserverbrauchs der Hausgemeinschaft.

### Dachgaube für mehr Licht

Außerdem modernisierte der Eigentümer gleich die Wohnung im Dachgeschoss. Eine Dachgaube an der Rückseite des Hauses macht den Wohnraum nun größer. Für genügend Licht im Dachgeschoss sorgen neue Velux-Fenster und machen die Wohnung attraktiv für

neue Mieter. „Danach kümmerten wir uns um die Fassade.“ so Weiss. Diese verkleidete man mit einem 16 cm starkem Wärmedämmverbundsystem. Zusätzlich wurden neue Fenster mit Dreifachverglasung und gut gedämmten Rahmen sowie eine neue Haustür eingesetzt. Im Winter sorgt eine komplett neue Heizungsanlage für ein warmes Heim. „Das Herzstück ist hier ein energie- und kostensparendes Gas-Brennwertgerät. Und gegen kalte Füße im Erdgeschoss schützt jetzt eine gedämmte Kellerdecke“, sagt Weiss. Insgesamt konnten so die Heizkosten für das gesamte Haus auf rund 90 Euro im Monat gesenkt werden. Da die Sanierung nur zum Teil durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gefördert wurde,

erledigte der Hauseigentümer viele Arbeiten in Eigenleistung. So dauerte die Sanierung zwar rund eineinhalb Jahre, war dadurch aber auch für den Eigentümer erschwinglich.

„Ich möchte allen Bauherren und Immobilienbesitzern eines mit auf den Weg geben: Werden Sie sich darüber klar, was Sie mit Ihrem Gebäude erreichen wollen. Man sollte nicht vergessen, dass energetische Sanierungen meistens marginal sind. Das heißt, dass sich eine Sanierung nicht unverzüglich durch Ersparnisse zum Beispiel bei den Heizkosten amortisiert. Eine Investition in Ihr Haus, ist immer auch eine Investition in die Zukunft, die man langfristig ansetzen muss“, rät Weiss.



Standort: Erlenkamp 6  
Gelsenkirchen-Ückendorf  
Baujahr: 1938  
Umbau: 2008 - 2011  
Vorher: energetisch teilsaniert  
Nachher: mit Blower-Door-Test komplett energetisch saniert  
Förderung: KfW



# „Klimaschutz ist ein Muss!“

*Die Moschee-Gemeinde in Hassel verwandelt einen maroden Supermarkt in eine moderne Bildungsstätte.*

Die Ditib-Gemeinde in Gelsenkirchen-Hassel modernisiert einen leerstehenden, maroden Supermarkt. Schon bald soll hier eine soziokulturelle Lern- und Bildungsstätte entstehen. Dabei ist den Verantwortlichen eines besonders wichtig: Energie zu sparen und so den Klimaschutz zu fördern.

## Fit für die Zukunft

Doch bevor der Gemeindevorsitzende Cesur Özkaya mit den Moschee-Mitgliedern das 1984 erbaute Gebäude im energetischen Sinne „fit für die Zukunft“ machen konnte, mussten zunächst die Spuren von Vandalismus beseitigt werden. „Als wir das Gebäude 2009 für 171.000 Euro ersteigerten, wussten wir, dass es seit 10 Jahre leer stand. Der gesamte Innenraum war verwüstet. Besonders die Sanitäreanlagen waren in einem verheerenden Zustand. Jemand hatte alles herausgerissen, was sich auf dem Schrottplatz noch zu Geld machen ließ“, sagt Özkaya. Zusätzlich war das Dach sehr marode. Deshalb wurde dieses als erstes erneuert. „So hatten wir eines der



größten Probleme beseitigt.

Schließlich konnten wir nicht riskieren, dass undichte Stellen später unseren Innenausbau gefährden. Natürlich haben wir das Flachdach gleich gedämmt“, sagt Özkaya. Anschließend schnitten die Arbeiter neue Fenster und Türöffnungen in die Fassade. „Die 1350 Quadratmeter waren nicht besonders hell, es gab kaum Fenster. Schließlich handelte es sich um einen alten, leerstehenden Supermarkt“, erklärt Özkaya.

