

3. Eigentümerforum Schalke Soziale Stadt Schalke

22. März 2012

Tagesordnung

I. Begrüßung

Marco Szymkowiak, Stadtteilbüro Schalke

II. Solaranlagen zur Wärme- und Stromerzeugung:

Lohnt sich das (noch)? Dr. Thomas Bernhard, Referat Umwelt, Stadt Gelsenkirchen

III. Kostenlose Modernisierungsberatung in Schalke

Stefan Wiewelhove, Modernisierungsberater
Stadtteilbüro Schalke

IV. Diskussion/ Themensammlung

Einführung in die Stadterneuerung Schalke

Stadtteilprogramm Schalke mit dem Schwerpunkt der baulichen Erneuerung des Wohnungsbestandes, flankierende Maßnahmen zur sozialen Stabilisierung

Dreiklang von Stadterneuerung, Investitionen und privatem Engagement

Hoher Anteil an privaten Haus- und Wohnungseigentümern im Stadtteil Schalke

Große Bedeutung des Engagements der privaten Einzeleigentümer für den Prozess der Erneuerung

Stadtteilprogramm Soziale Stadt Schalke

Grundlage ist das integrierte Handlungskonzept der „Stadtentwicklungsplan Schalke“, kurz das IHK

Leitbild: Citynaher und preiswerter Wohnstandort mit Vielfalt und kurzen Wegen

- **Verbesserung des Wohnungsbestandes**
- **Unterstützung von Einzeleigentümern**
- **Qualifizierung des öffentlichen Raums**
- **Angebote für Jugendliche**
- **Imageverbesserung, Stadtteilmarketing, Bildung als Standortfaktor**
- **Aktivierung/ Einbeziehung Stadtteilakteure/ Bewohner**
- **Einrichtung eines Stadtteilbüros: Projektentwicklung und Koordination**



Beispiele von Maßnahmen und Aktivitäten aus 2012:

- Gestaltungsmaßnahmen an Spielplätzen, Schulhöfen und Wegeverbindungen (Heimgarten, Lessing Realschule, Kußweg)
- Kleinräumige Bestandsaufnahmen zu Wohnumfeldverbesserung
- Gezielte Ansprache von Eigentümern zur Beratung und Förderung
- Identifizierung von Giebelwänden zur künstlerischen Gestaltung
- Identifizierung von Blockinnenbereichen mit Entwicklungspotential
- Konzepte zur Aufwertung für Wohnblöcke (Freiraumgewinnung)

Dr. Thomas Bernhard, Referat Umwelt, Stadt Gelsenkirchen

Solaranlagen zur Wärme- und Stromerzeugung:

„Lohnt sich das (noch)?“



solar
GEdacht


Solaranlagen zur Wärme- und Stromerzeugung: Lohnt sich das (noch)?

1. Solardachkataster Gelsenkirchen
2. Solarthermische Anlagen
3. Photovoltaik-Anlagen

Soldardachkataster Gelsenkirchen

- Solareignung des eigenen Hausdaches kann mit wenigen Mausclicks ermittelt werden
- Seit 2008 für einen Teil Gelsenkirchens
- Seit 2010 für ganz Gelsenkirchen

Soldardachkataster Gelsenkirchen: www.solar-gedacht.de



Dachflächeneignung für Solaranlagen

☐ Seite als Link ablegen ☐ Bedienhilfe ☐ Empfohlene Einstellungen ☐ Impressum und Kontakt ☐ Rechtliche Hinweise ☐ Weitere Themen-Karten in Gelsenkirchen

Suche

Bitte wählen:
Straße

Bitte eingeben:
Haus-Nr.

Navigation - Zoom

Übersicht Verschieben zurück

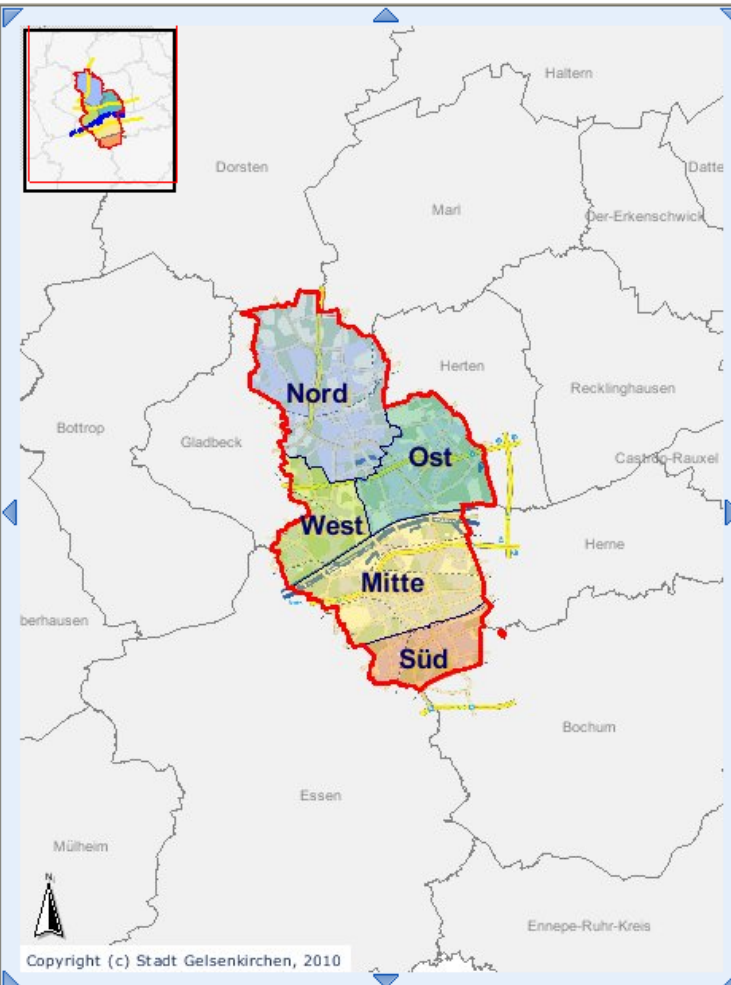
Vergrößern Verkleinern

Zoom auf Stadtteil...

Solareignung

einzelnes Gebäude abfragen mehrere Gebäude abfragen

Auswahl aufheben Drucken



Copyright (c) Stadt Gelsenkirchen, 2010

Ihre gewählte Kartenansicht als Lesezeichen unter dem Namen:

*Verfügbar für MS Internet Explorer.

Solareignung

- sehr gut geeignet
- gut geeignet
- bedingt geeignet
- ungeeignet

Kartgrundlagen

- Karte
- Luftbilder

Karte nach jedem Anklicken eines Themas neu laden.

Links und Erläuterungen:

- Start / Anleitung
- Kraft von der Sonne
- Beratung
- Der Weg zur eigenen Solaranlage
- Förderung / Förderrechner
- Solarbörse
- Partnerunternehmen
- Interessante Links
- Downloads
- Kontaktformular

Aktuell ausgewähltes Werkzeug:
Hineinzoomen

Dachflächeneignung für Solaranlagen

[Seite als Link ablegen](#)
[Bedienhilfe](#)
[Empfohlene Einstellungen](#)
[Impressum und Kontakt](#)
[Rechtliche Hinweise](#)
[Weitere Themen-Karten in Gelsenkirchen](#)

Suche

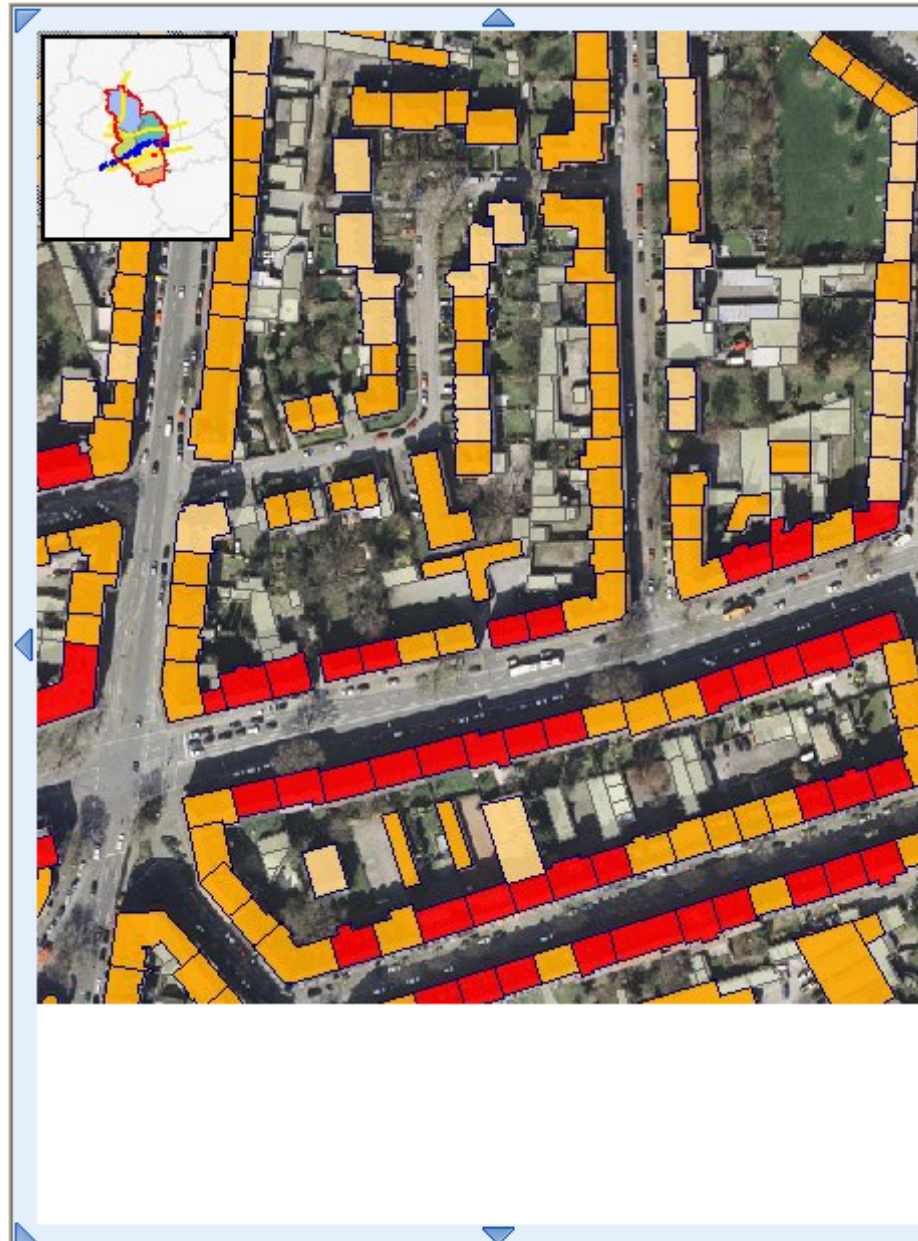
Bitte wählen:

Bitte eingeben:

Navigation - Zoom



Solareignung



Ihre gewählte Kartenansicht als Lesezeichen unter dem Namen:

*Verfügbar für MS Internet Explorer.

Solareignung

- sehr gut geeignet
- gut geeignet
- bedingt geeignet
- ungeeignet

Kartengrundlagen

- Karte
- Luftbilder

Karte nach jedem Anklicken eines Themas neu laden.

Links und Erläuterungen:

- Start / Anleitung
- Kraft von der Sonne
- Beratung
- Der Weg zur eigenen Solaranlage
- Förderung / Förderrechner
- Solarbörse
- Partnerunternehmen
- Interessante Links
- Downloads
- Kontaktformular

Aktuell ausgewähltes Werkzeug:
Hineinzoomen

Suche

Bitte wählen:
Straße

Bitte eingeben:
Haus-Nr.

