

# UM | GE | BAUT

Praxismagazin aus Gelsenkirchen ■ Ausgabe 2016



**Technik  
+  
Förderung**



**Pelletheizung  
+  
Solarthermie**



**BHKW  
+  
Energiesparen**



Stadt  
Gelsenkirchen

# UM|GE|BAUT

Praxismagazin aus Gelsenkirchen

Neue Projekte  
bitte melden!

Tel. 0209.167-1248



Wir sammeln Erfahrungen und Tipps aus der Praxis.

**Machen Sie mit!**

[www.um-ge-baut.de](http://www.um-ge-baut.de)

# Vorwort

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

seit vielen Jahren bereits ist die Stadt Gelsenkirchen im Rahmen der Stadterneuerung, des Stadtumbaus sowie auch des Klimaschutzes Ansprechpartnerin für Wohnungsunternehmen und private Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer in Sachen Sanierung und Modernisierung von Bestandsimmobilien.

Mit der vierten Ausgabe des Praxismagazins UM|GE|BAUT möchten wir Ihnen wieder zeigen, welches Potenzial besonders in alten Gebäuden stecken kann: Dazu präsentiert das Magazin viele gute Tipps und Tricks sowie ganz konkrete Beispiele direkt aus unserer Stadt. Wir stellen Ihnen innovative Lösungen vor, die sich sowohl in den eigenen vier Wänden aber auch bei vermieteten Objekten umsetzen lassen und sich für alle Beteiligten rechnen.

Dabei liegt der Fokus auf der energetischen Sanierung und in diesem Jahr besonders auf dem Thema Heizungserneuerung. Energiesparen, Energieeffizienz und die Nutzung von Erneuerbaren Energien im Bestandsimmobilienbereich reduzieren nämlich nicht nur den Energieverbrauch, sondern auch die Kosten.

Beispiele für Eigentümer, die in Gelsenkirchen in einen zukunftsweisenden Umbau ihrer Immobilie investiert haben, stehen in der neuen Ausgabe im Mittelpunkt. Das Magazin UM|GE|BAUT 2016 zeigt damit erneut, dass es sich in Gelsenkirchen lohnt, in die eigene Immobilie zu investieren. Nachahmen erwünscht!

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen und ein gutes Gelingen, wenn Sie sich selbst zum Umbau oder der Sanierung Ihrer Immobilie entschließen.



**Martin Harter**

Stadtbaurat der Stadt Gelsenkirchen

Vorstandsbereich Planen, Bauen, Umwelt und Liegenschaften





*Altbau ist dank Sanierung nun energetisch auf Neubauniveau.*



*Erfolgskonzept: Mit der Modernisierung die Vermietbarkeit optimal sichern.*



*GE|WOHNT|GUT berät mit vielen Experten rund um die Immobilie.*



*Kostengünstig und umweltschonend: Pelletheizung und Solarthermie.*



*BHKW liefert dezentrale Energieversorgung aus dem eigenen Keller.*



*Neue Gemütlichkeit durch energetische Sanierung und neue Dachhöhe.*

# Inhalt

<b>Mehr als nur Standard</b>	<b>06</b>
Sanierung beweist: Geringer Energieverbrauch ist auch in Altbauten machbar .....	
<b>Modernisierung im Team</b>	<b>11</b>
Ehepaar Arens saniert Mehrfamilienhaus mit gelungenen Details und viel Know-how .....	
<b>Pilotprojekt für Zechenhäuser im Norden</b>	<b>16</b>
Energielabor Ruhr fördert energetische Sanierung und Gestaltung von Zechenhäusern .....	
<b>Ausgezeichnete Wohnideen</b>	<b>18</b>
ALTBAUNEU verleiht Plakette an Immobilienbesitzer mit Vorbildfunktion .....	
<b>GE WOHNT GUT im Hans-Sachs-Haus</b>	<b>19</b>
Treffpunkt für Immobilienexperten .....	
<b>Neues Wohnen in Buer</b>	<b>22</b>
SEG entwickelt und vermarktet Neubaugebiet ‚Am Buerschen Waldbogen‘ .....	
<b>Unabhängige Energieversorgung</b>	<b>23</b>
Pelletheizung und Solarthermie liefern kostengünstige Wärme .....	
<b>Optimal heizen</b>	<b>27</b>
Heizungsoptimierung sorgt für wohlige Wärme trotz geringem Energieverbrauch .....	
<b>BHKW: Vorteile für Mieter und Vermieter</b>	<b>29</b>
Wärme und Strom im eigenen Keller erzeugen .....	
<b>Herzstück Heiztechnik</b>	<b>32</b>
Familie Engelbert überzeugt mit gekonnten Lösungen in ihrem Einfamilienhaus .....	
<b>Eine fitte Heizung bringt mehr</b>	<b>36</b>
Energieberater gibt Tipps zum Heizungsaustausch .....	
<i>Impressum</i>	<b>38</b>
.....	

# Mehr als nur Standard

*65 Euro Warmwasser- und Heizkosten im Monat für eine 160 Quadratmeter große Wohnung in einem Gebäude von 1920? Das klingt eigentlich unmöglich. „Es ist aber machbar“, sagt Immobilienbesitzer Udo Engelberd. Wie das gelingen kann, beweist der Gelsenkirchener eindrucksvoll mit seinem Mehrfamilienhaus an der Schüttlakenstraße 51 in Gelsenkirchen-Horst, das er mit einer umfangreichen Sanierung auf Neubausstandard gebracht hat. Deshalb wurde die Baumaßnahme als erste in Gelsenkirchen mit der Plakette „ALTBAUNEU Ausgezeichnet!“ ausgezeichnet. Sie lässt nun auch von außen erkennen: Hier wurde vorbildhaft saniert.*

Dazu musste an dem unbewohnbaren Gebäude eine Menge verändert, erneuert und verbessert werden. „Ich wollte das Haus fit für die Zukunft machen“, betont der 55-jährige Zentralheizungs- und Lüftungsbauer. Zuerst wurde das leergezogene Gebäude im Oktober 2013 entrümpelt. Als im Januar 2014 dann die Baugenehmigung erteilt wurde, begannen die Arbeiten mit der Änderung der Grundrisse: Sechs kleine Wohnungen legten die Handwerker zu größeren zusammen und bauten zusätzlich noch den Dachboden aus. Auf diese Weise konnten drei Maisonettewohnungen, jeweils über zwei Etagen, mit 65, 85 und 160 Quadratmetern entstehen.

Zunächst wurde die Elektrik erneuert. Außerdem sanierte der Bauherr die Bäder und verlegte neue Böden mit Fußbodenheizung. Diese wird überwiegend



durch insgesamt neun solare Flachkollektoren versorgt, die sich auf dem Dach des Gebäudes befinden und eine Fläche von 22,5 Quadratmetern in Anspruch



Standort:	Schüttlakenstraße 51, Gelsenkirchen-Horst
Baujahr:	1920
Umbau:	2013
Vorher:	6 Wohneinheiten, Gebäude unsaniert
Nachher:	3 Wohneinheiten, komplette energetische Sanierung, Dachboden ausgebaut, Wohnungen und Grundrisse den heutigen Bedürfnissen angepasst

*Die Gebäudehülle ist energetisch auf dem neuesten Stand.*



*Bauherr Udo Engelberd begleitete die Sanierung seiner Horster Immobilie gewissenhaft.*



*Ein neuer Anstrich gibt der Fassade den letzten Schliff.*

nehmen. Sie unterstützen nicht nur die Heizung, sondern auch die Warmwasserbereitung. Dazu wird die Wärme von der Sonne in einem Speicher im Keller angesammelt und bei Bedarf über neue Leitungen an die Mieter verteilt. Wegen der Doppelauslastung durch die Erzeugung von Warmwasser und Heizungswärme wurde hier ein besonders großer Speicher mit 1.500 Litern Fassungsvermögen installiert – normal bei einem Haus mit einer Gesamtwohnfläche von rund 300 Quadratmetern wäre ein knapp 600 Liter großer Speicher gewesen. Um diesen „Riesen“ in den Heizungsraum im Keller zu bugsieren, öffneten die Handwerker die Außenwand des Gebäudes. „Auch wenn es sich kompliziert anhört: Das war die einfachste Möglichkeit, den Speicher an

seinen Platz zu bekommen“, erklärt der Hausbesitzer. Zusätzlich wurde auch eine 14 kW Gas-Brennwerttherme installiert, die einspringt, wenn es einmal nötig sein sollte. „An einem sonnigen Tag im April, wie es heute einer ist, können wir den kompletten Heizungsbedarf und den Warmwasserbedarf für das abendliche Duschen unserer Mieter über die Solaranlage decken“, sagt Udo Engelberd.

Damit das gelingen konnte, musste natürlich auch in die Gebäudehülle investiert werden. Dazu wurde alleine das Dach mit einer insgesamt 300 mm starken Isolierung versehen. Die Besonderheit: Der Bauherr hat das Dach gleich mit einer doppelten Schicht gedämmt, 180 mm Innendämmung und 120 mm Außendämmung.

Eine 160 mm dicke äußere Fassadendämmung aus Styropor, eine doppelte Kellerdeckendämmung und neue Fenster hüllen die Immobilie rundum ein.

## Lüftungs- und Staubsaugeranlage

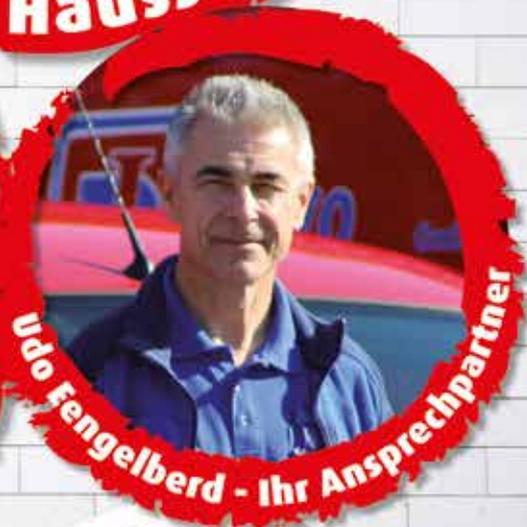
Als weiteres Highlight wurden drei einzelne Lüftungsanlagen montiert. Die Anlagen sind so kompakt, dass sie in einer der ausgedienten Etagentoiletten auf den Zwischengeschossen beziehungsweise in den Zwischendecken im Erdgeschoss ihren Platz gefunden haben. Sie sorgen für einen konstanten Luftaustausch in den Wohnräumen, schaffen damit ein behagliches Raumklima und verhindern Schimmelbildung. Theoretisch ist es also nicht mehr nötig, ein Fenster zu öffnen.