## Dämmung vom Keller bis zum Dach

Danach nahm die Gemeinde die Arbeiten an der Dämmung in Angriff: „Insgesamt haben wir die Im-

mobile – vom Keller bis zum Dach – mit bis zu 18 cm starken Dämmplatten verkleidet“, so Özkaya.

## Geheizt wird mit Heißluft

Dann konnten die Innenausbauten beginnen. Dazu mussten einige Abbrucharbeiten erledigt werden. Anschließend wurde die gesamte Fläche in verschiedene Räume aufgeteilt, die dann abgemauert wurden. Beheizt wird die neue Lern- und Bildungsstätte umweltfreundlich sowie sparsam mit einer Heißluftanlage inklusive Wärmerückgewinnungsfunktion. „Die Anschaffungskosten für diese Art von Heizung sind relativ hoch. Doch durch die Größe der Bildungsstätte mussten wir darauf achten, später die Energieko-



Standort: Am Freistuhl 14,  
Gelsenkirchen-Hassel  
Baujahr: 1984  
Umbau: 2009 - 2013  
Fläche: 1350 m<sup>2</sup>  
Sporthalle, Schulungs- und  
Veranstaltungsräume  
Investition: rund 1 Mio. Euro

sten gering zu halten“, erklärt Özkaya den Entschluss. Mit dieser Anlage kann im Vergleich zu anderen Heizungen eine Energieersparnis von 10 bis 20 Prozent erreicht werden, die nicht nur den Geldbeutel schont, sondern so auch den CO<sub>2</sub>-Ausstoß verringert.

Zusätzlich tragen die Dämmung, neue Fenster und Türen sowie das neue Dach erheblich zu den Energieeinsparungen bei. „Zu allererst wollten wir natürlich die Kosten senken. Doch auch Umwelt- und Klimaschutz waren für uns ein Muss“, sagt Özkaya.

### Photovoltaik geplant

Deshalb planen die Verantwortlichen, zukünftig eine Photovoltaikanlage auf dem Dach zu installieren. „An dieser Stelle müssen wir uns bei allen Gemeindemitgliedern bedanken: Obwohl wir rund 253.000 Euro aus dem Konjunkturpaket des Landes Nordrhein-Westfalen für den Um- und Ausbau erhalten haben, fehlten hier noch gute 700.000 Euro für die Renovierung. Das Geld haben wir allein aus Spenden, Mitgliedsbeiträgen und Wohltätigkeitsveranstaltungen bezogen. Zusätzlich haben unsere Mitglieder unglaublich viel Zeit und Eigenleistung in den Umbau investiert“, ist der Gemeindevorsitzende dankbar. Mittlerweile befinden sich mehrere Schulungs- und Veranstaltungsräume sowie eine Sporthalle in dem ehemaligen Supermarkt. ■



# Blicke nach oben

*Ein Bildband zeigt  
Gelsenkirchens  
Architektur-Schätze.*

Gelsenkirchen gilt als eine Stadt, die durch Industrie geprägt ist. Doch architektonisch gibt es neben den Zechen und Arbeitersiedlungen mehr. Das zeigt der Fotograf Gerhard Verfürth in dem Bildband „Schätze der Stadt“. Gemeinsam mit dem Architekten Markus Gebhardt (Foto) gab er den Anstoß für das Projekt „Blicke nach oben“ des Netzwerkes der Bildung für Nachhaltige Entwicklung rund um das aGEnda 21-Büro. Mit dem neuen Blickwinkel - nach oben - gibt es nämlich überall in Gelsenkirchen viele Architektur-Schätze zu entdecken: Eine ungeahnte Vielfalt an Strukturen, Farben, Mustern, Ornamenten und Abbildungen auf liebevoll gestalteten Hausfassaden. So lädt der Bildband ein zu einer Entdeckungstour durch das gesamte Stadtgebiet – vom nördlichen Scholven in den Süden Ückendorf und vom tiefsten Horster-Westen bis in den Osten nach Resse. „Dabei habe ich mich vor allem auf Fassaden der Häuser aus der Gründerzeit und auf einige Jugendstilfassaden konzentriert; Industriegebäude bewusst weggelassen“, sagt Verfürth. Die gezeigten Fassaden sind aber nicht nur schön anzusehen. Sie stehen auch für ein Stück Gelsenkirchener Geschichte, in der das aufstrebende Bürgertum seinen durch die Industrialisierung erworbenen Reichtum mit kunstvoll gestalteten Häusern zeigte.