Suche starten

Navigation - Zoom

Übersicht Verschieben zurück

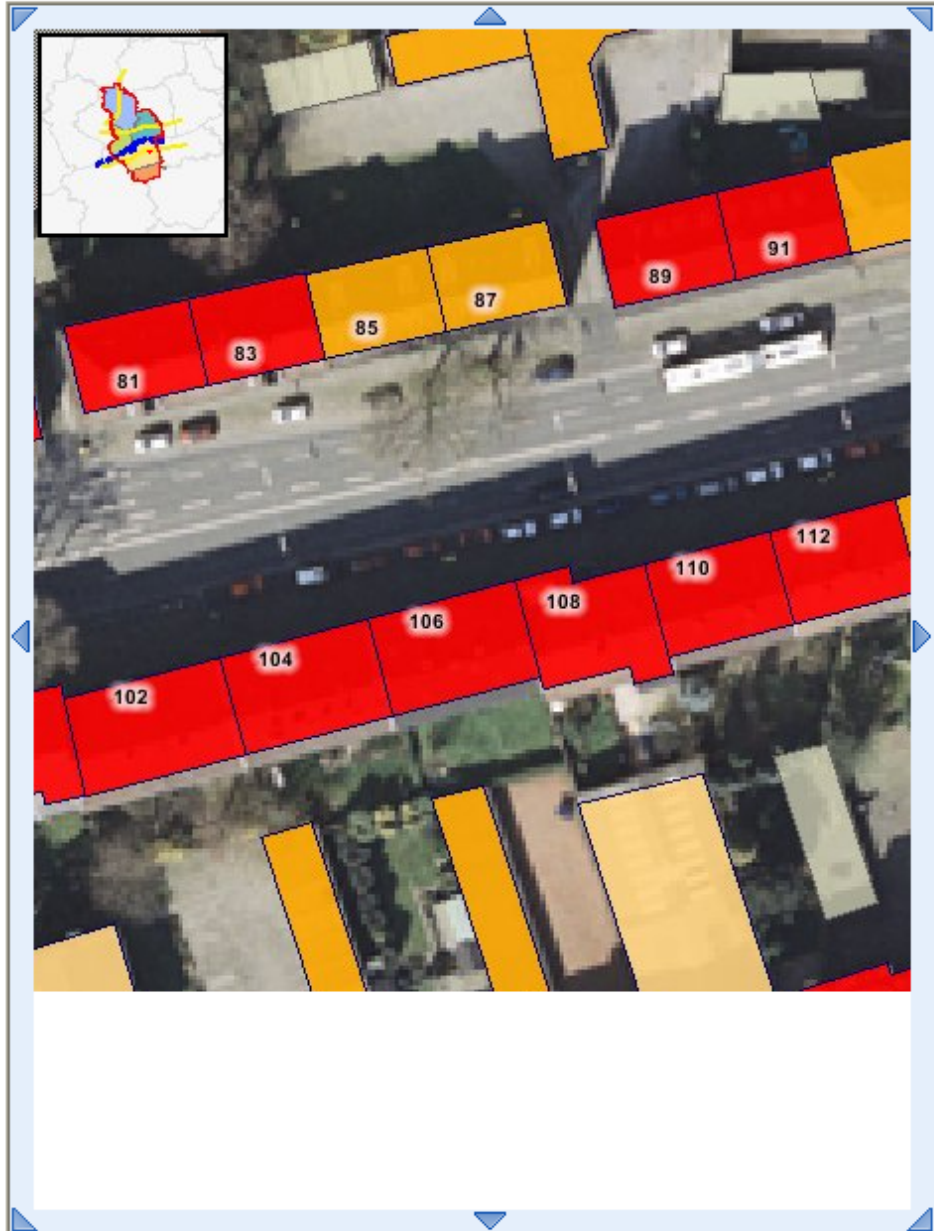
Vergrößern Verkleinern

Zoom auf Stadtteil...

Solareignung

einzelnes Gebäude abfragen mehrere Gebäude abfragen

Auswahl aufheben Drucken



Ihre gewählte Kartenansicht als Lesezeichen unter dem Namen:

mein Kartenausschnitt

als Favoriten ablegen *

*Verfügbar für MS Internet Explorer.

Solareignung

- sehr gut geeignet
- gut geeignet
- bedingt geeignet
- ungeeignet

Kartengrundlagen

- Karte
- Luftbilder

Karte neu aufbauen

Karte nach jedem Anklicken eines Themas neu laden.

Links und Erläuterungen:

- Start / Anleitung
- Kraft von der Sonne
- Beratung
- Der Weg zur eigenen Solaranlage
- Förderung / Förderrechner
- Solarbörse
- Partnerunternehmen
- Interessante Links
- Downloads
- Kontaktformular

Aktuell ausgewähltes Werkzeug:
Hineinzoomen


Dachflächeneignung für Solaranlagen


[Bedienhilfe](#)
[Empfohlene Einstellungen](#)
[Impressum und Kontakt](#)
[Rechtliche Hinweise](#)
[Weitere Themen-Karten in Gelsenkirchen](#)


sehr gut geeignet


Anschrift	Die Dachfläche ist	Eignungsfläche (m ² , ca.)	CO ₂ -Einsparung pro Jahr (kg, ca.)	Stromertrag (kWh pro Jahr, ca.)
	sehr gut geeignet	104	6668	12973

LEGENDE: Eignung der Dachfläche

 **sehr gut geeignet:** 95-100% der max. in Gelsenkirchen nutzbaren Globalstrahlung

 **gut geeignet:** 81-94% der max. in Gelsenkirchen nutzbaren Globalstrahlung

 **bedingt geeignet:** 75-80% der max. in Gelsenkirchen nutzbaren Globalstrahlung

 **wenig geeignet bzw. ungeeignet:** weniger als 75 % der max. in Gelsenkirchen nutzbaren Globalstrahlung

Eignungsfläche:

Die angegebene Eignungsfläche ist eine Abschätzung der für die Installation einer Fotovoltaikanlage geeigneten Teilfläche des Daches. Bei Flachdächern entspricht dies etwa 40 % der gesamten unverschatteten Dachfläche, da hier eine Aufständigung der Solarmodule erforderlich ist, so dass die Dachfläche nicht vollständig mit Modulen bestückt werden kann.

CO₂-Einsparung, Stromertrag:

Bitte beachten Sie, dass diese berechneten Werte nur eine erste Orientierung darstellen. Die tatsächlichen Werte können abweichen. In jedem Fall ist vor der Entscheidung für eine Solaranlage eine persönliche **Beratung** zu empfehlen.

 **Datenblatt und Legende drucken**

 **HINWEIS:**

Die Pläne und Angaben des Auskunftssystems sind nicht maßstäblich und dienen Ihrer Vorabinformation! Verbindliche Auskünfte sind nur nach Originalunterlagen zu geben. Bitte beachten Sie ebenfalls, dass die Auswertung der Dachflächen aus dem Frühjahr 2009 stammt.

Beratungsinitiative



solar
GEdacht

- Partner: Hersteller von Solaranlagen, Handwerker, Berater, Kreditinstitute, Steuerberater
- Ziel: Qualitativ hochwertiges und abgestimmtes Informations- und Beratungsangebot
- Einhaltung von Qualitätskriterien

Solarstadt Gelsenkirchen

In enger Abstimmung zwischen der Stadtverwaltung und den Mitgliedern des Fördervereins Solarstadt Gelsenkirchen e.V. ist das neu eingerichtete **städtische Solardachkataster** entstanden. Das Solardachkataster zeigt alle Gebäudedächer, die für die Energiegewinnung durch Solarenergie geeignet sind.

In Gelsenkirchen ansässige Hersteller von Solaranlagen, Handwerker, Planungsbüros und Banken haben sich bereit erklärt, gemeinsam seriöse Informations- und Beratungsangebote für Sie zusammenzustellen. Dazu wurde die Informations- und Beratungsinitiative „solarGEEdacht“ ins Leben gerufen.

Alle Gelsenkirchener Bürgerinnen und Bürger, deren Gebäude für eine solare Nutzung geeignet ist, möchten wir auf das klimafreundliche Potenzial ihres Daches aufmerksam machen.

Werden Sie selbst aktiv und lassen Sie sich unverbindlich über sinnvolles und effektives „solares Bauen“ und entsprechende Fördermöglichkeiten beraten!

Gelsenkirchen hat mit dem Solardachkataster und mit der Informations- und Beratungsinitiative „solarGEEdacht“ vielen anderen Kommunen in Deutschland als Vorbild gedient.

Gemeinsam mit Ihnen möchten wir die vorhandenen Möglichkeiten nutzen und das Leitbild der Solarstadt Gelsenkirchen weiterhin mit Leben füllen.

Ansprechpartner:

Referat Umwelt der Stadt Gelsenkirchen
Uwe Behrendt, Tel.: 02 09 . 169 - 4600,
E-Mail: uwe.behrendt@gelsenkirchen.de
Armin Hardes, Tel.: 02 09 . 169 - 45 84,
E-Mail: armin.hardes@gelsenkirchen.de

Eine Initiative von



Unsere Partner:



Energiegenossenschaft am Röhde-See
Kloppendamm 100, 45899 Gelsenkirchen



Solarwerkzeuge
Gelsenkirchen



Der Wohnungsbaubund des Reviers



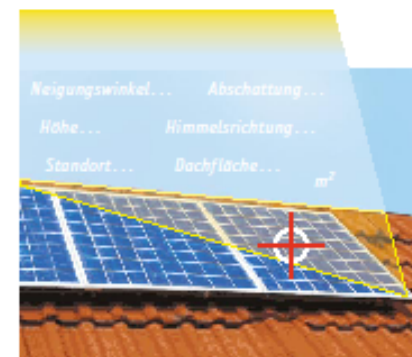
Überreicht durch:



solar
GEEdacht

Ist mein Haus dabei?

Schauen Sie **jetzt** nach
im Solardachkataster!



Stadt
Gelsenkirchen



Solarstadt
Gelsenkirchen e.V.

An „solarGEDacht“ beteiligte Hersteller, Handwerksbetriebe, Banken und Steuerberater

Hersteller/Fachhandel von Solaranlagen (PV=Photovoltaik/Strom; ST=Solarthermie/Wärme)

- abakus solar AG
(Fachhandel von PV-Komplettsystemen)
www.abakus-solar.de
- Scheuten Solar
(Hersteller von PV-Modulen)
www.scheutensolar.com
- Vaillant
(Hersteller von ST-Kollektoren zur
Wärmegewinnung)
www.vaillant.de

Ausführende Handwerksbetriebe mit Referenzen im Solaranlagenbau


- EMD Elektrik GmbH (PV)
Tel. 0209.517055 - www.emd-elektrik.de
- ensowi Alternative Energiesysteme GmbH (PV)
Tel. 0201.8308683 - www.ensowi.de
- Gelsenbad GmbH (ST)
Tel. 0209.134031 - www.gelsenbad.de
- GelsenPV GmbH, Solarfachberater (PV) und mehr
Tel. 0209.1774570 - www.gelsenpv.de
- Heiner Gruppe, Dachdeckermeister (ST)
Tel. 0209.49410 - www.gruppe-dach.de

Ausführende Handwerksbetriebe mit Referenzen im Solaranlagenbau

- Holger Haupt, Wärme aus Sonne und Holz, (ST, PV)
Tel. 0209.204990 - www.haupt-haustechnik.de
- Eberhard Hense GmbH, (ST)
Tel. 0209.140223 - www.hense-sanitaer.de
- Klein Bad & Heizung GmbH & Co KG (ST, PV)
Tel. 0209.930600 - www.klein-badundheizung.de
- Kolk GmbH (ST, PV)
Tel. 0209.959840 - www.kolk-kapalla.de
- Dipl. Ing. Paul Lindemann (ST)
Tel. 0209.21121 - www.paul-lindemann.de
- Muß Elektroanlagen (PV)
Tel. 0209.941340 - www.muss-dombrowski.de
- Osygus Gebäudetechnik (ST)
Tel. 0209.75100 - www.osygus.de
- Karl van Rissenbeck GmbH (ST)
Tel. 0209.137825 - www.rissenbeck.com
- Peter Sängner, Dachdeckermeister (PV)
Tel. 0209.813529 - www.saenger-dach.de
- Werner Siebert GmbH (ST)
Tel. 0209.56893
- Eduard Trah GmbH (ST)
Tel. 0209.508080 - www.trahgmbh.de
- Andreas Wilms (ST)
Tel. 0209.9592999 - www.shk-wilms.de
- Wolter SHK GmbH (ST, PV)
Tel. 0209.701070 - www.wolter-gmbh.com

Finanzinstitute aus Gelsenkirchen (Partner der Aktion „Solar GEdacht“)

Sparkasse Gelsenkirchen

Bei der Sparkasse finden Sie Experten in allen Finanzierungsfragen. Neben zinsgünstigen eigenen Darlehen binden die Berater auch die für Ihre Pläne günstigsten öffentlichen Mittel in Ihre Finanzierung ein. So rechnen sich energie-sparende Modernisierungsmaßnahmen für Sie besonders gut. Und mit dem  Solarkredit bietet die Sparkasse ein Sonderkreditprogramm, das es Ihnen ermöglicht, mit Ihrer Photovoltaik- oder Solarstromanlage „unter dem Strich“ sogar Geld zu verdienen. Informieren Sie sich im Internet unter: www.sparkasse-gelsenkirchen.de/solarkredit oder rufen Sie uns an unter: Tel. 0209.161-4212 und vereinbaren einen Termin für eine unverbindliche Beratung.