**energetische Haussanierung**



**barrierefreie Badgestaltung**



**Udo Fengelberd - Ihr Ansprechpartner**



**Von der Idee bis zur konkreten Ausführung alles aus einer Hand!**



**Sanitär | Heizung | Meisterbetrieb**

**Ingo Descher**  
GmbH

Martinstraße 33  
44652 Herne

Tel.: 0 23 25 | 3 40 00  
Fax: 0 23 25 | 93 20 10

info@ingo-descher.de  
www.ingo-descher.de

Die Anlagen lüften die Räume automatisch, können in jeder Wohnung via Knopfdruck individuell geregelt und – zum Beispiel bei Besuch – an den aktuellen Bedarf angepasst werden. Das spart nicht nur Energie, da 96% der Wärmeverluste verhindert werden, sondern kommt auch noch besonders Allergikern zugute. Denn die Lüftungsanlagen haben einen eingebauten Pollenfilter, der Heuschnupfenpatienten das Leben sehr erleichtern kann. An die Bedürfnisse von Allergikern angepasst ist auch die zentrale Staubsaugeranlage, die nicht nur den Hausputz erleichtert. Indem sie Staub, Dreck, Fussel und Haare in einem zentralen Behälter fängt, verhindert die Anlage nämlich auch, dass feinste Staubpartikel wieder in die Wohnräume zurück gelangen, wie es durch die Gebläseabluft eines herkömmlichen Staubsaugers der Fall wäre. Aber nicht nur im Bereich der energetischen Sanierung und bei den technischen Raffinessen

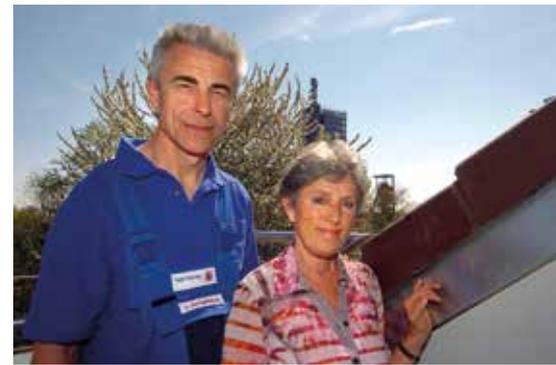
hat Hauseigentümer Eengelberd mitgedacht. Hochwertige Materialien und geschmackvolles Design machen das Wohnen in der Schüttlakenstraße 51 zusätzlich angenehm. „Dabei hat sich mein Mann dann schon das eine oder andere Mal auf meinen Geschmack verlassen“, lacht Ehefrau Heidi Eengelberd.

### Ausgefeilte Details sorgen für tollen Wohnkomfort

Darüber hinaus bieten die modernen, barrierefreien Bäder Platz und Komfort. Die Erdgeschoss-Wohnungen verfügen außerdem über ein separates Ankleidezimmer. Eine 14 Quadratmeter große Terrasse ermöglicht den direkten Zugang zum Garten. Im Dachgeschoss hingegen können die Mieter eine großzügige Dachterrasse nutzen. Selbst auf ausreichend Anschlüsse für TV-Geräte in der optimalen Höhe wurde Wert gelegt. Wohnungen, Hausflur und Keller sind außerdem komplett



Höchster Wohnkomfort auch im Innenbereich.



Ehepaar Eengelberd freut sich über die Sanierung.



Flachkollektoren liefern Wärme von der Sonne.



Stadtbaurat der Stadt Gelsenkirchen Martin Harter, Klimaschutzmanagerin Kirsten Sassning und Marcus Hensel von der Sparkasse Gelsenkirchen (v. l.) bei der Bekanntgabe der Auszeichnung in der Schüttlakenstraße.

gefliest. „Auch aufgrund all dieser ausgefeilten Details haben wir gemerkt, dass einfach die komplette Planung von Eigentümer, Energieberater und Architekten passte“, sagt Marcus Hensel vom Immobiliencenter der Sparkasse Gelsenkirchen. „So konnten wir dann das optimale Finanzierungspaket schnüren und auch auf Förderkredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau für altersgerechte und energetische Modernisierung zurückgreifen.“

Stichwort Beratung: Bauherr Udo Eengelberd wurde während der Bauarbeiten stetig von einem Energieberater und seinem Architekten, Diplom-Ingenieur Dennis Förster, beraten. Zudem wurden die Arbeiten von Fachfirmen ausgeführt. So konnten die Finanzierung über die KfW Bank und die fachgenaue Ausführung der Arbeiten sichergestellt werden. „Das ist ein wichtiger Tipp für alle Bauherren: Immer einen Fachmann hinzuziehen“, rät Kirsten Sassning Klimaschutzmanagerin vom Referat Umwelt der Stadt Gelsenkirchen. Lokale Energieberater, Architekten und Handwerker für eine fachgerechte Sanierung findet man zum Beispiel auf [www.alt-bau-neu.de/gelsenkirchen](http://www.alt-bau-neu.de/gelsenkirchen).

## Vorzeigehaus mit hohem Standard

Insgesamt dauerte es gut ein Jahr bis die ersten Mieter in die bezugsfertigen Räume einziehen konnten. Für die Sanierung veranschlagt der Eigentümer ohne Eigenleistung rund 250.000 Euro. Dass sich aber der Zeit- und Arbeitsaufwand sowie die Investition in das alte Gemäuer ge-

lohnt haben, davon ist Familienvater Eengelberd überzeugt: „So ein Umbau rentiert sich für alle Beteiligten. Wenn die Mieter zufrieden sind, wohnen sie gerne bei uns und ziehen nicht ständig ein und aus. So kann ich Leerständen vorbeugen und mich über die Mieteinnahmen freuen.“ Denn auch über die Vermietbarkeit hat sich der Eigentümer schon im Vorfeld Gedanken gemacht. „Ich bin in dieser Gegend aufgewachsen und weiß, dass hier viele Hausbesitzer mit Leerständen zu kämpfen haben. Deshalb wollte ich die Sanierung von Anfang an richtig angehen. Nur wer alle Details betrachtet, hat auf dem Markt heute eine Chance, seinen Wohnraum auch an den zuverlässigen Mieter für seine Immobilie zu finden“, sagt er.

Der Erfolg bestätigt Udo Eengelberds Konzept. Schließlich waren schon fünf Monate vor Fertigstellung alle Wohnungen vermietet. Deren Kaltmietpreis liegt heute bei 6,50 Euro pro Quadratmeter. Vor der Sanierung hätte der Eigentümer höchstens 3,50 Euro pro Quadratmeter Kaltmiete verlangen können. Dank der Maßnahmen haben sich aber nicht nur Vermietbarkeit der Immobilie verbessert und die Mieteinnahmen von Udo Eengelberd gesteigert; auch alle Mieter sind sehr zufrieden mit ihrem neuen Zuhause. „Mit all diesen Maßnahmen hat Herr Eengelberd ein Vorzeigehaus geschaffen, das einen weitaus höheren Standard als gesetzlich vorgeschrieben aufweist“, lobte auch Martin Harter, Stadtbaurat der Stadt Gelsenkirchen, bei der Bekanntgabe der Auszeichnung.

*Ein großer Tank speichert die gewonnene Wärme.*





# Modernisierung im Team

*Mit einem soliden Konzept und viel Liebe zum Detail sanierte das Ehepaar Arens seine Immobilie in Gelsenkirchen-Beckhausen. Nun sind nicht nur die meisten Wohnungen in einem Top-Zustand, sondern auch Hausflur sowie Außenanlagen erstrahlen wieder in neuem Glanz. Und auch energetisch ist die Immobilie nunmehr fit. So sichern die Eigentümer langfristig die Vermietbarkeit ihres Mehrfamilienhauses.*

„Die Arbeit an allen unseren Objekten ist Teamwork“, sagt Rita Arens. Damit meint die Immobilieneigentümerin, dass ihr enges Netz – bestehend aus den Hauseigentümern selbst, ihrer Architektin, Handwerkern und

den Mietern – für einen reibungslosen Ablauf der Baumaßnahmen sorgt, bei dem auch ästhetische und gestalterische Merkmale nicht auf der Strecke bleiben. „Für die Details, wie Farben und Materialien, ist meine Frau zuständig. Sie hat da das richtige Händchen“, lobt Heinz Arens. Und dieses „Händchen“ der ausgebildeten Lehrerin lässt sich schon von außen erahnen: Die Fassade des Hauses in der Adlerstraße 17 ist in freundlichen Farben gestrichen und mit einem geometrischen Muster verziert, die moderne Beleuchtung und die schmalen Grünflächen geben der Front den letzten Schliff und selbst die Dachpfannen sind mit ihrer glatten, glänzenden Oberfläche auf das einheitliche Erscheinungsbild des Hauses abgestimmt.



*Designelemente lassen den Flur modern wirken.*



*Rita und Heinz Arens legen bei der Modernisierung ihrer Immobilie viel Wert auf die Details.*



*Grau und eher trist – so wirkte der Anblick der Immobilie noch in den vergangenen Jahren.*



Auch von hinten ein wahres Schmuckstück.



Selbst die Garagen wurden im Sinne des Gesamtkonzeptes gestaltet.

Die bei der Sanierung vergrößerten Fenster tragen das moderne Erscheinungsbild auch in das Innere des Hauses. „Wir wollten damit helle Wohnräume schaffen, in denen sich unsere Mieter wohlfühlen können“, erklärt die Ehefrau. Dazu tragen auch die neue Badgestaltung, hochwertige Lamine, Feinsteinzeugböden sowie neue Leitungen für die Mediennutzung bei. Ein weiteres Highlight sind die neuen großen Vorsatzbalkone, die dank einer kleinen Grundrissänderung jetzt durch das Wohnzimmer zu erreichen sind. „Ursprünglich ging das Schlafzimmer zum Hof

hinaus, wo wir nun die Balkone montiert haben. Dank einer kleinen Änderung am Grundriss, bei der wir den Flur ein wenig verlängert haben, haben Wohnzimmer und Schlafzimmer nun ihre Plätze getauscht“, erläutert der Eigentümer. Neue große Fenster und Balkontüren auf der Rückseite lassen wiederum viel Licht in die Wohnungen.