Der Bildband „Schätze der Stadt“ umfasst 160 Seiten. Er kostet 14,80 Euro und ist im örtlichen Buchhandel und im aGEnda 21-Büro, Von-Oven-Straße 19, erhältlich.



# Barrierefreiheit mitgedacht

*Die Verbraucherzentrale NRW rät, energetische Sanierungsmaßnahmen mit barrierefreien Umbaumaßnahmen zu kombinieren.*

Seit März 2012 bietet Dipl.-Ing. Senta Zimmermann, Gelsenkirchner Energieberaterin der Verbraucherzentrale NRW, neben der Beratung beim Verbraucher zu Hause auch eine kostenlose telefonische Sprechstunde zu allen Fragen rund um das Thema energetische Gebäudesanierung an: montags und mittwochs jeweils von 9 bis 12 Uhr. „Denn durch die richtigen Energiesparmaßnahmen am Gebäude kann jeder Hausbesitzer viel Energie und damit Geld einsparen, ohne auf den gewohnten Komfort verzichten zu müssen“, weiß Senta Zimmermann.

Weitere Einsparungen sind möglich, wenn man energiesparende Maßnahmen mit einer ohnehin anstehenden Modernisierung kombiniert. Das gilt auch und gerade für die Kombination mit dem barrierefreien Umbau, wie z.B. stufenlose Eingangsbereiche oder bodengleiche Duschen.

Die Energieberaterin der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen empfiehlt überall dort, wo geplant, saniert und umgebaut wird, die Barrierefreiheit mitzudenken: „Wer hier von Anfang an intelligent plant vermeidet Mehrkosten und nachträgliche, teure und aufwändige Umbauten. Zudem verringern sich die Belastungen durch Schmutz und Lärm, da sich das Haus nur ein einziges Mal in eine Baustelle verwandelt.“ Daher weist die Verbraucherzentrale in Gelsenkirchen

ab sofort im Rahmen der „Energieberatung bei ihnen zu Hause“ auf Wunsch speziell auf Möglichkeiten der Barrierenreduzierung hin.

## Energieberatung

Bei diesem Angebot analysieren Senta Zimmermann und ihre Expertenkollegen – kompetente Architekten und Ingenieure – beim Verbraucher zu Hause den energetischen Zustand des Gebäudes – von der Dämmung bis zur Heizungsanlage. Gemeinsam mit den Ratsuchenden entwickeln sie dann individuelle Vorschläge für Energiesparmaßnahmen und ggf. den Abbau von Barrieren. Jeder beratene Verbraucher erhält nach der rund 90-minütigen Beratung ein Beratungsprotokoll mit detaillierten Empfehlungen für die Moder-

nisierung seines Gebäudes. So erfahren Eigentümer, wo ihr Haus zu viel Energie verbraucht und welche sinnvollen Modernisierungsmaßnahmen sich auch wirtschaftlich rechnen. Die Energiefachleute der Verbraucherzentrale wissen auch, für welche Investitionen es Fördergelder und zinsgünstige Kredite vom Staat gibt.

Die Beratung vor Ort dauert 90 Minuten und kostet 60,00 Euro. Termine können bei der Verbraucherzentrale Gelsenkirchen unter 0209.38966067 vereinbart werden. Ermöglicht wird dieses Energieberatungsangebot der Verbraucherzentrale NRW dank der Unterstützung durch die Stadt Gelsenkirchen, des Landes Nordrhein-Westfalen und der Europäischen Union.

## Feuchtediagnose

Auch für ein weiteres Problem energetischer Natur hat die Energieberatung der Verbraucherzentrale in Gelsenkirchen mit der „Feuchtediagnose vor Ort“ ein passendes Angebot: Jeder fünfte Haushalt ist von Schimmelbefall betroffen. Besonders gefährdet sind schlecht gedämmte Gebäude oder Räume wie Bad, Küche und Schlafzimmer, in denen viel Feuchtigkeit entsteht.

Die Energieexperten gehen den Ursachen zuverlässig auf den Grund und erfassen, wie groß der Schaden ist. Sie erläutern die Ergebnisse der Analyse und zeigen geeignete Schritte auf, um den Schaden zu beheben. Die Feuchtediagnose dauert ebenfalls 90 Minuten und kostet 60 Euro.