Volksbank Ruhr Mitte

Die Volksbank Ruhr Mitte begleitet Sie als kompetenter Finanzierungspartner vor Ort bei allen Modernisierungs- und Energiesparmaßnahmen. Wir bieten Ihnen durchdachte, maßgeschneiderte Finanzierungskonzepte, schnelle Entscheidungen und eine zügige Bereitstellung. In Abhängigkeit von Ihrem Projekt beantragen unsere erfahrenen Berater für Sie zinsgünstige Fördermittel des Bundes (z. B. KfW-„Solarstrom erzeugen“). Sie suchen eine kompetente Beratung und eine unkomplizierte Abwicklung? Dann freuen sich unsere Spezialisten auf Ihren Besuch! Telefon: 0209.385-0 – Weitere Informationen unter: www.vb-ruhrmitte.de („Bauen&Wohnen“).

Steuerberater

Bölting + Kollegen
Steuerberatungsgesellschaft mbh Gelsenkirchen
Tel. 0209.941440, boelting-gelsenkirchen@etl.de



An „solarGEDacht“ beteiligte

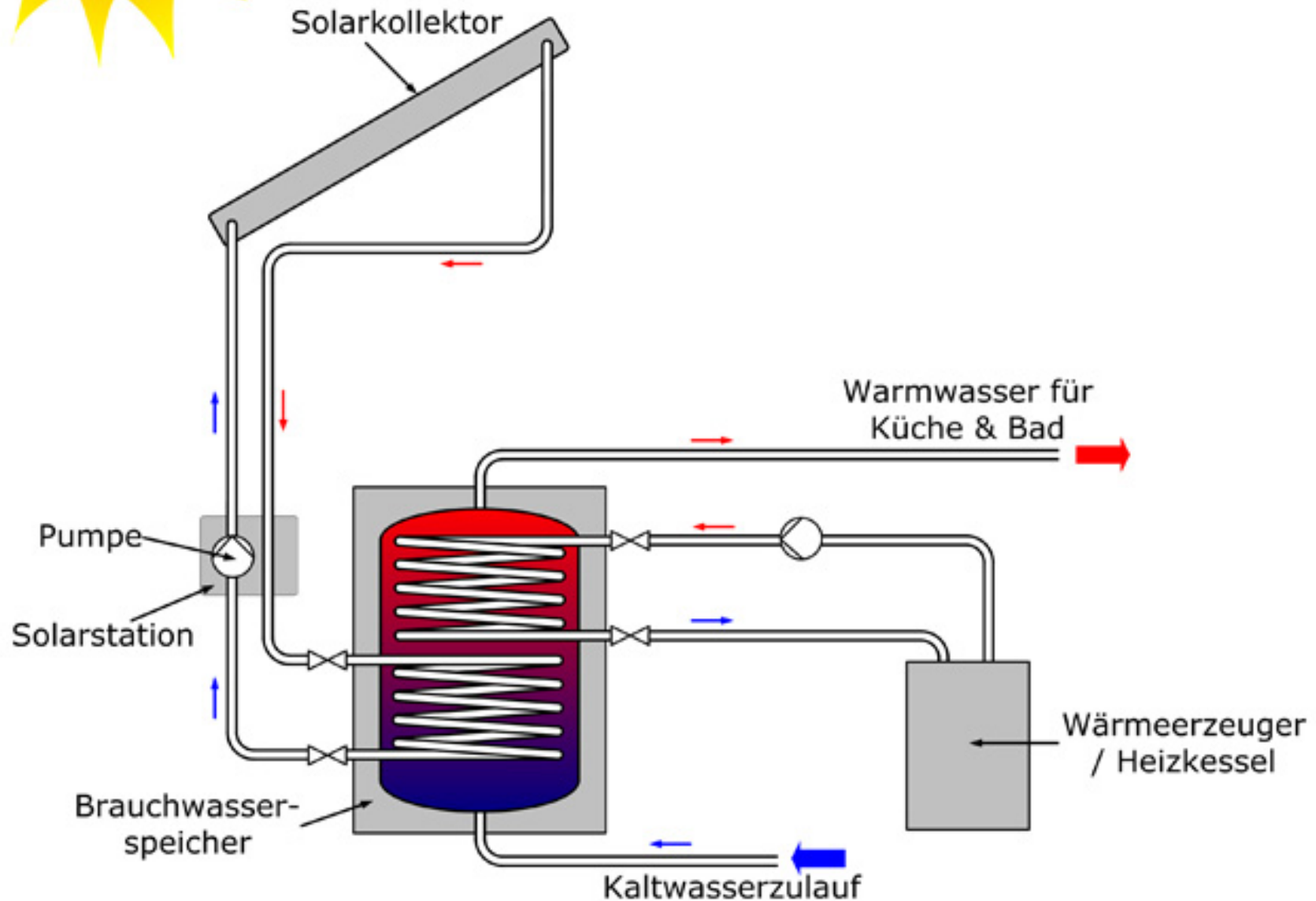
Fachberater
Institute
Hersteller
Handwerksbetriebe
Banken und Steuerberater



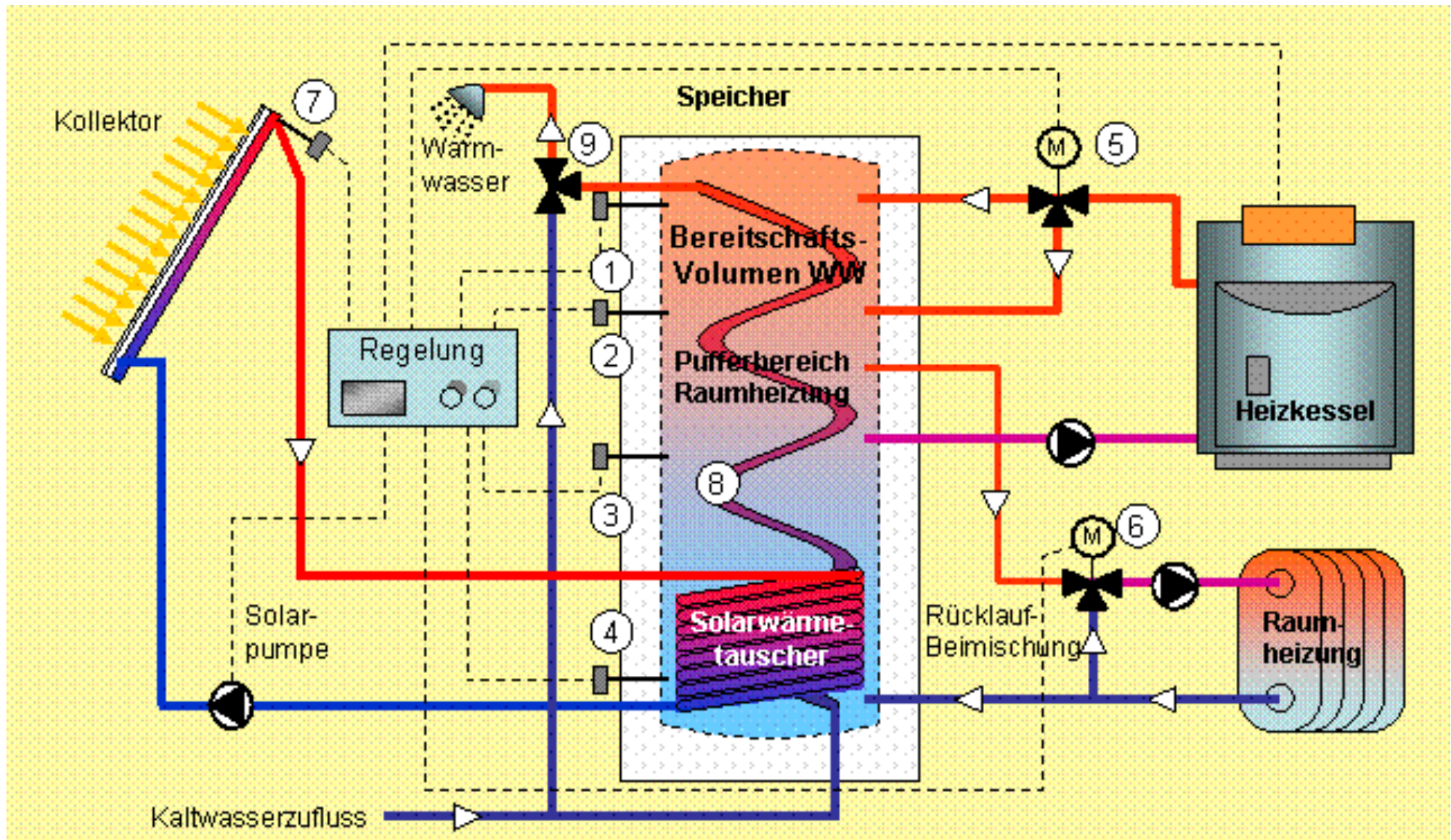
Wärme von der Sonne: Solarthermische Anlagen