Licht spielt auch im Hausflur eine wichtige Rolle: Hinterleuchtete Bilder, die bei Dunkelheit automatisch angehen, geben dem Hausflur einen wohnlichen Charakter. Fenster indischer Granit

Standort: Adlerstraße 17  
Gelsenkirchen-Beckhausen  
Baujahr: 1953  
Umbau: 2014/2015  
Vorher: veraltete Fassade, Dach und Heizung, keine Balkone  
Nachher: energetisch optimiert, Vorsatzbalkone, leichte Veränderungen am Grundriss, modernisierte Wohnungen

**ENERGIEBERATUNG  
BEI IHNEN ZUHAUSE**  
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)

☎ 0209/ 38 96 60 67



Energieberatung

verbraucherzentrale  
Nordrhein-Westfalen

Das PROJEKT ENERGIEWENDE der Verbraucherzentrale NRW wird gefördert durch:





VORHER



NACHHER

*Die neue Badgestaltung gibt dem Raum eine moderne Wohlfühlatmosphäre.*

und eine weiße Tapete sind sowohl robust als auch optisch ansprechend.

### Energetisch hoch modern

Aber nicht nur bei der optischen Gestaltung wurden beste Materialien verarbeitet. „Ein wichtiger Faktor ist in der heutigen Zeit natürlich auch immer die energetische Sanierung“, betont Kirsten Sassning, Klimaschutzmanagerin der Stadt Gelsenkirchen. Deshalb wurden die Fensteröffnungen nicht nur vergrößert, sondern auch durch hochwertige Fenster mit dreifach Verglasung ersetzt. Im Zuge der Fassadenerneuerung wurde diese mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) verkleidet. Zusätzlich wurde das

Dach ausgebessert, gedämmt und neu gedeckt. Und auch die Kellerdecke bekam eine Dämmung. Außerdem sorgt ein neuer energiesparender Brennwertkessel für Heizung und warmes Wasser.

„Damit so ein Gesamtkonzept gelingt, braucht man natürlich Menschen, auf die man sich verlassen kann“, sagt Heinz Arens. „Wir konnten schließlich nicht selbst vor Ort sein. Deshalb vertrauen wir da unserer Architektin“, so der gebürtige Gelsenkirchener, der heute in Freiburg lebt. Dipl.-Ing. Annette Demuth übernahm im Vorfeld der Baumaßnahmen bereits die Bestandsaufnahme an der Gelsenkirchener Immobilie und im weiteren Verlauf der Modernisierung auch die

Bauleitung. In gestalterischen Fragen arbeitete sie eng mit der Bauherrin zusammen. „Ein eingespieltes Team ist bei einer solchen Modernisierung unverzichtbar“, sagt Arens. Besonders dankbar ist er in diesem Zusammenhang für die Geduld seiner Mieter, die für die Modernisierung oftmals auch Baulärm und Schmutz in Kauf nahmen. Dabei ist es für die Eigentümer natürlich auch selbstverständlich, die Mieter umfassend über die Maßnahmen zu informieren. In diesem Fall wurde sogar eine Mieterversammlung einberufen.

Warum er soviel Mühe und auch Geld in sein ehemaliges Elternhaus investiert hat, hat für ihn einen ganz einfachen Grund:

Vermietbarkeit. Der Immobilienfachmann, der heute als Privatmann Hunderte von Wohnungen im Eigenbestand betreut, rät deshalb allen Vermietern mit Altbauten, in ihre Häuser zu investieren. „Wer nicht investiert, wird in den nächsten Jahren eine veränderte Mieterschaft bekommen, es droht teilweise Leerstand. Und wenn der Ruf einer Immobilie erst einmal ruiniert ist, ist eine Nachvermietung schwierig“, warnt er. Besonders wichtig seien Investitionen im energetischen Bereich, in die Ausstattung, in zeitgemäße Grundrisse und Balkone. Natürlich müsse auch das Wohnumfeld stimmen. „Und das

ist in Gelsenkirchen durchaus gegeben“, sagt er. Besonders die Adlerstraße biete da viel Potenzial: Eine ruhige Seitenstraße in der bevorzugten Wohnlage von Gelsenkirchen-Beckhausen mit guter Verkehrsanbindung und nahegelegenen Grünflächen.

### Beste Aussichten!

Aber das beste Standortkriterium für den waschechten Gelsenkirchener, dürfte wohl der unverbaute Blick direkt auf eines der imposantesten Bauwerke der Stadt sein: ein Blick direkt auf die Veltins Arena.



*Klimaschutzmanagerin Kirsten Sassning (links) freut sich gemeinsam mit Ehepaar Arens über die gelungene Sanierung der Gelsenkirchener Immobilie.*



*Vom modernen Wohnraum und dem großzügigen Balkon hat man einen tollen Ausblick.*

# Pilotprojekt für Zechenhäuser im Norden

*Private Eigentümerinnen und Eigentümer der typischen Zechenhäuser in zwei nördlichen Stadtteilen von Gelsenkirchen haben Glück. Im Rahmen des Pilotprojekts „Energielabor Ruhr“, erhalten Hausbesitzer attraktive Förderungen für die energetische Sanierung und Verbesserung der Gestaltung ihrer Häuser. In diesem bundesweit einzigartigen Versuch, werden energetische Maßnahmen, die den CO<sub>2</sub>-Ausstoß reduzieren und die Gestaltung der Häuser verbessern, mit einem Zuschuss gefördert. Beschränkt ist das Programm auf die Gartenstadtbereiche von Hassel, Buer-Nord sowie die Hertener Stadtteile Westerholt und Bertlich.*

Die Höhe der Zuschüsse zu energetischen Sanierungen bemisst sich an der Effektivität der Maßnahme. Je höher der Anteil des vermiedenen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes ist, um so höher fällt der zu erwartende Zuschuss aus. Anders als bei den üblichen KfW-Programmen, bei denen vor allem der Endenergieverbrauch der sanierten Immobilie eine Rolle spielt, hängt die Höhe der Förderung hier auch von der Ausgangssituation der Gebäude ab.

Hintergrund ist, dass viele Zechenhäuser noch mit alten klima-

schädlichen Kohleöfen beheizt werden und zudem häufig wichtige Bauteile noch im ursprünglichen Zustand sind. Dadurch sind die Einsparpotenziale besonders hoch.

Entsprechend frei bleibt in diesem Projekt daher auch die Wahl der Maßnahmen. Gefördert wird zum Beispiel der Austausch der Fenster, die Wärmedämmung der Fassade, des Daches oder der Kellerdecke, oder eine Verbesserung der Heizungstechnik: alles, was weniger CO<sub>2</sub> erzeugt als zuvor ist im Prinzip zulässig. Gleichzeitig wird in diesem Modellprojekt, das mit Mitteln aus dem Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ finanziert wird, auch versucht, den besonderen Charme und Charakter der Zechensiedlungen zu schützen. Auch die äußere Erscheinung der Häuser wird deshalb gefördert. Dabei zielt das Projekt darauf ab, dass wesentliche Gestaltungsmerkmale der Zechenhäuser zukünftig wieder einheitlich erscheinen.

## Kooperation mit den Nachbarn lohnt sich

Zudem wird das nachbarschaftlich abgestimmte Vorgehen besonders belohnt. Viele der typischen Zechenhausgruppen in Hassel haben vier verschiedene Eigentümer. Schließen sich diese verschiedenen Eigentümer einer



Hausgruppe zusammen und beantragen gleichzeitig Zuschüsse für die Gestaltung von Fenstern, Fensterläden, Eingangstüren nach detaillierten Vorgaben, erhalten sie pauschale Prämien. Entscheiden sich nur einzelne Eigentümer zu einer Neugestaltung, erhalten sie immerhin noch die Hälfte dieser Prämien.

Um die Förderung zu erhalten, gibt es für die Eigentümer daher Einiges zu beachten. So müssen sie sich bereits vor Beginn der Maßnahme im eigens für das Projekt eingerichteten Stadtteilbüro beraten lassen. Die derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen einer Immobilie werden dann zunächst durch einen Energie-Effizienzberater festgestellt. Anschließend arbeitet der





# Ausgezeichnete Wohnideen

(v.l.) Ute Helferich, Leiterin des Standorts Gelsenkirchen der Verbraucherzentrale NRW, die ausgezeichneten Hauseigentümer Udo und Heidemarie Eengelberd, Dr. Thomas Bernhard, stellvertretender Leiter des Referats Umwelt der Stadt Gelsenkirchen, Kirsten Sassning, Klimaschutzmanagerin der Stadt Gelsenkirchen, Träger der Auszeichnung Klaus Schwiering sowie Thomas Bukowski, Kundenberater Baufinanzierung bei der Sparkasse Gelsenkirchen.

*Wer energetisch saniert, kann zurecht stolz sein! Denn mit den richtigen Maßnahmen wird im Haus nicht nur Energie gespart: Der geringere Energieverbrauch kommt auch dem Geldbeutel zugute. Außerdem steigert eine energetische Gebäudesanierung den Wert der Immobilie. Damit wird die Investition in die eigenen vier Wände zum Vorbild für alle Hausbesitzer und Immobilien-eigentümer in der Nachbarschaft. Dieses Engagement ehrte jetzt die Stadt Gelsenkirchen mit einer offiziellen Auszeichnung, die nun auch schon von außen erkennen lässt: Hier wurde vorbildhaft saniert!*

Zusätzlich sind die Umbauvorhaben für die Stadt eine lobenswerte Investition in den Klima-

schutz. Deshalb konnten sich Hausbesitzer, die ihr Haus bereits energetisch saniert haben, im Rahmen der Kampagne „ALTBAUENEU Ausgezeichnet!“ bei der Stadt Gelsenkirchen bewerben. Voraussetzung: Man musste privater Eigentümer eines Ein- und Mehrfamilienhauses sein, das vor 1995 errichtet wurde und nach der Sanierung mindestens den Standard des KfW-Effizienzhauses 115 erreicht.