Ein barrierefreier Zutritt zum Balkon kann auch mit einfachen Mitteln oft bereits hergestellt werden. Quelle: [www.online-wohn-beratung.de](http://www.online-wohn-beratung.de)

**Volksbank Immobilien**  
«RHEIN-RUHR»

**FÜR SIE  
BEHALTEN WIR  
DEN DURCHBLICK!**

GEKONNT, QUALIFIZIERT, ROUTINIERT!  
SICHERHEIT BEI DEM **VERKAUF** ODER  
**KAUF** IHRER IMMOBILIE ERHALTEN SIE  
NUR DURCH EINEN STARKEN PARTNER!



[www.vbim.de](http://www.vbim.de) 0209 / 385 1284



## ENERGIEEINSPARUNG durch **neue** Fenster und Türen

Das größte Einsparpotenzial an Energiekosten im Altbau bieten Fenster und Türen.

Mit neuen VEKA-Kunststoff-Fenstern, welche der Energieeinsparverordnung DIN EN ISO 2009 entsprechen, lassen sich **erheblich Heizkosten einsparen**. Zudem sind die Kunststoffprofile mit 3 mm starken Wandungen (Güteklasse A) durch ressourcenschonende Produktionsprozesse sehr umweltfreundlich, nahezu 100% recycelbar. Durch die Mehrkammer-Geometrie, Bautiefen von mindestens 70 mm bis 82 mm und entsprechende Isolierglas-Wärmeschutzverglasung 2-fach Ug 1,1 oder 3-fach Ug 0,7 lassen sich U-Werte von bis zu 0,67W/m<sup>2</sup>K realisieren (Mindestanforderung sind 1,3 W/m<sup>2</sup>K).

Fa. RAPIDO Bauelemente, seit 1997 in Gelsenkirchen, verbaut grundsätzlich nur RAL-geprüfte und zertifizierte Bauelemente „Rund ums Haus“ aus deutscher Herstellung und Verarbeitung. Jedes Bauelement wird benannt, somit gibt es Klarsicht für jeden Kunden. Sollte es doch einmal einen Mangel geben, stehen werksnahe Kundendienste zur Verfügung. Die Produktpalette reicht von Rollläden, Markisen, Haustüren über Sicht-, Sonnen- und Insektenschutzanlagen bis hin zu elektrischen Antrieben, Garagentoren und vielem anderen mehr.

**Service:** Aufmaß, ausführliche Beratung, Angebotsauswertung und -erstellung, Montage, Reparatur, Wartungsarbeiten durch eigene, gelernte und qualifizierte Fachmonteure.

**RAPIDO Bauelemente e.K.**, Darler Heide 3 in 45891 Gelsenkirchen-Erle  
 Tel. 0209.31 88 555 • Fax: 0209.31 88 556 • [www.rapido-machts.de](http://www.rapido-machts.de) • [info@rapido-machts.de](mailto:info@rapido-machts.de)



**Beratung - Aufmaß - Einbau - Reparatur  
 Fenster - Türen - Rollläden - Markisen**



*Bianka Pieschkalski & ihr Team erwartet Sie und freut sich auf Ihren Anruf!*

Partner: VEKA • WAREMA • SOMFY • TENBRINK • TECKENTRUP • BROEMSE • KLAUKE

# Doppelte Power

*Geschäftsfrau Rita Witt koppelte eine hochmoderne Kraft-Wärmungs-Kopplung, die Strom und Wärme gleichzeitig versorgt, mit einer umfassenden energetischen Sanierung. Die Mieter zogen mit und freuen sich über ein energiesparendes und fernöstlich inspiriertes gestaltetes Haus.*

**M**an muss sich auch um seine Immobilien kümmern. Ich bin keine Vermieterin, die Monat für Monat kassiert, aber dann nichts an ihren Häusern tut“, sagt die Essenerin Rita Witt, der in Gelsenkirchen drei Mehrfamilienhäuser gehören. Um ihren eigenen Ansprüchen gerecht zu werden, begann Sie im Mai 2012 mit der Sanierung ihrer zwei Sechsparteienhäuser auf der Frankampstraße in Gelsenkirchen-Erle.