Solarthermische Anlage zur Brauchwassererwärmung

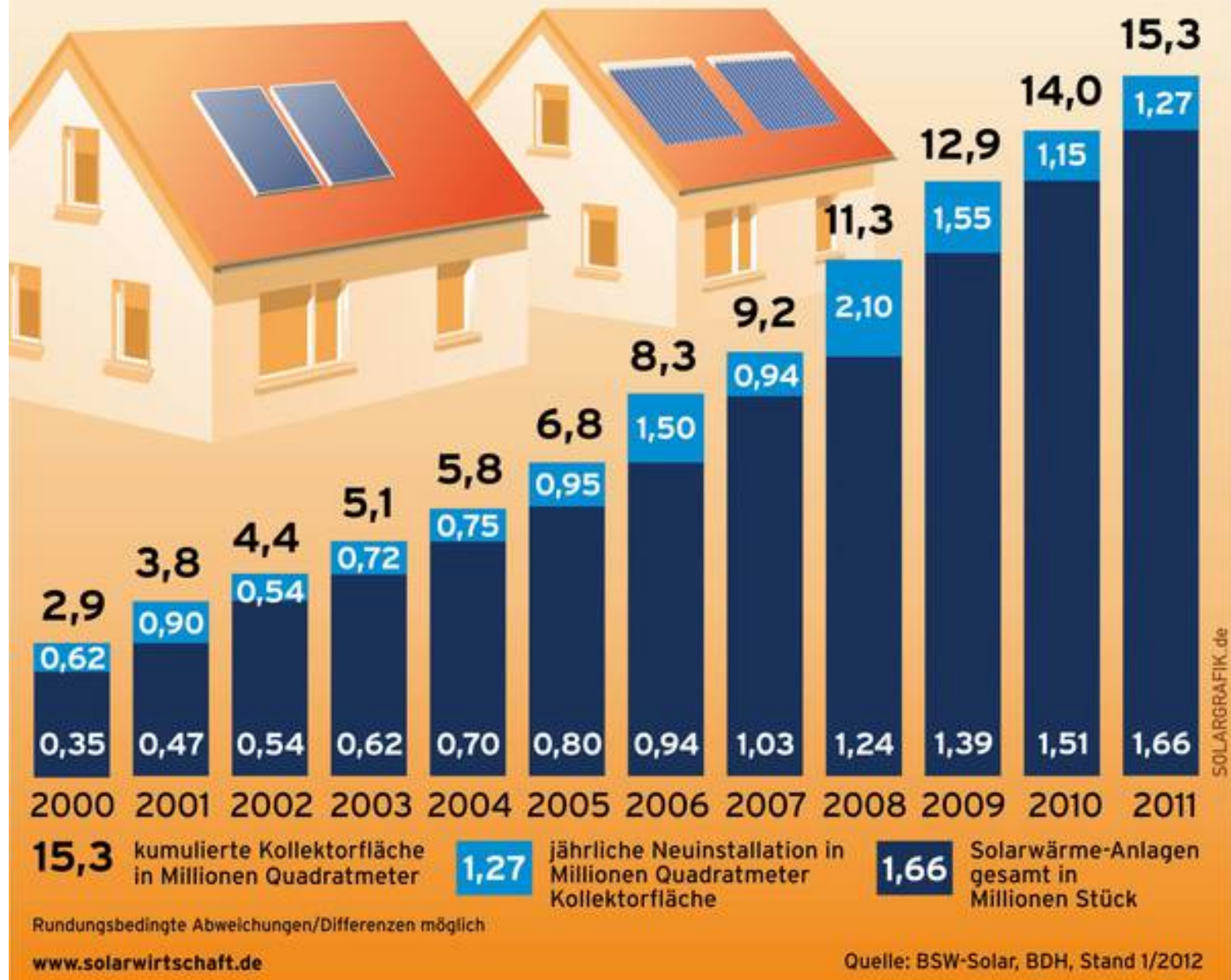


Solarthermische Anlage zur Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung

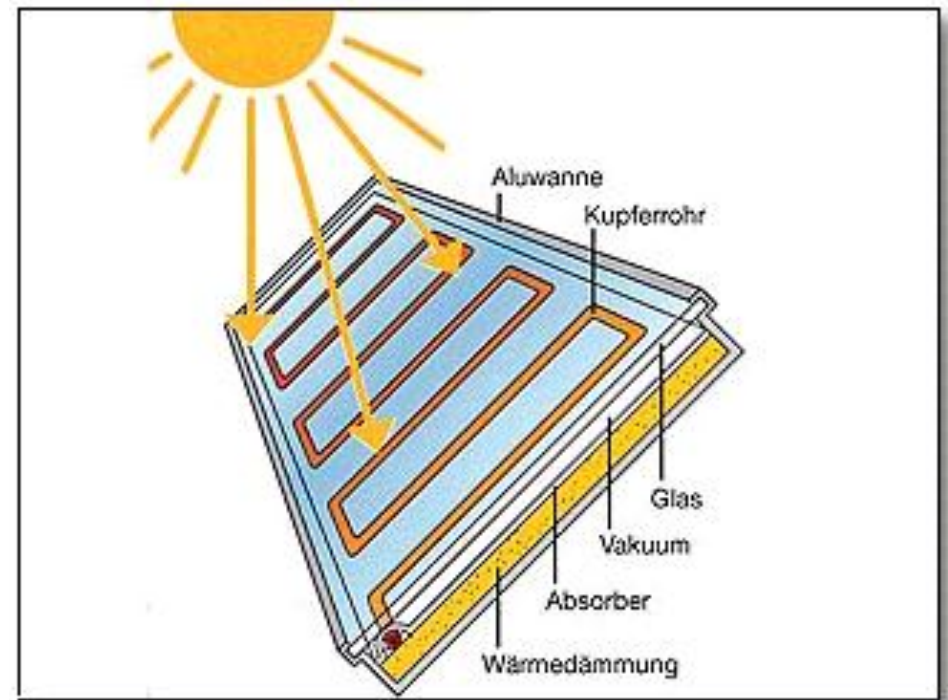


Solarwärmemarkt Deutschland wächst

Bereits rund 1,66 Millionen Solarwärme-Anlagen auf deutschen Dächern installiert



Flachkollektor



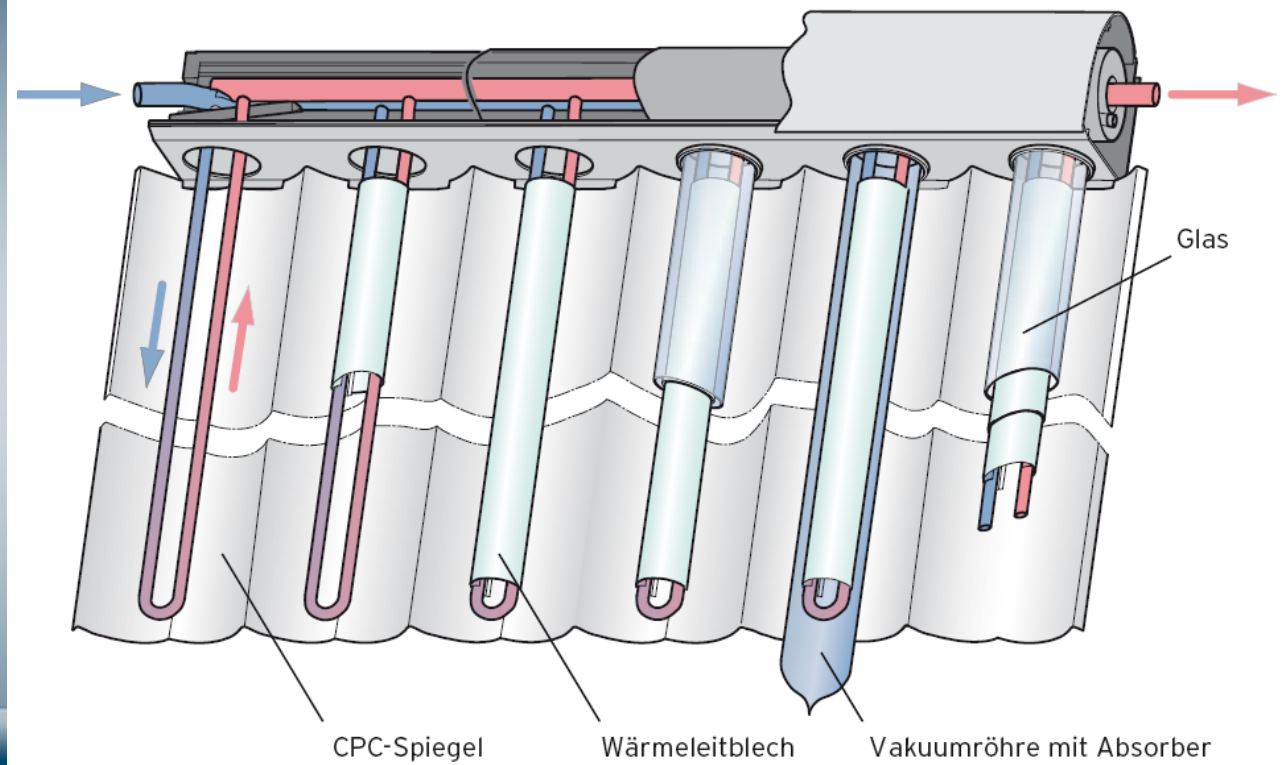
Quelle: Vaillant

Vakuumpipenkollektor



RE08_1529_01

autoTHERM exclusive VFK 570 (GB-Version)



Quelle: Vaillant

Förderung von solarthermischen Anlagen durch das BAFA

- Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA): www.bafa.de
- Nur für Gebäude, für die vor dem 1.1.2009 ein Bauantrag gestellt wurde
- Nur Solarkollektoranlagen zur kombinierten Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung
- Bis 40 m² Kollektorfläche: 90 € je angefangenem m² Kollektorfläche
- Über 40 m² Kollektorfläche: 45 € je angefangenem m² Kollektorfläche (nur für Ein- und Zweifamilienhäuser)
- Bonus von 500 € bei gleichzeitigem Kesselaustausch möglich

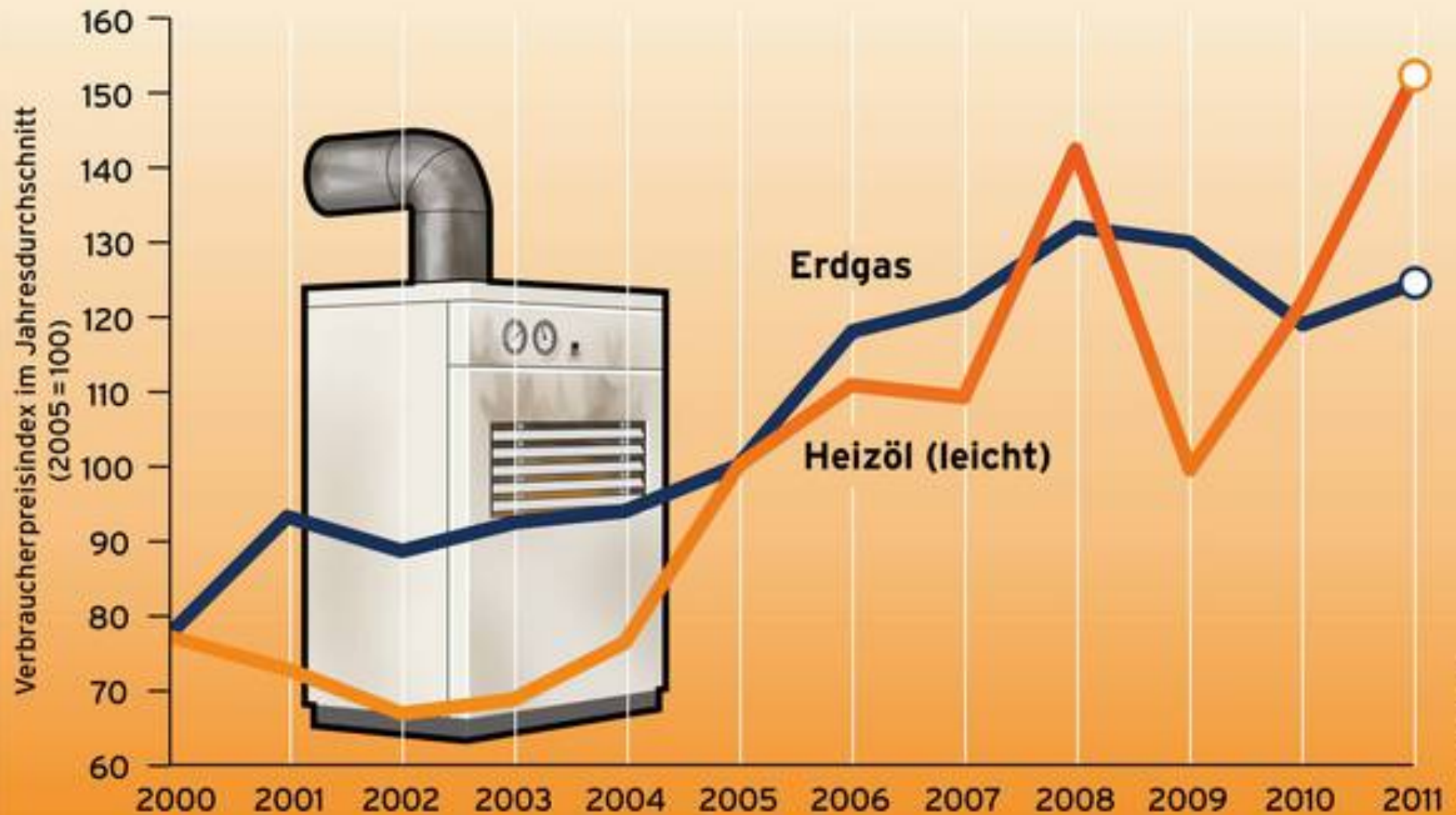
Förderung von solarthermischen Anlagen durch die KfW