## Drei Häuser ausgezeichnet

Verbunden ist die ALTBAUENEU-Auszeichnung mit einer Plakette, die am Haus angebracht wird. Seit November dürfen sich gleich drei Immobilien mit der Auszeichnung schmücken.

Zudem weist die Plakette auch darauf hin, dass ihre Besitzer Vorreiter in Sachen Klimaschutz sind. „Die ausgezeichneten Hauseigen-

tümer haben ein Zeichen gesetzt und zeigen mit ihren Immobilien das jeder etwas zur CO<sub>2</sub>-Einsparung beitragen kann“ sagte Dr. Thomas Bernhard, stellv. Leiter Referat Umwelt, bei der offiziellen Preisverleihung im November im Hans-Sachs-Haus. Es seien schließlich besonders Sanierungsmaßnahmen die dazu beitragen, die Klimaschutzziele auf lokaler Ebene umzusetzen, denn bei Altbauten sei das Potenzial zum Energiesparen besonders groß.

## Nachahmer willkommen

„Die Auszeichnung der Häuser wird dank der Plakette auf den ersten Blick sichtbar und weist darauf hin, das hier vorbildlich saniert wurde“, sagt Dr. Bernhard. Und Klimaschutzmanagerin Kirsten Sassning ergänzt: „Wir wollen so Aufmerksamkeit generieren und hoffen, möglichst viele Nachahmer zu finden.“



## 12. Immobilien- & Wohnungsmarkt Gelsenkirchen

23. April 2016  
10 – 17 Uhr  
Hans-Sachs-Haus  
Eintritt frei!

**GE  
WOHNT  
GUT**

Premiumpartner:

**ELE**   
Energie für Gelsenkirchen.

**ggw:**

gelsenkirchener gemeinnützige  
wohnungsbau-gesellschaft mbH

 **Sparkasse  
Gelsenkirchen**

 **Volksbank Ruhr Mitte**  
MEHR BANK. MEHR BERATUNG.

**23. APRIL  
HANS-SACHS-  
HAUS  
GELSENKIRCHEN**



Gelsenkirchen



**smg** Stadtmarketing  
Gesellschaft  
Gelsenkirchen mbH

# GE|WOHNT|GUT im Hans-Sachs-Haus

*In Zeiten niedriger Finanzierungskosten bietet das so genannte „Betongold“ neben einer gewissen Sicherheit vor allem die Möglichkeit, individuelle Vorstellungen und Wünsche mit und in den eigenen vier Wänden zu verwirklichen. Dem trägt die Gelsenkirchener Immobilienmesse GE|WOHNT|GUT schon seit Jahren Rechnung: Beim Immobilitag geht es gezielt um Themen wie Planen, Bauen, Modernisieren und natürlich ums Finanzieren.*

Das Hans-Sachs-Haus ist nicht nur Sitz der Stadtverwaltung, sondern nach dem Umbau selbst preisgekröntes Symbol für den Erhalt alter Bausubstanz und erfolgreiche Sanierung und Nutzung mit modernsten Standards. Konsequenterweise findet der Gelsenkirchener Immobilitag in diesem Jahr erstmalig dort statt.

Traditionell ist die Messe der Treffpunkt für alle Experten rund ums Haus in Gelsenkirchen: Die Immobilienexperten der Gelsenkirchener Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH (ggw), der Sparkasse Gelsenkirchen und der Volksbank Ruhr Mitte, die Emscher Lippe Energie GmbH (ELE), selbstständige Immobilienmakler, Fachleute aus dem Baugewerbe und der Haustechnik sowie der Stadt Gelsenkirchen stehen hier Interessierten mit Rat und Tat zur Verfügung.

Umbau oder Sanierung, Grundstückskauf und Neubau oder auch Fragen zum Kaufvertrag, öffentliche Fördermittel und Sonderprogramme sind nur einige der Themen, die von grundlegender Bedeutung im Rahmen des Immobilienerwerbs sind. Denn für die meisten ist der Bau oder der Erwerb einer eigenen Wohnung oder eines Hauses die größte Herausforderung in ihrem Leben.



*Findet erstmalig im Hans-Sachs-Haus statt: der Immobilitag*

Und die will gut geplant und abgesichert sein.

Schwerpunkt 2016 ist das Thema „Clever heizen und sparen“. Hier informiert die Emscher Lippe Energie GmbH (ELE) über die energieeffiziente Brennwertheizung. Nach wie vor zählt sie zu den innovativsten und sparsamsten Heizsystemen. Dargestellt wird u.a., wie Hauseigentümer direkt und ohne Eigeninvestition zur neuen Heizungsanlage kommen können. Auch wenn die aktuelle Preisdelle auf dem Rohölmarkt die Verbraucher freut, über kurz oder lang werden die privaten Energiekosten wieder zu den größten Kostenfaktoren im Bereich

Wohnen gehören. Zu diesem Thema informiert auch die Stadt Gelsenkirchen umfassend. Am Stand finden Sie aktuelle Informationen zu energetischer Gebäudesanierung, Fördermöglichkeiten und Solarenergie. Unterstützung kommt dabei von örtlichen Energieberatern und Fachleuten. Verschiedene Bau-träger, private und gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften präsentieren ihre Pläne zur Schaffung von Wohneigentum in Gelsenkirchen oder geben einen Überblick über den Gebrauchtimmobiliemarkt. Daneben stellt die Stadt Gelsenkirchen Baugebiete vor, die baureif sind oder werden sollen und die in diesem Jahr erstmals per Busrundfahrt in Augenschein genommen werden können.

Abgerundet wird das Veranstaltungsprogramm von Fachvorträgen zu den Themen „Baufinanzierung“, „Rechtssicherheit beim Immobilienkauf“ und „Effizient heizen, CO<sub>2</sub> sparen mit moderner Brennwerttechnik“

Wenn es um Immobilienerwerb geht, dürfen die drei großen Gelsenkirchener Immobilienpartner nicht fehlen: Als 100%ige Tochter der Stadt Gelsenkirchen agiert die Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH (ggw) seit über 60 Jahren und mit

rund 4360 eigenen Wohnungen als starker Partner am Wohnungsmarkt in Gelsenkirchen. Im Rahmen ihrer kommunalen Verantwortung steht insbesondere die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum im Mittelpunkt. Die Sparkasse Gelsenkirchen mit ihrem Immobiliencenter und der Sparkassen Immobilien GmbH bietet einen Rundum-Service aus einer Hand, der seinesgleichen sucht in der Region: angefangen beim umfangreichen Immobilien-Angebot über Maklerdienste für Immobilien-Verkäufer bis zu Finanzierungen inklusive Förderkrediten und Versicherungen rund ums Haus mit maßgeschneiderten Angeboten für individuelle Kundenwünsche. Beim Immobilienkauf oder -verkauf und bei Dienstleistungen zur Immobilienvermietung und -verwaltung ist die Volksbank Immobilien Rhein-Ruhr GmbH erster Ansprechpartner in der Region. Abgerundet wird das Angebot durch Traumimmobilien auf Mallorca. In 2015 wurde sie von FOCUS zum TOP Immobilien Makler Rhein-Ruhr ausgezeichnet. Besonders geschätzt wird auch die passgenaue Bera-

tung zur Immobilienfinanzierung, bei der Modernisierung, dem energetischen oder barrierefreien Umbau sowie der Nutzung der staatlichen Förderprogramme. Neben dem Kauf und Verkauf widmet man sich der Erschließung von Baugrundstücken mit der WGZ Immobilien und Treuhand.

## Treffpunkt der Immobilienexperten

Insgesamt sind auf der Messe die Unternehmen anzutreffen, die sich als Partner von Hauseigentümern seit Jahren engagieren. Im Bereich Immobilien und Wohnungswirtschaft stellen neben der LBS Westdeutsche Landesbausparkasse Gelsenkirchen auch die Immobilienmakler Tasci sowie KAPTEINA + KNEPPER OHG ihre Dienstleistungen vor.

Als bundesweit agierendes Unternehmen der privaten Wirtschaft ist auch die Vonovia SE, der Zusammenschluss von Deutsche Annington und GAGFAH, vertreten.

Die IB Wohnungs- und Gewerbebau GmbH aus Ochtrup sowie die Heinz von Heiden GmbH aus

Isernhagen stellen ihre Angebote vor. In Sachen Heizung sind die Experten der Kolk GmbH & Co. KG und der Wolter Sanitär Heizung Klima GmbH (Sanitär-Heizung-Klima, Planung, beide aus Gelsenkirchen) sowie die Ingo Descher GmbH aus Herne präsent. In Sachen Gebäudetechnik, Photovoltaik und Energieberatung informiert die Fa. Elektroanlagen Muß GmbH. Die Gelsenwasser AG und die ELE nehmen als Energieversorgungsunternehmen an der Messe teil und die Verbraucherzentrale NRW informiert über Beratungsangebote.

Komplettlösungen in der Telekommunikation stellt die Firma GELSEN-NET vor. Zudem sind Sicherheitsfragen ein Dauerthema. So berät die Otto Doetsch GmbH in Sachen Brandschutz und die Polizei Gelsenkirchen zur Einbruchsprävention.

Veranstalter der GE|WOHNT|GUT ist die Stadtmarketing Gesellschaft Gelsenkirchen mbH.

**Weitere Informationen unter:**  
[www.gelsenkirchen.de/Infrastruktur](http://www.gelsenkirchen.de/Infrastruktur)



Bei einer Busrundfahrt können Interessenten die Stadt und unter anderem Baugebiete näher kennenlernen.



AM BUERSCHEN WALDBOGEN  
Stadt. Land. Flair.