Der Kern ihrer energetischen Sanierung ist ein Mini-Blockheizkraftwerk (BHKW). Mittels einer Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) werden beide Häuser mit Strom und Wärme gleichzeitig versorgt. Anlagen, die nach dem Kraft-Wärme-Kopplungsprinzip arbeiten, sind höchst effizient. Diese Art der Strom- und Wärmegewinnung ist heute auch für kleine Mehr- sowie große Einfamilienhäuser rentabel.

Das „Herz“ einer Mikro-KWK-Anlage ist ein Erdgas-Verbrennungsmotor, der einen Stromgenerator antreibt. Wärme, die dabei erzeugt wird, wird ausgekoppelt und für das Heizen sowie die Warmwasseraufbereitung im Haus verwendet.

## Contracting-Modell mit dem Energieversorger

Der produzierte Strom wird für den Eigenbedarf der Hausbewohner verwendet. Überschüssiger Strom hingegen wird ins öffentliche Netz eingespeist. Damit nimmt Rita Witt die Energieversorgung ihrer Mieter quasi selbst in die Hand. „Das aber natürlich in Zusammenarbeit mit der RWE Effizienz. Der Energielieferant hat die sogenannte „RWE HomePower Mikro-KWK-Anlage“ in meinem Keller errichtet und betreibt sie auch“, erklärt Witt. Da sich die Hauseigentümerin für das „Contracting-Modell“ des Energieversorgers entschieden hat, zahlte sie einen einmaligen Investitionszuschuss von 5.000 EUR sowie einen monatlichen Grundpreis für ihre Nutzung in Höhe von 40 Euro. „Dafür habe ich mich 10 Jahre an die RWE gebunden. Danach kann ich die Anlage entweder kaufen oder einen Anschlussvertrag abschließen“, so Witt.

## Preisunterschiede von bis zu 100 Prozent gefunden

Aber damit noch nicht genug. Weitere Sanierungen folgten: Zunächst wurden die Kellerdecke, die nicht beheizten Stirnwände im Hausflur und der Boden auf dem Dachboden gedämmt. „Hier hat Frau Witt echte Initiative gezeigt: Sie hat selbst mit den Lieferanten verhandelt und zum Schluss das beste Material



### Wände gedämmt, Fenster erneuert

mit dem günstigsten Preis gefunden“, lobt Architektin Inga Böker. „Ich wollte nicht an der Qualität sparen. Deshalb musste ich genau hinschauen, wo ich etwas kaufe. Zum Teil gab es beim Dämmmaterial Preisunterschiede von bis zu 100 Prozent“, erklärt Rita Witt.

Standort: Frankampstr. 150/152,  
Gelsenkirchen-Erle  
Umbau: 2012  
Investition: 350.000 Euro

Zudem ersetzen heute neue Fenster mit Dreifachverglasung die alten Fenster. Und auch eine neue Haustür wurde integriert. Ein Wärmedämmverbundsystem schützt das Gebäude zusätzlich gegen einen zu hohen Wärme- und somit Energieverlust. Optisch ist die Fassade, auch dank eines neuen Anstriches, heute ansprechend gestaltet. Eigentümerin und Architektin waren sich hier einig: Modern und harmonisch sollten die einzelnen Elemente aufeinander abgestimmt werden.

### Gestaltet nach Feng Shui

„Das ist auch ein Grund, warum ich mich wieder für die Zusammenarbeit mit Frau Böker entschieden habe. Kurz nachdem ich Sie beim Unternehmerinnentag im Wissenschaftspark Gelsenkirchen kennenlernte, gestaltete Sie die Innenräume meines Essener Büros um. Als gelernte Feng-Shui-Beraterin hat sie einfach ein Auge für Ästhetik, Proportionen und Formen“, sagt die selbstständige Steuerberaterin.

Um nicht nur die Energiebilanz des Gebäudes zu verbessern, sondern auch den Wohnkomfort für die Mieter zu erhöhen, wichen die alten, baufälligen Balkone neuen Wintergärten. Die kommen, so Witt, besonders gut bei den Rauchern an, die sonst von ihren Ehefrauen zum „Qualmen“ auf den Balkon verbannt wurden.