- www.kfw.de
- Förderung von Solarkollektoranlagen ab 40 m² Kollektorfläche
- Wohngebäude mit mindestens 3 Wohneinheiten
- Nichtwohngebäude mit mindestens 500 m² Nutzfläche
- Zinsgünstige Darlehen
- Tilgungszuschuss von 30 % möglich

Förderung von solarthermischen Anlagen durch ELE

- Für eigene Gaskunden mit Ein- oder Zweifamilienhaus
- Ergänzung oder Einbau einer Erdgasbrennwertheizung
- Bezug von Erdgas von ELE für die nächsten zwei Jahre
- Zuschuss: 350 €

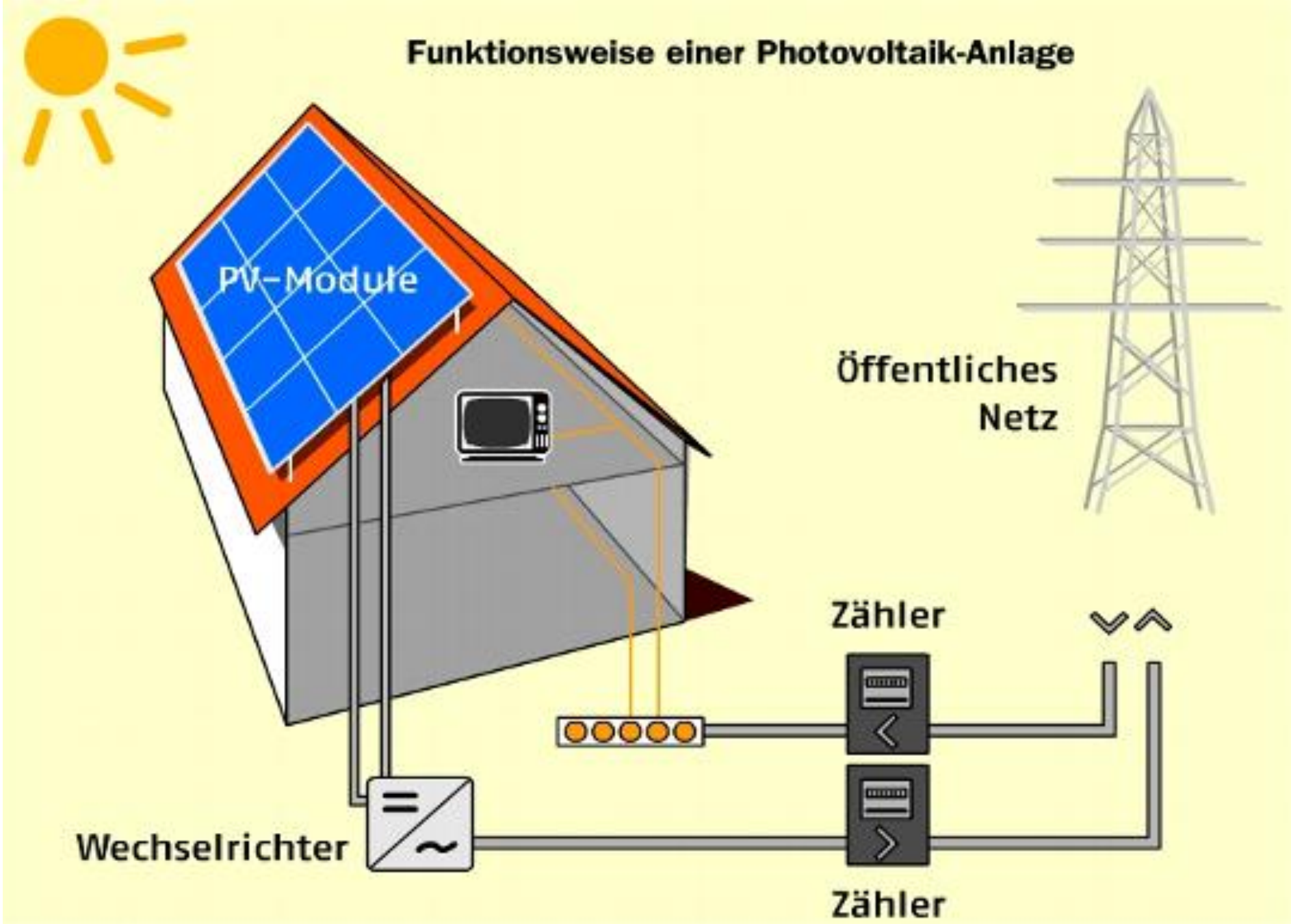
Öl und Gas immer teurer



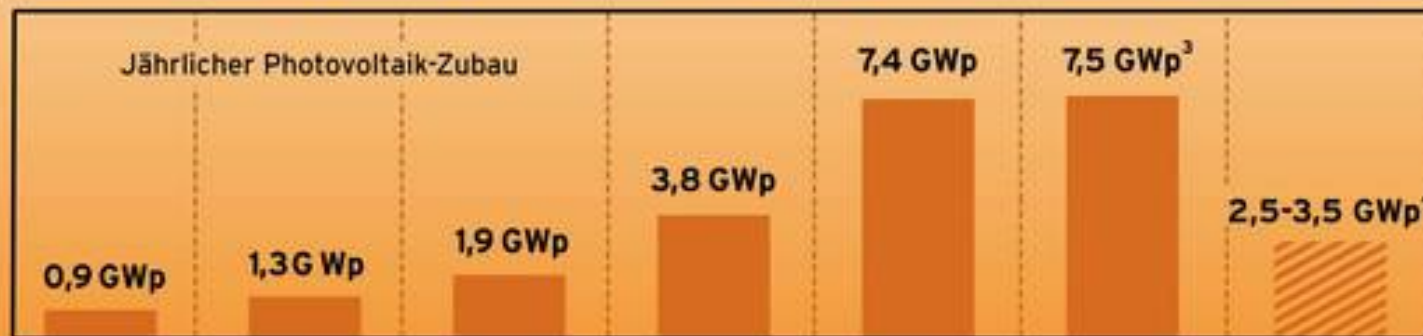
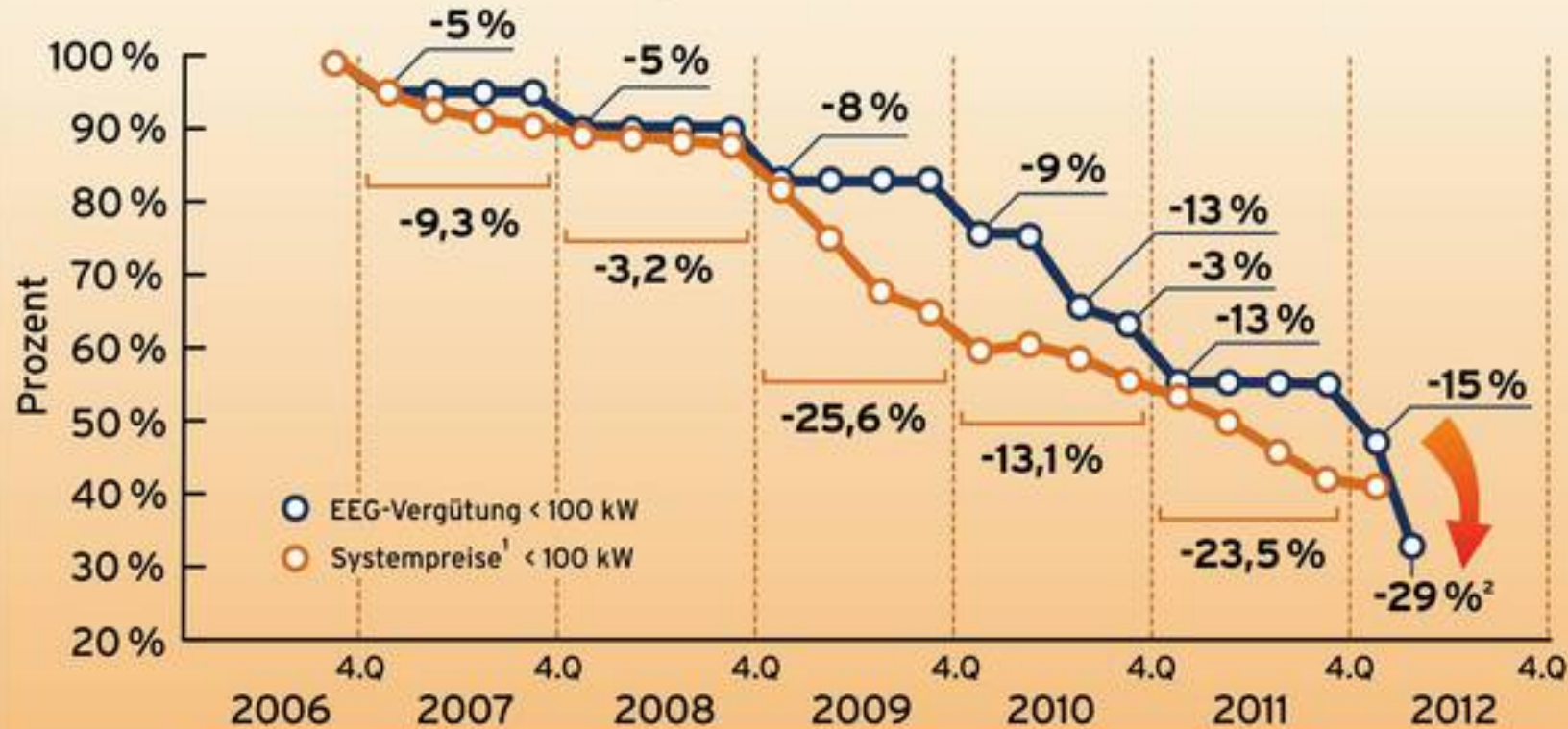
SOLARGRAFIK.de

Strom von der Sonne: Photovoltaikanlagen

Funktionsweise einer Photovoltaik-Anlage



Kosten und Förderung von Solarstrom seit 2006



¹ Systempreise: Durchschnittliche Endkundenpreise fertig installierter Aufdach-Anlagen ohne USt.