# Neues Wohnen in Buer

*Die Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen mbH (SEG) entwickelt und vermarktet ab Frühjahr 2016 das ca. 27 ha große Neubaugebiet ‚Am Buerschen Waldbogen‘ in Gelsenkirchen. Es liegt zwischen den Stadtteilen Buer und Resse auf den Flächen der ehemaligen Kinderklinik an der Westerholter Straße. Nah am beliebten Buerschen Stadtzentrum bietet sich hier eine harmonische Einbindung in Natur und Landschaft: Ideal für alle, die ein lebendiges, urbanes, aber dennoch naturnahes und zukunftsfähiges Wohnen und Leben suchen.*

Voraussichtlich bis zum Sommer 2016 läuft das Bebauungsplanverfahren, das auf dem städtebaulichen Konzept des Planungsteams reicher haase assoziierte (Architektur und Stadtplanung) und der Planergruppe Oberhausen (Landschaftsplanung) basiert. Auf den rund 200 Baugrundstücken soll eine Vielzahl möglicher moderner

und zeitgemäßer Bauformen individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten und das harmonische Zusammenspiel der einzelnen Projekte sichern. So ist eine offene Bauweise angedacht. Die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern ist der Regelfall. Zusätzlich sollen einige Baufelder über Bauträger mit Doppelhaushälften, Miet- und Eigentumswohnungen bebaut werden. In einem ersten Vermarktungsabschnitt stehen ab Sommer 2016 etwa 50 Grundstücke mit Grundstücksgrößen ab 500 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Entwicklung zu einem harmonischen und attraktiven Wohnviertel wird von der SEG zusammen mit der Stadt Gelsenkirchen über ein Gestaltungshandbuch begleitet und gesteuert. Dieses dient Bauherren und deren Architekten als Hilfswerkzeug und unterstützt sie – ebenso wie eine begleitende Bauherrenberatung – während der Planung.

## Energiekonzept

Auch für das Energiekonzept der Siedlung stellt die Stadt Gelsen-

kirchen Beratungsangebote zur Verfügung. Das Energiekonzept für das Baugebiet schafft mit einer Nullemissions-Siedlung bezogen auf den Wärmeverbrauch zukunftsfähige Rahmenbedingungen für Bauinteressierte. Die energetische Qualität der Wohngebäude soll der ersten Förderstufe der KfW entsprechen. Ab 2016 ist dies ein Standard, der dem KfW 55-Effizienzhausstandard entspricht. Zusätzlich soll auf jedem Gebäude eine Photovoltaik-Anlage mit mindestens 23 Wp/m<sup>2</sup> Wohnfläche errichtet werden.

Ansprechpartner für Grundstücksinteressenten ist die NRW.URBAN GmbH, die von der SEG mit der Vermarktung der Flächen beauftragt worden ist. Die zentrale E-Mail-Adresse für Anfragen und zur Aufnahme in die Interessentendatenbank lautet [waldquartier@nrw-urban.de](mailto:waldquartier@nrw-urban.de). Für telefonische Anfragen stehen Ramona Ullmann, Tel. 0231.4341-231 und Dirk Ebeling, Tel. 0231.4341-238 zur Verfügung.



# Unabhängige Energieversorgung

Der Vergleich zeigt's: links die ungedämmte Doppelhaushälfte, rechts Klaus Schwierings Immobilie mit WDVS.

*„Wir wollten einfach nicht mehr so abhängig von den Energielieferanten sein“, sagt Klaus Schwiering. Deshalb sanierte er seine Immobilie in der Kaulbachstraße 7 aufwändig. Dabei setzte er so viele vorbildhafte Ideen um, dass das Haus aus den 1930er Jahren heute einem KfW-Effizienzhaus 115 entspricht. Dafür bekommt auch die Immobilie der Familie Schwiering die Plakette „ALTBAUNEU Ausgezeichnet“.*

Aufmerksam geworden auf „ALTBAUNEU Ausgezeichnet“ war der 57-jährige Immobilienbesitzer durch einen Tipp: „Ein Mitarbeiter der Verbraucherzentrale Gelsenkirchen kam auf mich zu und erzählte mir von der Aktion“, erzählt Schwiering. Also bewarb er sich mit seinem Privathaus in

der Feldmark und konnte mit seinen Maßnahmen und den guten energetischen Standards des Altbaus überzeugen.

Um diese Standards zu erreichen, wurde die Immobilie kurz nach dem Kauf in 2005/2006 vollständig entkernt und zusammen mit einem Energieberater die beste Strategie für eine energetische Sanierung entwickelt. „Zu Beginn der Renovierungsarbeiten wollten wir eigentlich eine Erdwärmehheizung einbauen. Es wurde dann aber schnell klar, dass sich das für dieses Objekt nicht rentieren würde“, so der gelernte Vermesser. Deshalb entschieden sich die Besitzer für eine Alternative: Eine Pelletheizung sollte es sein, die mit nachwachsenden Rohstoffen betrieben wird. Diese Zentralheizungen mit Holzpellets als erneuerbare Energiequelle sind in Betrieb und Wartung mit Öl- und Gasheizungen vergleich-



Röhrenkollektoren unterstützen das Heizungssystem.

Standort:	Kaulbachstraße 7 Gelsenkirchen- Feldmark
Baujahr:	ca. 1930
Umbau:	2005/2006
Vorher:	Unsanieretes Einfamilienhaus
Nachher:	Umfassende ener- getische Sanierung inklusive neuer Heizungsanlage und Solarthermie

bar und erreichen einen Wirkungsgrad von über 90%. Sie kommen für einen Wärmebedarf ab 3,9 kW aufwärts in Betracht. So können Pelletheizungen nicht nur für den Einsatz in Ein- und Zweifamilienhäusern (bis ca. 30 kW) genutzt werden, sondern eignen sich auch für größere Wohn- oder Betriebseinheiten, die von größeren Anlagen oder von mehreren in Reihe geschalteten Pelletheizungen (Kaskadenanlagen) mit einigen hundert kW versorgt werden können. Allerdings sollte beachtet werden, dass Pelletbrennersysteme optimal unter Volllast laufen. Denn: Bei Pelletheizungen ist die Dauer der energetisch weniger effizienten Aufwärmphase länger als bei Öl- oder Gasfeuerungsanlagen. Das bedeutet, dass sich kurze Brennphasen negativ auf die Brennstoffeffizienz auswirken können. Eine Steigerung der Energieeffizienz und eine Reduzierung der Schadstoffemissionen wird daher meistens durch die Kombination von Pelletheizungen mit Wärme-

puffersystemen erreicht, zum Beispiel über Wassertanks. Diese Pufferspeicher sind Speicher, in denen momentan nicht benötigte überschüssige Energie von Wärmeerzeugern zwischengespeichert und bei Bedarf wieder an das Heizsystem abgegeben wird. So kann die Anlage optimal funktionieren.

Im Fall von Familie Schwiering werden Heizung und Warmwasserbereitung zusätzlich durch eine Röhrenkollektoranlage unterstützt. Diese Solarkollektoren funktionieren wie ein in der Sonne liegender Gartenschlauch. Die Strahlen der Sonne erwärmen die Trägerflüssigkeit im Kollektor. Eine Umwälzpumpe leitet die aufgeheizte Flüssigkeit zum Solarspeicher. Dort gibt die Trägerflüssigkeit ihre Wärme über einen Wärmetauscher an das Wasser im Speicher ab. Die abgekühlte Flüssigkeit wird zum Kollektor zurückgeführt, um dort erneut aufgewärmt zu werden. Bei schlechtem Wetter erfolgt

über eine zweite Heizspirale im Speicher die Nacherwärmung des Wassers über das Heizgerät.

Bei Familie Schwiering gestaltete sich der Einbau eben dieses Speichers als kleine Herausforderung. „Um unseren Speicher an seinen Platz zu bekommen, mussten wir erst einmal den Keller tiefer legen“, sagt Schwiering, „sonst hätte er nicht hinein gepasst.“ Denn: Die Kellerdecke sollte für einen möglichst geringen Wärmeverlust ebenfalls gedämmt werden. Dazu wurden Dämmplatten unter der Kellerdecke angebracht. Dabei ist es besonders wichtig, darauf zu achten, dass keine kalte Kellerluft über undichte Fugen und Randanschlüsse unter die Dämmung gelangen kann. Diese Maßnahme nahm den Kellerräumen einiges an Höhe, weshalb das Ausschachten des Kellers erforderlich wurde.

Die meisten dieser vorbereitenden Arbeiten – darunter das Ausheben des Kellers, das Entfernen der alten Elektro-Heizung sowie diverse Abbrucharbeiten – erledigte der Hausherr in Eigenleistung. Das sparte jede Menge Geld. Für die Installation der modernen und energieeffizienten Heizungsanlage, dem Herzstück der energetischen Sanierung, engagierte Schwiering allerdings Fachfirmen.

Verteilt wird die Wärme in den ersten beiden Geschossen mittels einer energieeffizienten Fußbodenheizung. „Im Dachgeschoss konnten wir keine Fußbodenheizung installieren“, sagt Schwiering. Grund dafür ist die Holzbalkendeckenkonstruktion, bei der das Verlegen der Fußboden-

*Der Pelletofen liefert Heizwärme und warmes Wasser, zudem wird er solarthermisch unterstützt.*





Fassadendämmung und Vollstein-Klinker-Verkleidung bilden eine wartungsfreie und wertstabile Lösung.

heizung sehr aufwändig geworden wäre.

Im Zuge der Modernisierung wurde aber nicht nur die Heiztechnik erneuert. Zusätzlich wurde das Dach neu gestaltet, komplett gedämmt und mit großzügigen Dachgauben versehen. Zudem wurden neue Fenster mit einem geringen Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) eingesetzt, und auch die Gebäudehülle bekam mit einem ca. zehn Zentimeter starkem Dämmmaterial eine neue Verkleidung. „Dies ist eine besonders sinnvolle Maßnahmenkombination, da neue Fenster in ungedämmten Außenwänden zu Feuchteschäden führen können. Aus diesem Grund sollte eine Fenstererneuerung mit einer Dämmung der Außenwände kombiniert werden. Dadurch werden nicht nur Feuchteschäden vermieden: Die Position der Fenster kann neu festgelegt werden und ein optimaler Anschluss an die Außenwanddämmung wird ermöglicht“, erklärt Kirsten Sassning,



**Volksbank Immobilien**  
ZUHAUSE IN DER METROPOLE «RHEIN-RUHR»



**Volksbank Ruhr Mitte**  
MEHR BANK. MEHR BERATUNG.



**Endlich Zeit für schöne Dinge!**  
Wir verkaufen Ihre Immobilie.

Volksbank Immobilien Rhein-Ruhr GmbH  
Rathausplatz 5 • 45894 Gelsenkirchen  
Tel. 0209/385 1284 • info@vbim.de

Von Haus aus kompetent.  
Eben der richtige Partner [www.vbim.de](http://www.vbim.de)



Über den Dachgauben wurde die effiziente Röhrenkollektoranlage installiert; sie sorgt für günstige Wärme von der Sonne.