## Neue Wintergärten

„Statt draußen zu frieren, haben sie jetzt ein eigenes, kleines Seeparee“, schmunzelt die Immobilienbesitzerin. Zusätzlich renovierte sie alle leerstehenden Wohnungen. Dank neuer Elektroleitungen, modernisierten Bädern und hochwertigen Fußbodenbelägen interessierten sich schnell neue Mieter für die Wohnungen.

## Handwerker von nebenan

„Dabei war es mir bei allen Arbeiten besonders wichtig, regional zu bleiben, Handwerker aus der Nähe zu beschäftigen. Fast alle Handwerksfirmen kamen aus einem Umkreis von einem Kilometer“, sagt die Eigentümerin. „Das hat zum einen den Vorteil, dass wir keine langen und unnötigen Anfahrtswege hatten. Zum anderen kennen sich viele Firmen untereinander. Das ermöglichte einen reibungslosen Ablauf.“ „Auch die Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden lief reibungslos“, ergänzt Diplom Ingenieurin Böker.

## Die Mieter packten mit an

Und selbst die Mieter packten mit an: Sie organisierten Termine mit den Handwerkern oder sorgten dafür, dass der Nachbar einen Schlüssel hatte, wenn sie selbst nicht zu einem Termin in der eigenen Wohnung kommen konnten. Selbst bei kleineren Bauabschnitten legte die Hausgemeinschaft selbst Hand an. „Den Erfolg der Baumaßnahmen tragen meine Mieter zu einem großen Teil mit. Als dank dafür, habe ich die Neuerungen nicht komplett auf die Miete umgelegt. Es kam nur zu einer kleinen Mieterhöhung von 1,60 Euro pro Quadratmeter. Schließlich wollte ich, dass auch



die älteren Damen mit kleiner Rente weiterhin im Haus wohnen bleiben können“, sagt Witt.

## Das nächste Projekt wird barrierefrei geplant

Die guten Erfahrungen spornen die Immobilienbesitzerin weiter an: Sie plant schon den Umbau ihrer Immobilie an der Cranger Straße 319 in Gelsenkirchen-Erle – diesmal sollen barrierefreie Wohnungen entstehen.

„Dabei möchte ich gerne auf die Firmen zurückgreifen, die mich auch schon im vergangenen Jahr so gut unterstützt haben. Frau Böker ist auch wieder dabei. Sie arbeitet heute für das Architektur- und Städtebaubüro Schamp und Schmalöer in Dortmund. Auch die Verhandlungen mit der RWE laufen. Es ist nur noch nicht klar, ob ich das Haus saniere oder es doch eher einem Neubau weichen wird. Fest steht aber: Das klei-



VORHER

ne Backhaus auf dem hinteren Teil des Grundstückes werde ich erhalten. Dieses Gebäude weckt in mir Kindheitserinnerungen. Hier habe ich nämlich meine Schulferien bei meinen Großeltern verbracht“, so die gebürtige Bochumerin.

Nächstes Projekt: Rückansicht Cranger Straße



VORHER

## Impressum

Herausgeber: Stadt Gelsenkirchen  
Der Oberbürgermeister  
Referat Umwelt  
45875 Gelsenkirchen

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

Gestaltung: DESIGNFAKTOR  
Anzeigen: urbandiscovery ug (haftungsbeschränkt)  
Munscheidstr. 14, 45886 Gelsenkirchen  
Telefon 0209.167-1248

Druck: druckfrisch medienzentrum ruhr gmbh,  
Herne  
Gedruckt auf 100% Altpapier