² geplant zum 9.3.2012

³ Bundesnetzagentur, vorläufig

⁴ Zielkorridor BMU/BMWi

Quelle: BSW-Solar, www.solarwirtschaft.de

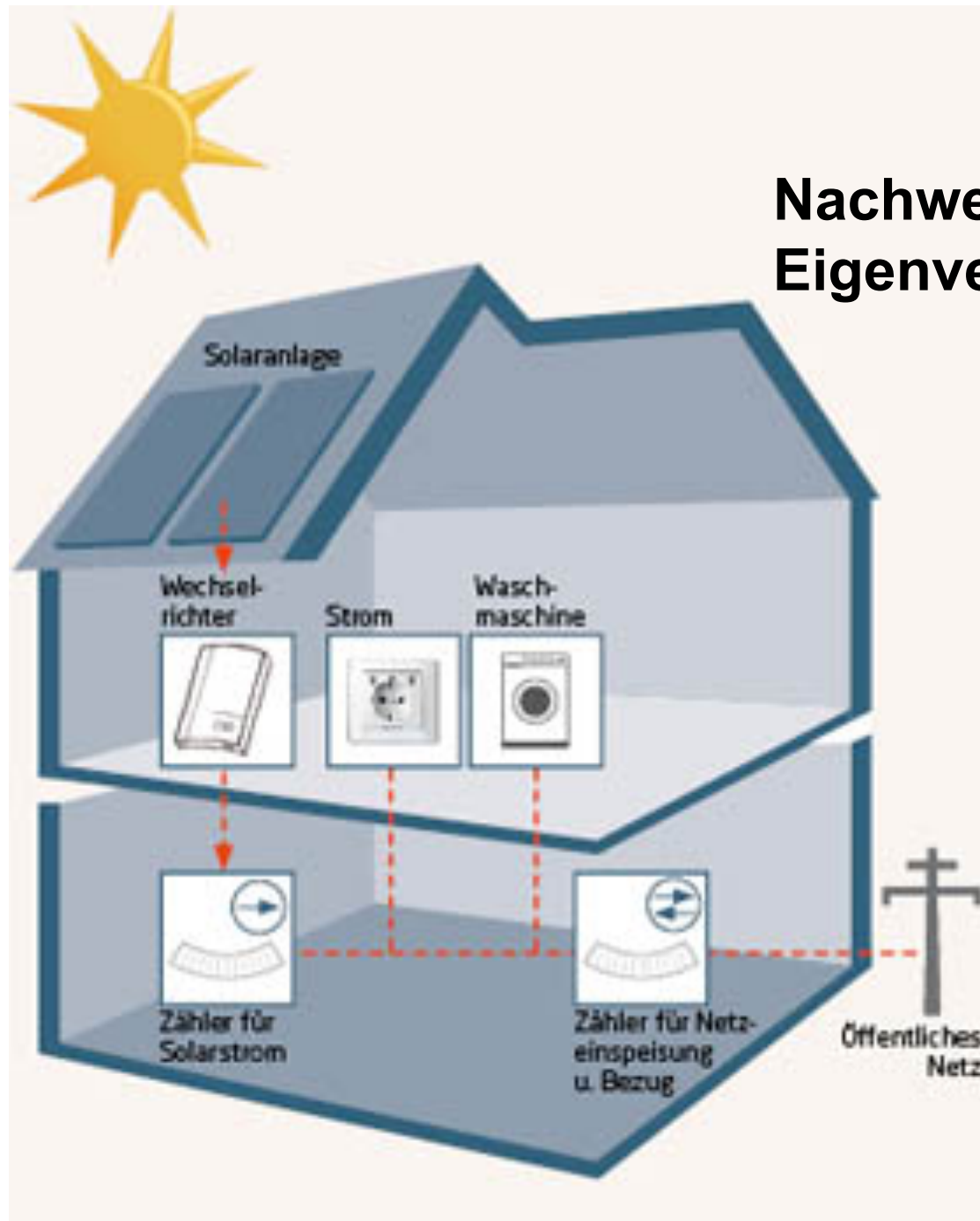
Einspeisevergütung nach dem Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) für Aufdach-PV-Anlagen

Leistung	Zur Zeit	Geplant ab 1.4.2012
Bis 10 kWp		19,50 ct
Bis 30 kWp	24,43 ct	
Bis 100 kWp	23,23 ct	
Bis 1.000 kWp	21,98 ct	16,50 ct
Über 1.000 kWp	18,33 ct	13,50 ct (bis 10 MW)

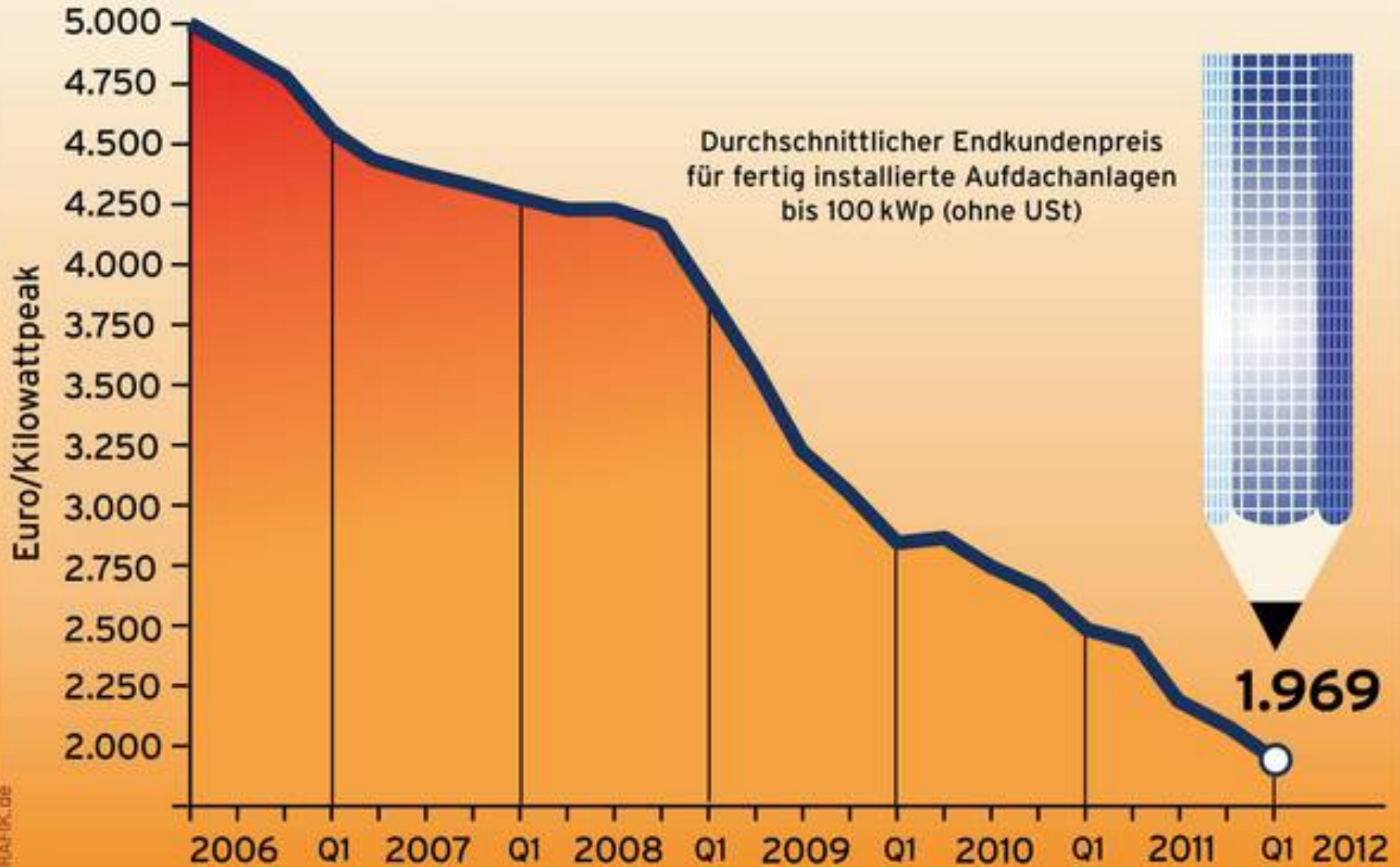
Weitere geplante Änderungen des EEG

- Monatliche Absenkung der Einspeisevergütung um 0,15 ct ab 1.5.2012
- Für Anlagen bis 10 kWp werden ab 2013 maximal 85 % der erzeugten Strommenge vergütet
- Für Anlagen größer 10 kWp werden ab 2013 maximal 90 % der erzeugten Strommenge vergütet

Nachweis des Eigenverbrauchs



Solarstromanlagen seit 2006 mehr als 60 % billiger



Quelle: Unabhängige, repräsentative Befragung von 100 Installateuren durch EUPD-Research im Auftrag des BSW-Solar. Weitere Infos: www.solarwirtschaft.de/preisindex

Erstattung der Umsatzsteuer für eine PV-Anlage

- Betreiber einer PV-Anlage, der ins Netz einspeist, wird zum Unternehmer
- Bei der Investition geleistete Umsatzsteuer kann vom Finanzamt zurückerstattet werden

Stiftung Warentest März 2012

- PV-Anlagen rechnen sich auch in Zukunft
- Beispiel: Modulpreis 2000 €; Solarertrag: 850 kWh/kWp*a; Eigenverbrauch: 20 %; Rendite: 3,88 %
- Tipp: Hoher Eigenverbrauch steigert die Rendite



Herzlichen Dank für die Aufmerksamkeit!

Stefan Wiewelhove, Modernisierungsberater im
Stadtteilbüro Schalke

Kostenlose Modernisierungsberatung in Schalke

- Kurzvorstellung des Modernisierungsberaters
- Beratungsangebot für Eigentümer
- Vorgehensweise im Stadtteil



**Norbert Post
Hartmut Welters**
Architekten & Stadtplaner GmbH

Dortmund • Köln
www.post-welters.de



Prof. Hartmut Welters,
Architekt und Stadtplaner
Gesamtleitung

- Architektur- und Stadtplanerstudium an der RWTH Aachen, Diplom 1984
- Mitarbeit in den Büros Heinz Schmitz, Aachen und Prof. Franz Pesch & Partner, Herdecke 1984 -1989
- Bürogemeinschaft Post • Welters seit 1990
- Lehraufträge »Städtebauliches Entwerfen« an der Universität Dortmund und an der Fachhochschule Köln sowie an der Fachhochschule Düsseldorf
- seit 2011 Professor für Städtebauliches Entwerfen und Sonderthemen der Architektur an der THM (Technische Hochschule Mittelhessen – Gießen)

Stefan Wiewelhove,
Architekt
Modernisierungsberatung vor Ort

- Architekturstudium an der FH Köln, Diplom 2009
- seit 2009 Mitarbeiter im Büro Post • Welters
- Arbeitsschwerpunkte: Machbarkeitsstudien, Beratungstätigkeiten und Beteiligungsverfahren, Organisation und Durchführung von Planungswettbewerben



Architektur



Städtebau



Verfahrensmanagement



**Norbert Post
Hartmut Welters**
Architekten & Stadtplaner GmbH

Dortmund • Köln
www.post-welters.de



**Wohnungsneubau von
Projektentwicklung bis Bauleitung
»Gemeinschaftliche Wohnprojekte«**

**Modernisierung von Gebäuden und
Siedlungen**

Forschungen und Veröffentlichung

***Zahlreiche Wettbewerbserfolge und
Architekturpreise***



**Norbert Post
Hartmut Welters**
Architekten & Stadtplaner GmbH

Dortmund • Köln
www.post-welters.de



Arbeitsschwerpunkt Hochbau



WohnreWIR Tremonia



Wir III, Do-Brünninghausen



buntStift in BO-Langendreer



**Norbert Post
Hartmut Welters**
Architekten & Stadtplaner GmbH

Dortmund • Köln
www.post-welters.de



Arbeitsschwerpunkt Städtebau



Städtebaulicher Entwurf

**Gutachten und
Rahmenplanungen**

**Bauleitplanung
(FNP, B-Plan, Satzungen)**

**Gestaltung öffentlicher
Räume**

**Forschungen und
Veröffentlichungen**

**Zahlreiche
Wettbewerbserfolge**




**Norbert Post
Hartmut Welters**
Architekten & Stadtplaner GmbH

Dortmund • Köln
www.post-welters.de



Arbeitsschwerpunkt – Bürger- und Gestaltungsberatung





Gestaltungsfibel

Informationen zum Planen und Bauen
für die Bürgerinnen und Bürger von Borschemich

Umsiedlungsstandort
Borschemich



**Norbert Post
Hartmut Welters**
Architekten & Stadtplaner GmbH

Dortmund • Köln
www.post-welters.de



Stadtumbau – ExWoSt - Forschungsfeld



ExWoSt-Informationen 29/4

Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

**Kostengünstig
qualitätsbewusst
Bauen**

Wohnungsobjekte
im Bestand

Ein ExWoSt-Forschungsfeld

Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) ist ein Forschungsprogramm des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und wird betreut vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).