Einfüllstutzen und Absaugvorrichtung für Pellettlieferungen.

Klimaschutzmanagerin der Stadt Gelsenkirchen.

Abschließend wurde die Fassade mit einem Vollstein-Klinker verschönert. „Damit dieser einen festen Stand hat, haben wir den Keller zuerst rings um das Haus

freigelegt“, berichtet der Angestellte beim Kampfmittelräumdienst. Danach wurden die alten Außenwände des Kellers mit Bitumen versiegelt und eine neue Mauer aus Kalksandstein rund um das Gebäude gezogen, auf der dann der Klinker einen sicheren Halt fand.

## Bequeme Anlieferung

Insgesamt benötigt Familie Schwiering rund vier Tonnen Pellets jährlich. Während kleinere Mengen – beispielsweise für Pelletkaminöfen – auch im Baumarkt erhältlich sind, bestellt Familie Schwiering ihren Jahresvorrat beim Händler. Die losen Holzpellets werden dann per Silowagen direkt nach Hause geliefert. Über einen Pumpschlauch werden sie in den Lagerraum eingeblasen. Parallel zum Einblasvorgang wird mit Hilfe eines Absauggebläses die für den Einblasvorgang erforderliche Förderluft sowie der entstehende Staub abgesaugt.

## Qualifizierte Baubegleitung ist unverzichtbar

Für alle angehenden Bauherren und Modernisierungswilligen hält Klaus Schwiering noch einen ganz allgemeinen Tipp parat: „Eine gute Bauleitung ist unbezahlbar. Auf die sollte man aus meiner persönlichen Erfahrung auf keinen Fall verzichten. Besonders dann, wenn man nicht ständig selbst vor Ort sein kann.“ Deshalb bekommen Bauherren, die über die KfW mit einem günstigen Kredit eine energieeffiziente Sanierung finanzieren, einen Zuschuss von bis zu 50% für eine Baubegleitung.

Doch: Auch wenn mit einer qualifizierten Bauleitung eine Sanierungsmaßnahme sicherlich reibungsloser abläuft, sagt Schwiering, dass es an einem alten Häuschen immer etwas zu wackeln gibt. „Man ist eigentlich nie so richtig fertig ...“.

# Optimal heizen

*Kalten Füßen vorbeugen kann im Winter nur, wer die Heizung auf seine Wohlfühltemperatur reguliert. Doch schon im nächsten Jahr kommt für viele die böse Überraschung: Eine hohe Heizkostennachzahlung ist oft der Preis für eine kuschelig warme Wohnung. Wer aber schon frühzeitig an die Optimierung seiner Heizung denkt, muss keine horrenden Heizkosten fürchten.*

Grund für die oftmals hohen Nachzahlungen sind Heizungssysteme, die nicht besonders effizient arbeiten. „Dabei gibt es viele Einsparpotenziale, die sich schon mit geringem Aufwand nutzen lassen“, sagt Kirsten Sassning, Klimaschutzmanagerin der Stadt Gelsenkirchen.

Der Austausch einzelner Komponenten durch moderne Tech-



Die Broschüre liefert wertvolle Informationen zum Thema Heizungsoptimierung.

nik ist effektiv und rechnet sich meist bereits nach kurzer Zeit. So sollten vor allem die Heizungsregelung, die Heizungs-pumpe und die Thermostatven-tile genauer betrachtet werden. Dort liegt ein erhebliches Ener-gieeinsparpotenzial.

## Gute Wärmeregulierung

Auch auf dem Weg zum Heizkörper kann viel Wärme verloren gehen, wenn die Leitungen nicht gedämmt sind. Deshalb fordert die Energieeinsparverordnung (EnEv) Heizungsrohre, die in unbeheizten Räumen verlaufen, zu dämmen. Das ist meistens im Keller der Fall. Dabei ist die Faustregel: Die Dämmstärke der Heizungsrohre sollte mindestens dem Rohrdurchmesser entsprechen.

## Einstellungen in Harmonie

Für ein optimales Ergebnis sollte ein Fachmann um Rat gefragt werden. Er kann zielgenau beraten und einstellen, ob zum Beispiel die Heizkurve auf das Gebäude und die speziellen Ansprüche der Bewohner eingestellt ist.

Um zu prüfen, ob alle Komponenten des Heizungssystems bestmöglich aufeinander abgestimmt sind, empfiehlt sich abschließend ein sogenannter hydraulischer Abgleich.

Diese und viele weitere Tipps gibt es zusammengefasst auch in der Broschüre „Heizungsoptimierung“ vom Netzwerk ALTBAU NEU.



# RUNDUM SORGLOS HEIZEN!

HEIZUNGS-SERVICE

FÜR EIGENHEIMBESITZER.



Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

☎ 02591 24-245 Bernd Horstmann

☎ 02591 24-246 Erwin Abramsky

✉ energieberatung@gelsenwasser.de

[www.gelsenwasser.de](http://www.gelsenwasser.de)



Die Broschüre gibt es kostenlos zusammen mit einem Heizentlüfterschlüssel bei der Stadtinfo im Hans-Sachs-Haus oder bei der Koordinierungsstelle Klimaschutz im Referat Umwelt, Goldbergstraße 84.

Als Ansprechpartnerin für weitere Fragen steht Kirsten Sassning, Klimaschutzmanagerin unter 0209.169-4202 gern zur Verfügung.

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

*Schon kleine Maßnahmen können die Heizung optimieren.*



**Wohlfühlen  
ist einfach.**



[sparkasse-gelsenkirchen.de](http://sparkasse-gelsenkirchen.de)

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

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

Wenn's um Geld geht  
 **Sparkasse  
Gelsenkirchen**

 **Immobilien GmbH**  
 Ein Unternehmen der Sparkasse Gelsenkirchen



# BHKW: Vorteile für Mieter und Vermieter

*Der verantwortliche Umgang mit Energie und unserer Umwelt ist längst zum Erfolgsfaktor geworden – das wissen auch Besitzer von Mehrfamilienhäusern. Deshalb sanierte Heizungsfachmann Dipl.-Ing. FH Theodor Wolter gemeinsam mit seinen Geschwistern das Mehrfamilienhaus seiner Eltern nachhaltig und energetisch. Vorteile für Mieter und Vermieter liefert besonders das Mini-blockheizkraftwerk, das die Mieter in der Oemkenstr. 55 in Gelsenkirchen-Resse mit günstiger Wärme und Strom dezentral direkt aus dem eigenen Keller versorgt.*

„Die Erfahrung hat gezeigt: Je größer ein BHKW, desto besser – also effizienter – arbeitet es. Deshalb lohnt sich der Einbau auch erst ab einer gewissen Größe und ist daher besonders gut für Mehrfamilienhäuser geeignet“, sagt Wolter. Denn ein BHKW funktioniert wie ein Verbrennungsmotor im Auto: Durch die Verbrennung von Kraftstoff (hier handelt es sich um Gas) entsteht Wärme, die zum Heizen und zum Aufbereiten von warmem Wasser verwendet wird. Zusätzlich treibt diese Verbrennung einen Motor an. Während die umgewandelte Energie im Fall des Autos über die Räder auf die Straße abgeben wird und wir uns so fortbewegen, wird im BHKW ein Dynamo angetrieben, der elektrischen Strom

Standort: Oemkenstr. 55/57  
Gelsenkirchen-Resse  
Baujahr: ca. 1965  
Umbau: 2013  
Vorher: Unsaniertes  
Mehrfamilienhaus  
Nachher: KfW-Effizienzhaus 70

erzeugt. Das bedeutet, dass das BHKW in die Stromverteilung des Hauses eingebunden wird. So kann der günstig erzeugte Strom vorrangig im Haus selbst verbraucht werden. Auf diese Weise sparen die Mieter in der Oemkenstraße nicht nur dank günstiger Heizkosten, sondern reduzieren ihre Stromkosten auch um rund 100 Euro im Jahr.

„Sollte das BHKW zum Beispiel im Sommer, wo weniger Wärme



Ein modernes Äußeres trifft hier auf ausgefeilte Heiztechnik und eine energetische Sanierung.

benötigt wird, nur geringe Mengen Strom erzeugen, beziehen unsere Mieter aus dem öffentlichen Stromnetz zusätzliche Energie“, erklärt Wolter. Erzeugt das BHKW aber mehr Strom als im Objekt verbraucht wird, wird der überschüssige Strom in das Netz eingespeist, wofür der Betreiber dann eine Vergütung bekommt. „Je mehr Wärme also benötigt wird, desto mehr Strom kann ein BHKW auch produzieren“, so Wolter weiter.

### Auch Vermieter profitiert

Das heißt, dass auch der Vermieter von der Arbeitsweise des

BHKW profitiert, sobald sich die Investition von zum Beispiel rund 35.000 Euro für ein Mini-BHKW in einem Mehrfamilienhaus mit beispielsweise sechs Parteien und rund 500 m<sup>2</sup> Wohnfläche amortisiert hat. „Das müsste bei optimaler Auslastung in ca. sieben bis neun Jahren der Fall sein“, sagt der 58-Jährige.

Ein weiterer Vorteil: Diese Investitionen müssen nicht allein getragen werden. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausführungskontrolle (BAFA) oder die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bieten zum Beispiel För-

derungen beziehungsweise günstige Kredite für die Anschaffung eines BHKW an.

Hinzu kommen dann noch Kosten – je nach vorheriger Ausstattung der Immobilie – für neue Installationen und einen Spitzenlastkessel. „Der Spitzenlastkessel, ein Brennwertgerät, ist notwendig, um zum Beispiel bei Reparaturen oder wenn die maximale Heizlast des BHKW erreicht ist, genügend Wärme für die Mieter bereit zu stellen“, erklärt der Inhaber einer Firma für Heizungs-, Sanitär- und Klimatechnik.