Auflage: 5.000 Stück

Erscheinung: jährlich

### Bildnachweis:

Titelfoto: Markus Gebhardt (1),  
kleine Fotos: Cornelia Fischer (3)  
Seite 3: Peter Braczko (1)  
Seite 4: Cornelia Fischer (4), Martin Schmüdderich (1),  
Markus Gebhardt (1)  
Seite 6, 7: Denkmal Liebfrauenstraße GmbH & Co. KG (1),(2)  
Seite 8: Denkmal Liebfrauenstraße GmbH & Co. KG (1),  
Cornelia Fischer (1)  
Seite 9: Denkmal Liebfrauenstraße GmbH & Co. KG (1),  
Cornelia Fischer (2)  
Seite 10: Denkmal Liebfrauenstraße GmbH & Co. KG (2)  
Seite 11, 13: Cornelia Fischer (1)  
Seite 14 - 16: Martin Schmüdderich (3), privat (3)  
Seite 18: Claudia Lüke (1)  
Seite 19, 20 : Markus Gebhardt (1), (1)  
Seite 21: Cornelia Fischer (1), Markus Gebhardt (2)  
Seite 22: Cornelia Fischer (1), privat (1)  
Seite 23, 24 : Cornelia Fischer (2), (2)  
Seite 25: Handtrop (1), Cornelia Fischer (1)  
Seite 26, 27: Claudia Friß/Dietmar Czeranski (2), (4)  
Seite 28: Privat (2), Markus Gebhardt (1)  
Seite 29: Markus Gebhardt 1)  
Seite 30: Cornelia Fischer (2), Christoph Schlüter (1)  
Seite 32, 33: PBA-Weiss (1), (4)  
Seite 34: Cesur Özkaya (4)  
Seite 35: Markus Gebhardt (1)  
Seite 36: Verbraucherzentrale NRW (1)  
Seite 37: [www.online-wohn-beratung.de](http://www.online-wohn-beratung.de) (1)  
Seite 38, 39: Cornelia Fischer (1), (1)  
Seite 40, 41: Cornelia Fischer (4), Privat (2)



Gefördert durch  
 **EUROPÄISCHE UNION**  
 Investition in unsere Zukunft  
 Europäischer Fonds  
 für regionale Entwicklung  
 Ministerium für Klimaschutz, Umwelt,  
 Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz  
 des Landes Nordrhein-Westfalen  


**verbraucherzentrale** *Nordrhein-Westfalen*

## Energieberatung bei Ihnen zu Hause

unabhängig • kompetent • individuell

 [www.vz-nrw.de/energieberatung](http://www.vz-nrw.de/energieberatung)  
[gelsenkirchen.energie@vz-nrw.de](mailto:gelsenkirchen.energie@vz-nrw.de)

 **0180 1 11 5 999** (3,9 Cent/Minute aus dem deutschen Festnetz;  
 Mobilfunkpreis max. 42 Cent/Minute)

# UM|GE|BAUT

## Und was haben Sie umge**ba**ut?

Projekte bitte melden:  
 Telefon 0209.167-1248

Wir sammeln Erfahrungen und  
 Tipps aus der Praxis.



**Dipl.-Ing.  
 Volker Schubert  
 Energieberater**

Denneborgsweg 2  
 45896 Gelsenkirchen-Buer  
[www.planungsbuero-schubert.de](http://www.planungsbuero-schubert.de)  
[v.schubert@planungsbuero-schubert.de](mailto:v.schubert@planungsbuero-schubert.de)

*Senken Sie Ihre Energiekosten! Bei  
 der Finanzierung von energetischen  
 Maßnahmen hilft Ihnen die KfW-Bank  
 mit günstigen Krediten. Ihr  
 Energieberater in Buer unterstützt Sie.*