**Norbert Post
Hartmut Welters**
Architekten & Stadtplaner GmbH

Dortmund • Köln
www.post-welters.de



Moderation- und Bürgerbeteiligungsverfahren



**Norbert Post
Hartmut Welters**
Architekten & Stadtplaner GmbH

Dortmund • Köln
www.post-welters.de



Schalke

Modernisierungsberatung von Eigentümern in Schalke

**»Im Rahmen des Stadtteilprogramms der Stadt
Gelsenkirchen seit Anfang 2012«**

Stadtentwicklungsgebiet Schalke

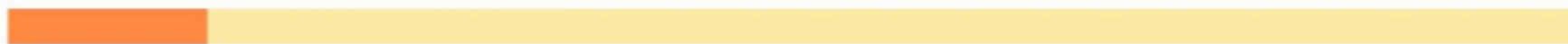


Zeitplan

Jan. 2012

Dez. 2012

Bestandsaufnahme



Pressearbeit



Info Flyer



Eigentümerforen



Beratungstermine



Beratungsangebot

- individuelle und kostenlose Erstberatung
- eine fachkundige Beratung wird objektbezogen erfolgen – die Beratungen finden daher vor Ort direkt an bzw. in der Immobilie statt
- Diskussion über Erneuerungsabsichten des Eigentümers
- Erste Einschätzung von Notwendigkeiten und Machbarkeiten
- Erstellung eines Ergebnisblattes für den Eigentümer
(Handlungsprotokoll)

Beratung zu

- Energetische Modernisierung und/oder Sanierung (Gebäudeinstandhaltung)
- Fassadengestaltung und Aufwertung, Fassadenerneuerung
- Wohnraumumgestaltung, Grundrissoptimierung, Barrierefreiheit
- Kosten, Finanzierung, Wirtschaftlichkeit, Fördermittel
- ggf. Anbau von Balkonen

Fragen

- Welche Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen sind in bzw. an meiner Immobilie sinnvoll?
- Welche Maßnahmen sind dringend erforderlich, welche sind zukünftig sinnvoll, um einen Sanierungsstau zu vermeiden?
- Welche Kosten kommen durch eine Sanierung/Modernisierung auf mich zu?
- Welchen Mehrwert hat eine Investition im Hinblick auf die Vermietbarkeit bzw. die Wertsteigerung meiner Immobilie?
- Welche Fördermöglichkeiten kommen in Frage?

Vorteile bei Investitionen in den Gebäudebestand

- Gebäudewert erhalten und steigern
- vermietbaren Wohnraum sichern
- Wohndauer der Mieter verlängern
- Leerstand reduzieren
- Fassaden gestalterisch aufwerten
- energetische Standards verbessern
- Wohnqualität steigern

Vorteile für die Stadt

- Bewohnerbindung steigern
- Wohnumfeld verschönern
- Stadtteil aufwerten

Bestandsaufnahme und Feststellen von Handlungsbedarfen

Beratung durch Quartiersarchitekten

Immobilie dringend sanierungsbedürftig

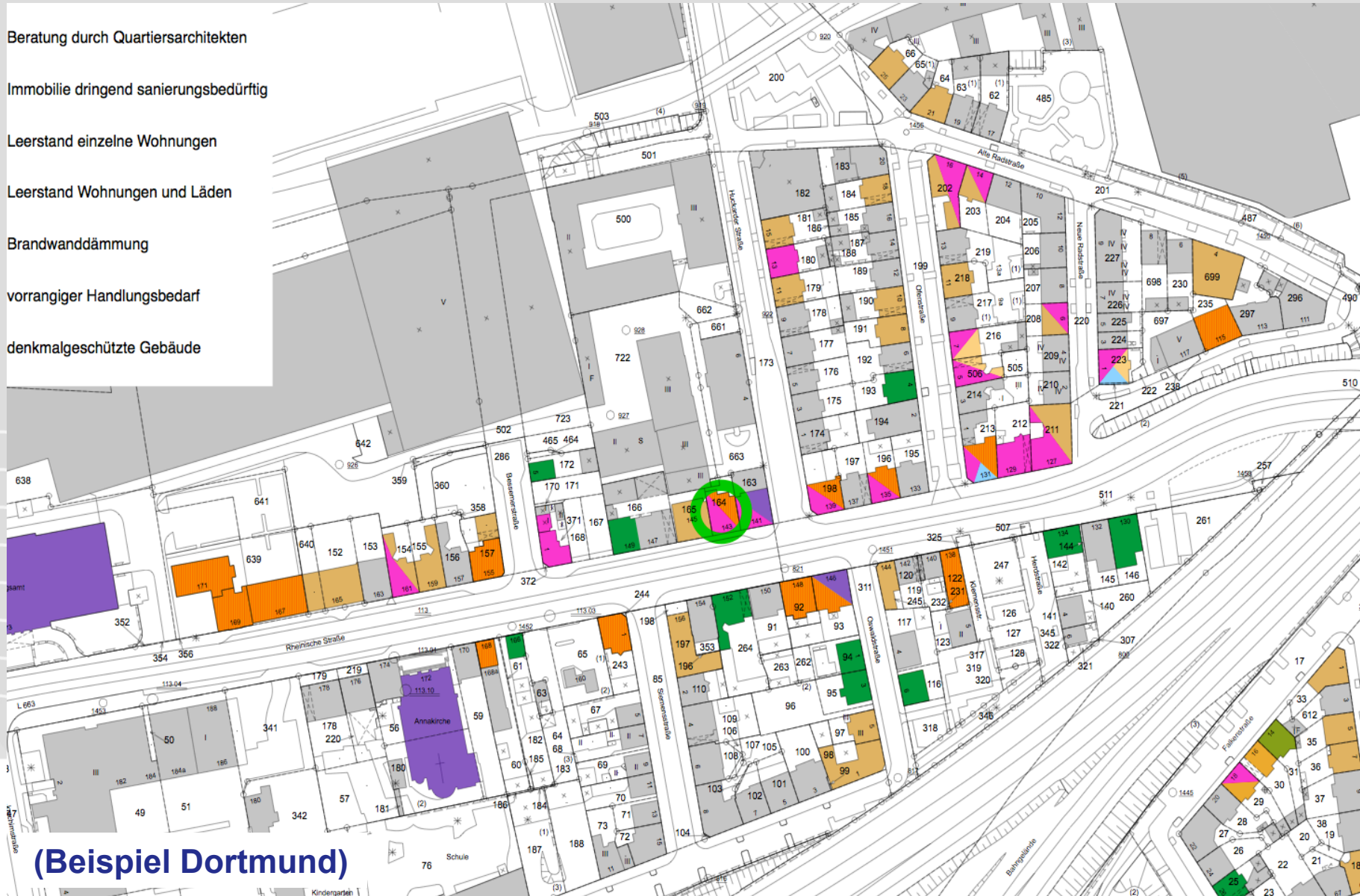
Leerstand einzelne Wohnungen

Leerstand Wohnungen und Läden

Brandwanddämmung

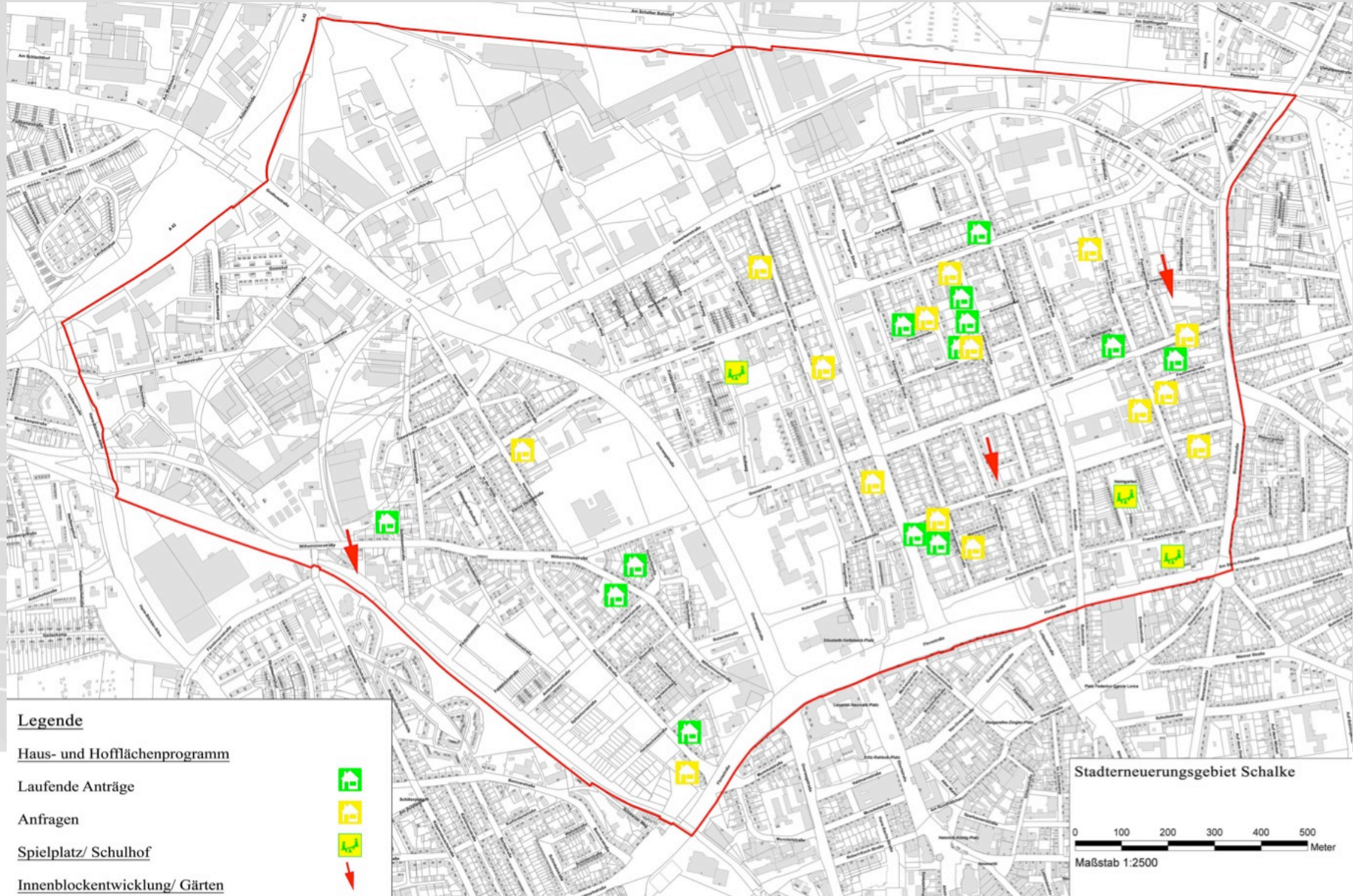
vorrangiger Handlungsbedarf

denkmalgeschützte Gebäude



(Beispiel Dortmund)

Laufende Projekte als Multiplikatoren



Vor-Ort-Beratung – Dokumentation von Handlungsbedarfen und Maßnahmen

Modernisierungsberatung »Stadtteilprogramm Soziale Stadt Schalke« in Gelsenkirchen Checkliste - Bestandsaufnahme

Objekt: _____ Stand: 21. Februar 2012

Adresse, Kontakt

Nummer: _____
 Immobilienadresse: _____
 Flur, Flurstück: k.A.
 Eigentümer: _____
 Ansprechpartner: s.o.
 Adresse Eigentümers: s.o.
 Telefonnummer: _____
 E-Mail: k.A.



Erste Kontaktaufnahme 15. Februar 2012

Erfolgt über: Stadtteilbüro Modernisierungsber. Stadt Eigentümerforum
 Internet Telefon sonstiges: _____
 Handlungsbedarf: akut zeitnah keinen
 Beratung: Sprechstunde Ortsbegehung Termin: _____
 Beratungswunsch: Haustechn. Anlagen Fassade Dach Wohnraum
 Außenanlagen Förderungs- und Finanzierungsmöglichkeiten
 Maßnahmen: bereits erfolgte M. keine konkret beabsichtigt
 von wem: Eigeninitiative Extern Stadtteilprogramm
 Wenn ja, welche: Gastherme, Anstrich der hofseitigen Fassade, Balkonrückbau zur Straßenseite
 zukünftige Nutzung: Vermietung Eigentum

Notizen / Vermerke

Keller
 • Rückstauventil einbauen, Versiegelung des zweiten Bodenablaufes
 • korrodierte Stahlträger untermauern um weiterhin Tragfähigkeit zu gewährleisten
Treppenhaus
 • Barrierefreiheit im Innenraum: ggf. Aufzug nachrüsten im Treppenhaus, Türverbreiterung des Sanitärbereiches
Dachgeschoss
 • Inwieweit wird die Dachdämmung gefördert?
 • Beseitigung von Undichtigkeiten im Dach
 • Inwieweit werden Eigenleistungen des Eigentümers verrechnet?
Fassade
 • Fassadenanstrich, künstlerische Gestaltung der Brandwand

Gesprächsnotiz / Handlungsbedarf des Modernisierungsberaters

Bemerkung / To Do: Protokoll mit Handlungsbedarfen

Modernisierungsberatung »Stadtteilprogramm Soziale Stadt Schalke« in Gelsenkirchen Dokumentation

Objekt: _____ Stand: 21. Februar 2012

Adresse, Kontakt

Nummer: _____
 Immobilienadresse: _____
 Flur, Flurstück: k.A.
 Eigentümer: _____
 Ansprechpartner: s.o.
 Adresse des Eigentümers: s.o.
 Telefonnummer: _____
 E-Mail: k.A.