Das BHKW erzeugt gleichzeitig Strom und Wärme.

## Fassadensanierung

Zusätzlich wurde auch die Fassade energetisch optimiert: Neben einer neuen Verkleidung mit einem 14 cm dicken Wärmedämmverbundsystem (WDVS) aus Styroporplatten wurden auch Kellerdecken und das Dach gedämmt und neue Fenster eingebaut. Einen wichtigen Beitrag zur energetischen Optimierung leisten auch die neuen Balkone: „Vor der Sanierung waren die Balkone fest mit dem Mauerwerk verbunden aber nicht isoliert. Hier hätte sich eine Kältebrücke mit hohen Energieverlusten gebildet, die nur schwer zu beseitigen gewesen wäre“, sagt Wolter. Um dieses Problem zu beheben, wurden die alten Balkone durch eine neue Vorsatzkonstruktion ersetzt, bei der keine Energieverluste zu befürchten sind. „Auch ein Vorteil für die Mieter, denn diese sind um einiges größer ausgefallen als ihre Vorgänger“, sagt der Eigentümer.

### Immobilie aus den 60ern wird zum KfW 70 Haus

Dank aller Maßnahmen wurde aus der alternden Immobilie ein KfW-Effizienzhaus 70. Das bedeutet, das Gebäude hat einen Jahresprimärenergiebedarf von nur 70 % eines vergleichbaren Neubaus nach Energieeinsparverordnung (EnEv). Dafür investierten die Hausbesitzer rund 320.000 Euro allein in die energetischen Maßnahmen und kurbelten damit auch die heimische Wirtschaft an. Wolter: „Bei allen unseren Projekten greifen wir gerne auf bekannte Firmen aus der Nachbarschaft zurück.“



*Auch die Elektroinstallationen wurden im Zuge der Baumaßnahmen erneuert.*



*Statt kleiner Balkone schmückt das Haus jetzt eine großzügige Vorsatzkonstruktion, ohne Kältebrücken und Energieverluste.*

# Herzstück Heiztechnik

*Nicht nur energetisch eine wahre Perle: Auch die Ruhe im eigenen Garten genießt Familie Eengelberd gern.*

*Eigentlich wollte das Ehepaar Eengelberd nur eine größere Gaube in das Dach ihrer Immobilie am Gemenhof einbauen. Doch ihr Architekt riet davon ab – „Geldverschwendung“, sagte Architekt Diplom-Ingenieur Dennis Förster, der die gesamten Bauarbeiten fachkundig begleitete. Und so entwickelte sich der kleine Umbau zu einer großen Sanierungsmaßnahme, die das Einfamilienhaus in Gelsenkirchen-Resse nicht nur den Anforderungen an den heutigen Wohnkomfort näher, sondern auch energetisch auf den neuesten Stand brachte. Dies kann bald auch jeder schon von außen sehen, wenn Familie Eengelberd die Plakette „ALTBAUNEU Ausgezeichnet“ an die Front montiert hat. Denn diese Auszeichnung weist darauf hin, dass hier eine Immobilie energetisch vorbildhaft saniert wurde.*

Der erste Schritt einer erfolgreichen energetischen Sanierung ist immer eine neue Heizung – sie ist quasi das Herzstück“, sagt Eigentümer und gelernter Zentralheizungs- und Lüftungsbauer Udo Eengelberd. Deshalb begannen die Bauarbeiten mit dem Austausch der Heizungsanlage. Dafür schwenkte er in seinen eigenen vier Wänden von einer Öl-Heizung auf eine Gas-Brennwertanlage um, die mit rund vier Kilowatt Leistung das mehr als 140 m<sup>2</sup> große Haus versorgt. Brennwertkessel sind besonders effizient, da sie die Restwärme im Abgas, die bei üblichen Kesseln über den Schornstein entweicht, ebenfalls nutzen. Abgase werden innerhalb des Kessels abgekühlt, die enthaltene Restwärme wird freigesetzt und das anfallende Kondensat wird – meist über die Hausentwässerung – abgeführt. „Zudem sind diese Kessel technisch ausgereift, wirtschaftlich im Betrieb, effizienter als vergleichbare Niedertemperaturkessel und nur mit wenigen



Standort: Gemenhof 2  
Gelsenkirchen-Resse  
Baujahr: ca. 1960  
Umbau: 2006/2007  
Vorher: Niedrige Deckenhöhe im Dachgeschoss, veraltete Heizungsanlage, fehlende Dämmung  
Nachher: z. T. volle Geschosshöhe im Dach bzw. große Dachgaube und energetische Sanierung



*Ordnung und Sauberkeit herrschen hier selbst im Heizungskeller.*



*Besonders gemütliche Wärme spendet der Kamin.*



*Im vorderen Bereich erweitert eine Gaube den Wohnraum.*

Ausnahmen auch in bestehenden Gebäuden einsetzbar“, sagt Klimaschutzmanagerin Kirsten Sassning von der Stadt Gelsenkirchen. Dabei ist es nicht entscheidend, wie hoch die Systemtemperaturen für die Heizkörper ausgelegt sind. Auch bei hohen Auslegungstemperaturen arbeiten diese Kessel überwiegend im wirtschaftlichen Brennwertbereich. Allerdings sollte vor dem Einbau einer neuen Heizungsanlage natürlich immer zuerst ge-

prüft werden, welches am Markt befindliche System die Erwartungen der Bauherren am ehesten erfüllt. Dazu wird die Heizlast mit einer Wärmebedarfsberechnung aus den Daten des Gebäudes ermittelt.

Bei Familie Engelberd wird die Anlage zusätzlich durch eine 7,5 m<sup>2</sup> große solarthermische Flachkollektorenfläche unterstützt. Sie kann bis zu 70% des Warmwasserbedarfs decken. Zudem

bekam das Haus neue zweifach verglaste Fenster. Ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit 120 mm Stärke dämmt die Gebäudehülle optimal. Das Wärmedämmverbundsystem besteht nämlich aus Dämmstoffplatten, die mit Hilfe eines Klebemörtels auf die vorhandene Außenwand geklebt werden. In der Regel werden die Dämmplatten zusätzlich verdrübelt. Darüber wird ein Armierungsmörtel und Armierungsgewebe aufgebracht.



*Das großzügige Bad wurde ebenfalls während der Umbaumaßnahmen realisiert.*

Die Armierung gleicht Temperaturspannungen aus und dient als Grundlage für zum Beispiel den Außenputz. Familie Eengelberd entschied sich aber für eine Riemchenverkleidung. „Ich wollte mir in den nächsten Jahren einfach das lästige Streichen der Fassade ersparen“, so der Eigentümer.

### Wärme einfach „einfangen“

Die Dämmung bei Familie Eengelberd funktioniert übrigens so gut, dass sie zum Beispiel an wärmeren Tagen die angenehmen Außentemperaturen quasi „einfangen“ kann: Dazu öffnet sie einfach die Fenster und wartet, bis sich die Räume von der Außentemperatur aufgeheizt haben. Schließt sie dann anschließend die Fenster wieder,

bleibt die Wärme in den Räumen erhalten und sie spart sich das Anschalten der Heizung in den Abendstunden.

Relativ aufwändig wurde auch der Boden der Immobilie gedämmt: „Da wir hier keinen Keller haben, mussten wir den Erdboden dämmen“, sagt Eengelberd. Dazu wurde zuerst der vorhandene Estrich entfernt und das darunterliegende Erdreich ein ganzes Stück ausgehoben. Danach musste der Untergrund neu betoniert werden und der Bauherr brachte eine 24 cm dicke Dämmung gegen das Erdreich auf. Anschließend wurde ein neuer Estrich gegossen, unter den Eengelberd vorab die Fußbodenheizung verlegte. Sie sorgt für einen besonders hohen Komfort, da die Wärme gleichmäßig verteilt über die gesamte Bodenfläche nach oben steigt. So schafft sie ein wohliges und behagliches Raumklima sowie eine angenehme Fußwärme. Diese Fußwärme bewirkt, dass die gefühlte Temperatur über der tatsächlich eingestellten Temperatur liegt. Dadurch kann man die Heizungstemperatur um bis zu zwei Grad absenken. Gleichzeitig kommt die Fußbodenheizung



*Mal ein richtig gemütliches Hundeleben führt der Pudeln von Familie Eengelberd – dank Fußbodenheizung.*

mit einer deutlich niedrigeren Betriebstemperatur aus als eine herkömmliche Heizung mit Heizkörpern. Durch diese Faktoren ist es dann möglich, bei einer richtig ausgelegten und ordnungsgemäß installierten Fußbodenheizung bis zu zehn Prozent Energie einzusparen. Allerdings sollte aber auch daran gedacht werden, dass eine Fußbodenheizung relativ träge ist. Das heißt, dass sie – wenn sie über mehrere Stunden ausgeschaltet war – nicht sofort beim Einschalten das volle Wärmeergebnis liefern kann. „Deshalb empfehle ich meinen Kunden in meinem Berufsalltag auch immer, ihre Fußbodenheizung nicht komplett herunterzufahren. Dadurch, dass sie wirklich sehr effizient arbeitet, entstehen keine höheren Kosten und auch die Emission hält sich in Grenzen“, sagt Heizungsbauer Eengelberd.

Um die Renovierung komplett zu machen, wurde auch das Dach erneuert. Schließlich war der Wunsch nach einer optimierten Raumhöhe im Dachgeschoss der Auslöser der ganzen Maßnahme. Dazu bekam das Dach im hinteren Bereich der Immobilie sogar einen neuen Neigungswinkel. „So erzielten wir eine volle Geschosshöhe im Dachgeschoss. Jetzt stoße ich mir nicht mehr jeden Morgen beim Aufwachen den Kopf“, freut sich Udo Eengelberd. Von der neuen Raumhöhe profitierte auch das Badezimmer, das vom Erdgeschoss ins Dachgeschoss zog und nun eine mehr als ansprechende Größe hat. Außerdem trägt die Dämmung der Dachfläche mit 180er Dämmwolle dazu bei, die monatlichen Energieausgaben gering zu halten.

Insgesamt sind die Kosten für Warmwasser und Heizung durch die Gesamtheit der Maßnahmen von 210 auf rund 38 Euro pro Monat gesunken. „Bei diesen Ersparnissen haben sich die Investitionen bald schon amortisiert“, sagt Eengelberd.