 **0209-9 33 28 47**  
 **0209-9 33 28 48**  
 **0172-5 30 57 81**

## **ENERGIEBERATUNG**

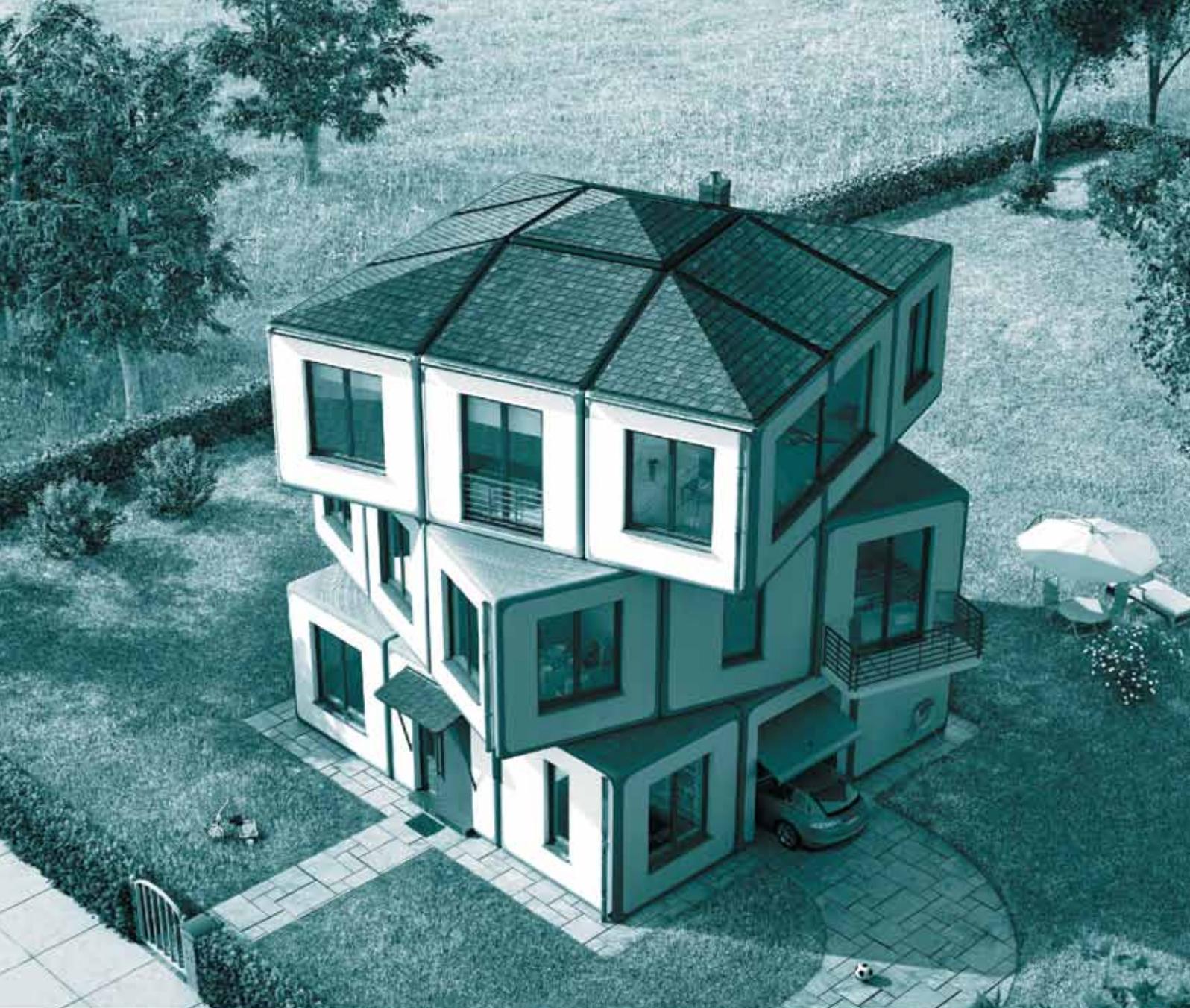
Dipl.-Ing. Wolfgang Moellers

Beratung bei Einsatz von erneuerbaren Energien  
 Gebäudeenergieberatung  
 Energieeffizienzberatung, Energiecontrolling,  
 Energiemanagement  
 Fördermittelberatung KfW, MAP, BAFA

Horster Str. 300  
 45899 Gelsenkirchen

Telefon 0209.149-57 95  
 Telefax 0209.149-55 63  
 Mobil 0160.9387 0784

[ingeniebuerowmoellers@arcor.de](mailto:ingeniebuerowmoellers@arcor.de)



# Im Handumdrehen zum Eigenheim. Die Sparkassen-Baufinanzierung.

Top-Konditionen. Individuelle Lösungen. Faire Beratung.

 Sparkasse  
Gelsenkirchen

Ganz einfach: Erfüllen Sie sich Ihren persönlichen Traum vom Wohnen! Egal ob Sie kaufen, bauen oder umbauen wollen, zusammen mit unserem Partner LBS stehen wir Ihnen in allen Fragen kompetent zur Seite. Von der Finanzierung bis zur Absicherung Ihrer Immobilie erhalten Sie alle Infos in Ihrer Geschäftsstelle oder unter [www.sparkasse-gelsenkirchen.de](http://www.sparkasse-gelsenkirchen.de).  
**Wenn's um Geld geht – Sparkasse.**