### Während des Umbaus auf viel Komfort verzichtet

Als Mann vom Fach stemmte der Eigentümer und Familienvater die Arbeiten in Eigenleistung. „Dafür waren wir dann auch bereit, rund acht Monate auf ein geregeltes Familienleben zu verzichten“ sagt Heidi Eengelberd.

Zum Teil musste die Familie nämlich im Gartenhaus übernachten. Und weil es keine funktionierende Küche gab, wurden kurzer Hand die Seiten der überdachten Terrasse vorübergehend mit Dämmplatten verschlossen und ein Küchenprovisorium – bestehend aus einem Zweiplatten-Kocher und einer Mikrowelle – eingerichtet. „Das war schon anstrengend. Besonders das Kochen, da Mikrowelle und Plattenkocher nicht gemeinsam betrieben werden konnten. Dann sprang nämlich die Sicherung heraus. Aber für das gelungene Ergebnis hat sich der ganze Aufwand gelohnt“, so die Ehefrau.



**Blitzschnell surfen mit 100 Mbit/s – zuhause im Glasfasernetz!**

**HighSpeed-Internet, Telefon und TV**

[www.gelsen-net.de](http://www.gelsen-net.de)

**GELSEN-NET**  
100% IT vor Ort

Bis zu 100 Mbit/s sind in ausgewählten Ausbaugebieten verfügbar.

# Eine fitte Heizung bringt mehr

*Wenn Energieexperte Norbert Mohr in Gelsenkirchener Häusern unterwegs ist, trifft er im Keller oftmals auf veraltete Heizungskessel. Dieses Bild in Gelsenkirchen entspricht ganz den Erwartungen, denn fünf bis zehn Prozent aller Heizkessel in Nordrhein-Westfalen sind älter als 30 Jahre. Weil das mit einem hohen Energieverbrauch und starker Klimabelastung einhergeht, gilt für viele von ihnen mittlerweile eine Austauschpflicht.*

„Aktuelle Brennwertkessel verbrauchen deutlich weniger Öl oder Gas als die alten Heizwertkessel, weil sie auch den Abgasen noch nutzbare Wärme abgewinnen. Die Investition kann sich deshalb durchaus bezahlt machen. Gleichzeitig profitiert natürlich das Klima“, erklärt Energieberater Norbert Mohr und fügt hinzu: „Ein Austausch kann aber auch dann sinnvoll sein, wenn größere Reparaturen anstehen, Ersatzteile nicht mehr zu beschaffen sind oder eine Umstellung von Öl auf Gas erfolgen soll.“

Norbert Mohr, Energieberater der Verbraucherzentrale NRW in Gelsenkirchen beantwortet deshalb



*Energieberater Norbert Mohr (links) von der Verbraucherzentrale bei einer Energieberatung in Gelsenkirchen.*

hier die wichtigsten Fragen zum Heizkesselaustausch:

## *Wer muss den Kessel austauschen?*

Vorgeschrieben ist der Austausch von Konstanttemperaturkesseln, die älter sind als 30 Jahre. Derzeit müssen also Geräte ersetzt werden, die vor 1986 eingebaut wurden. Wer nicht weiß, wie alt sein Kessel ist, schaut ins Protokoll des Schornsteinfegers: Entscheidend ist das Baujahr des Wärmetauschers. Manche Ü-30-Heizung darf aber weiterlaufen. Wer seit 1. Februar 2002 im eigenen Ein- oder Zweifamilienhaus wohnt, ist von der Austauschpflicht ausgenommen. Gleiches gilt für Anlagen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 400 Kilowatt Nennleistung sowie für alle Brennwert- und Niedertemperaturkessel. Wer jetzt

ein Haus mit austauschpflichtigem Kessel kauft, muss diesen binnen zwei Jahren ersetzen. Die Einhaltung der Vorschriften überwacht der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger.

## *Wie teuer ist ein neuer Kessel?*

Einen Gas-Brennwertkessel für ein Zweifamilienhaus gibt es inklusive der nötigen Umrüstung des Kamins und des Einbaus ab etwa 7500 Euro. Öl-Geräte sind etwas teurer. Eigentümer sollten mehrere Angebote von Heizungsbauern einholen, bevor sie einen Auftrag erteilen.

## *Lohnt sich der Austausch?*

Moderne Brennwertkessel benötigen 10 bis 25 Prozent weniger Brennstoff als in die Jahre ge-



kommene Heizwertkessel. Hinzu kommt oft eine Ersparnis durch die effizientere Heizungspumpe, die bis zu 90 Prozent weniger Strom verbraucht als ihre Vorläufer aus den 1980er Jahren. Deshalb kann sich ein Austausch, je nach Ausgangslage, durchaus rentieren – auch schon bei jüngeren Kesseln. Für manche Heizungserneuerungen werden zudem Zuschüsse gewährt.

### *Wie finde ich den richtigen Kessel?*

Brennwertkessel sind bei Öl oder Gas praktisch ein Muss – auch gegenüber aktuellen Heizwertkesseln sind sie deutlich sparsamer. Bei der Suche nach dem passenden Modell hilft unter anderem das unabhängige Internet-Portal [www.ecotopten.de](http://www.ecotopten.de). Es macht eine Liste mit Gas-Geräten zugänglich, die strenge Anforderungen erfüllen. Im September des

letzten Jahres wurde zudem ein Effizienzlabel für Heizungen eingeführt. Die bekannten Buchstabenklassen erleichtern zumindest die Vorauswahl des Heizungssystems. Anders als zum Beispiel bei Kühlschränken erlaubt die Effizienzklasse bei Heizungen aber keine unmittelbaren Rückschlüsse auf die Verbrauchskosten. Deshalb kann zum Beispiel in manchen Fällen eine „A+“-Wärmepumpe aufgrund ihres Stromverbrauchs im Betrieb durchaus teurer sein als eine Gasheizung der Klasse A.

### *Ist es sinnvoll, gleichzeitig andere Maßnahmen vorzunehmen?*

In jedem Fall sind die Heizungsrohre nach heutigen Maßstäben zu dämmen und die Wärmeverteilung sollte durch einen hydraulischer Abgleich verbessert werden. Ob es sich zusätzlich lohnt, die Heizung zum Beispiel mit Solarkollektoren zu unterstützen, variiert von Haus zu Haus.

### *Wo erhalte ich als Verbraucher Rat und Hilfe?*

Die unabhängige Energieberatung der Verbraucherzentrale in Gelsenkirchen hilft bei allen Fragen rund um das Thema Heizkessel, Heizungslabel und Heizkosten sparen weiter. Bei einer Energieberatung vor Ort bewerten die Energieexperten das vorhandene Heizsystem und prüfen dann weitere Versorgungsarten wie z. B. Fernwärme und alternative Techniken, wie Solarthermie oder Pelletheizungen auf lohnenswerten Einsatz. Anschließend wird gemeinsam mit dem Verbraucher ausgelotet, welche Maßnahmen geeignet sind, welche gesetzlichen Vorschriften beachtet werden müssen und welche Fördermöglichkeiten es gibt.

Die Energieberatung der Verbraucherzentrale NRW in Gelsenkirchen berät anbieterunabhängig zum Thema Heizkesselaustausch: Termine in der Beratungsstelle in Gelsenkirchen (30 Minuten/ 5 Euro, gefördert durch das Bundeswirtschaftsministerium) sowie Energieberatungen direkt beim Verbraucher zu Hause (90 Minuten/ 60 Euro, gefördert durch EU, NRW und die Stadt Gelsenkirchen) können telefonisch unter 0209.38966067, per Mail an [gelsenkirchen.energie@vz-nrw.de](mailto:gelsenkirchen.energie@vz-nrw.de) oder im Internet unter [www.vz-nrw.de/energieberatung](http://www.vz-nrw.de/energieberatung) angefragt werden.

## Impressum

- Herausgeber:** Stadt Gelsenkirchen  
Der Oberbürgermeister  
Referat Umwelt  
45875 Gelsenkirchen
- Redaktion:** Jaqueline Klein, Sabine von der Beck
- Gestaltung:** 6x7 büro für gestaltung und fotografie
- Anzeigen:** vdB Public Relations GmbH  
Munscheidstraße 14, 45886 Gelsenkirchen  
Telefon 0209.167-1248
- Druck:** HEWEA-DRUCK GmbH  
Haldenstraße 15, 45966 Gladbeck  
www.heweadruck.de
- Auflage:** 6.000 Stück  
**Erscheinung:** alle 2 Jahre
- Bildnachweis:** Titel: Cornelia Fischer (4)  
Seite 3: Stadt Gelsenkirchen  
Seite 4: Cornelia Fischer (5), Sabine von der Beck (1)  
Seite 6-10: Cornelia Fischer (8)  
Seite 11-15: Cornelia Fischer (9), Arens privat (3)  
Seite 16-17: Stadt Gelsenkirchen (1)  
Seite 18: Cornelia Fischer (1)  
Seite 20-21: Sabine von der Beck (2),  
Stadt Gelsenkirchen/Franz Weiß (1)  
Seite 22: Neuer Petrisberg in Trier, EGP GmbH (2)  
Seite 23-26: Cornelia Fischer (6)  
Seite 27-28: ©shutterstock.com - Yeamake (1)  
Seite 29-31: Cornelia Fischer (5), Wolter privat (1)  
Seite 32-35: Cornelia Fischer (6)  
Seite 36-37: Verbraucherzentrale NRW



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

Beratungs-  
Coupon  
HuG1904\*

**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
- Räumungs- und Zahlungsklagen
- Mieterhöhungen nach Mietspiegel und nach Modernisierungen
- Mieter-Solvenz-Check
- kostengünstigen Schriftwechsel

**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
- Wohnungsanierungen

\* Coupon für eine kostenlose Beratung, gültig bis 31.12.2016

**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

**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**



solar  
**GEdacht**

# Ist mein Haus dabei?

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



**Weitere Informationen:**

Stadt Gelsenkirchen  
Referat Umwelt, Tel. 02 09 . 169 - 46 00,  
E-Mail: [solardachkataster@gelsenkirchen.de](mailto:solardachkataster@gelsenkirchen.de)