Horbert Post
 Harmut Wellers
 Architekt & Stadtplaner GmbH
 Anstaltsstraße 37, 44133 Dortmund
 Tel. 0231 47 73 46-40 / Fax 0231 33 44 44
 info@post-wellers.de / www.post-wellers.de

Dokumentation vor der Maßnahme Stand:



Dokumentation nach der Maßnahme Stand:



Beratung – Fassadengestaltung



Beratung – Nutzung



Beratung – Balkonanbau

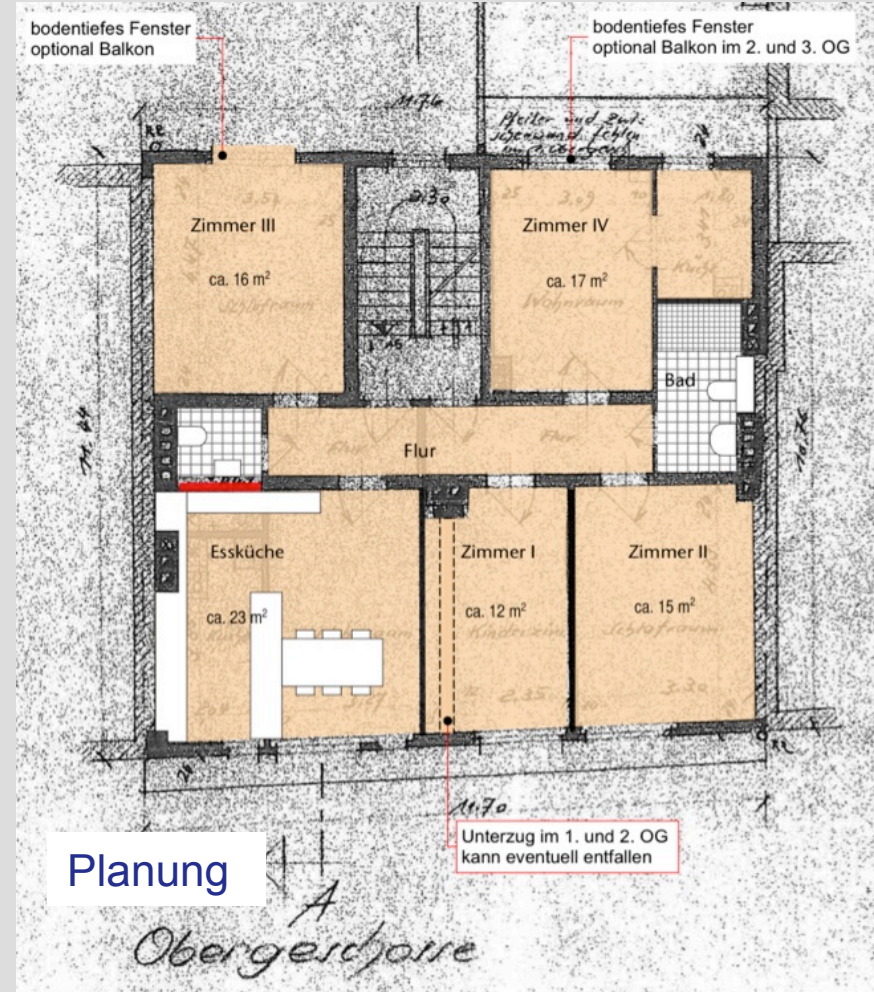
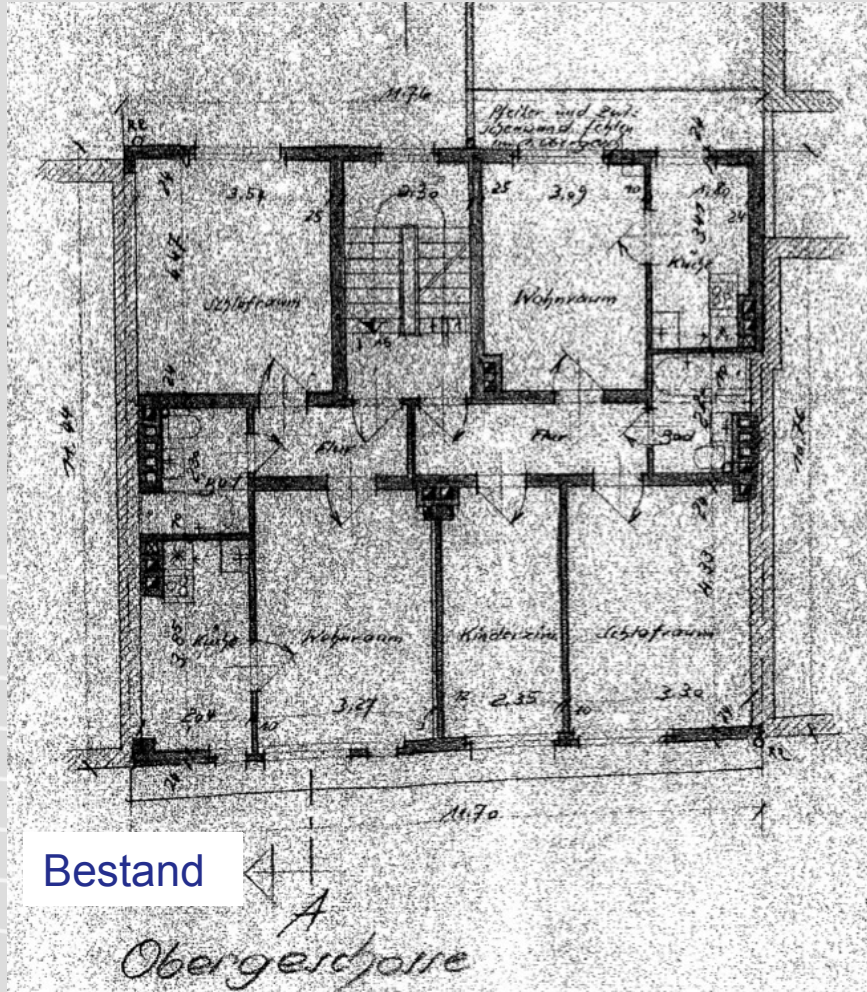


Beratung – Wohnraumgestaltung / Grundrissoptimierung



Beispiel aus Dortmund

Beratung – Wohnraumgestaltung / Grundrissoptimierung



Energetische Beratung:

- Dachsanierung
- Wärmedämmung
 - Fassade
 - Innenraum
 - Geschossdecke
 - Kellerdecke
- Fenster
- Wärmeversorgung
- Lüftung

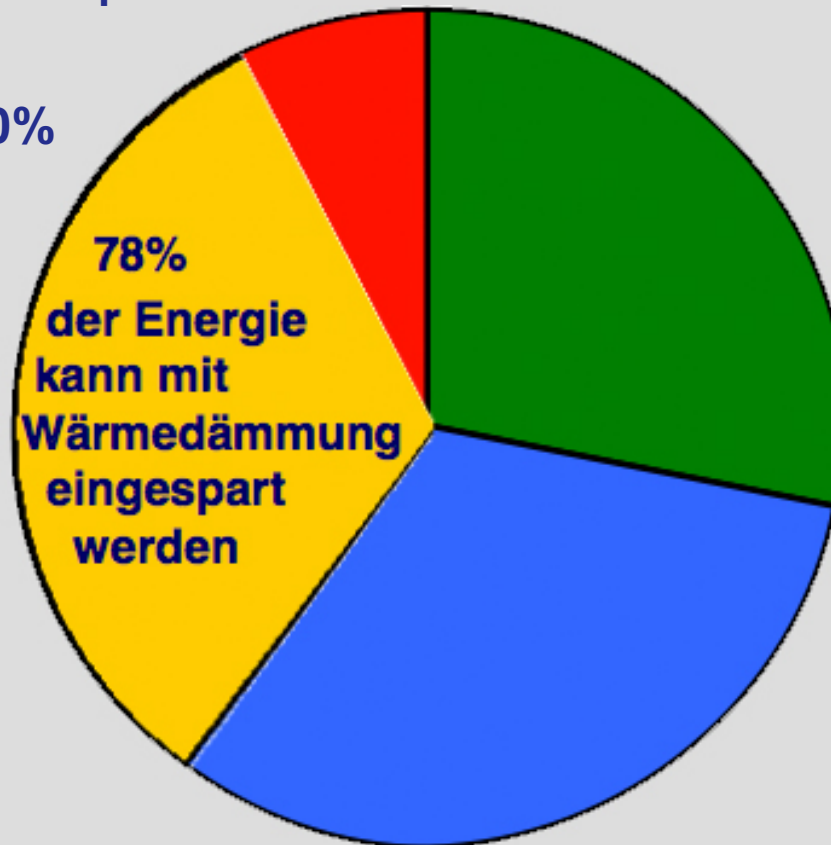


Beratung – Wärmedämmung

Energieverbrauch in Europa

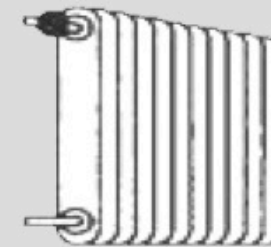
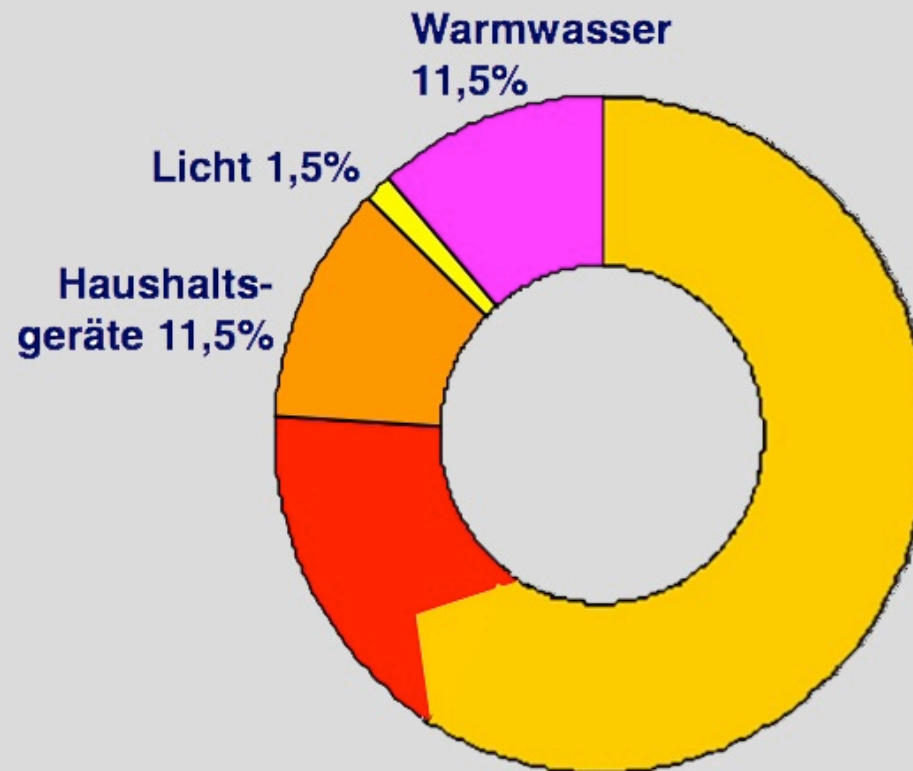
Gebäude 40%

Industrie 28%



Transport 32%

Beratung – Wärmedämmung

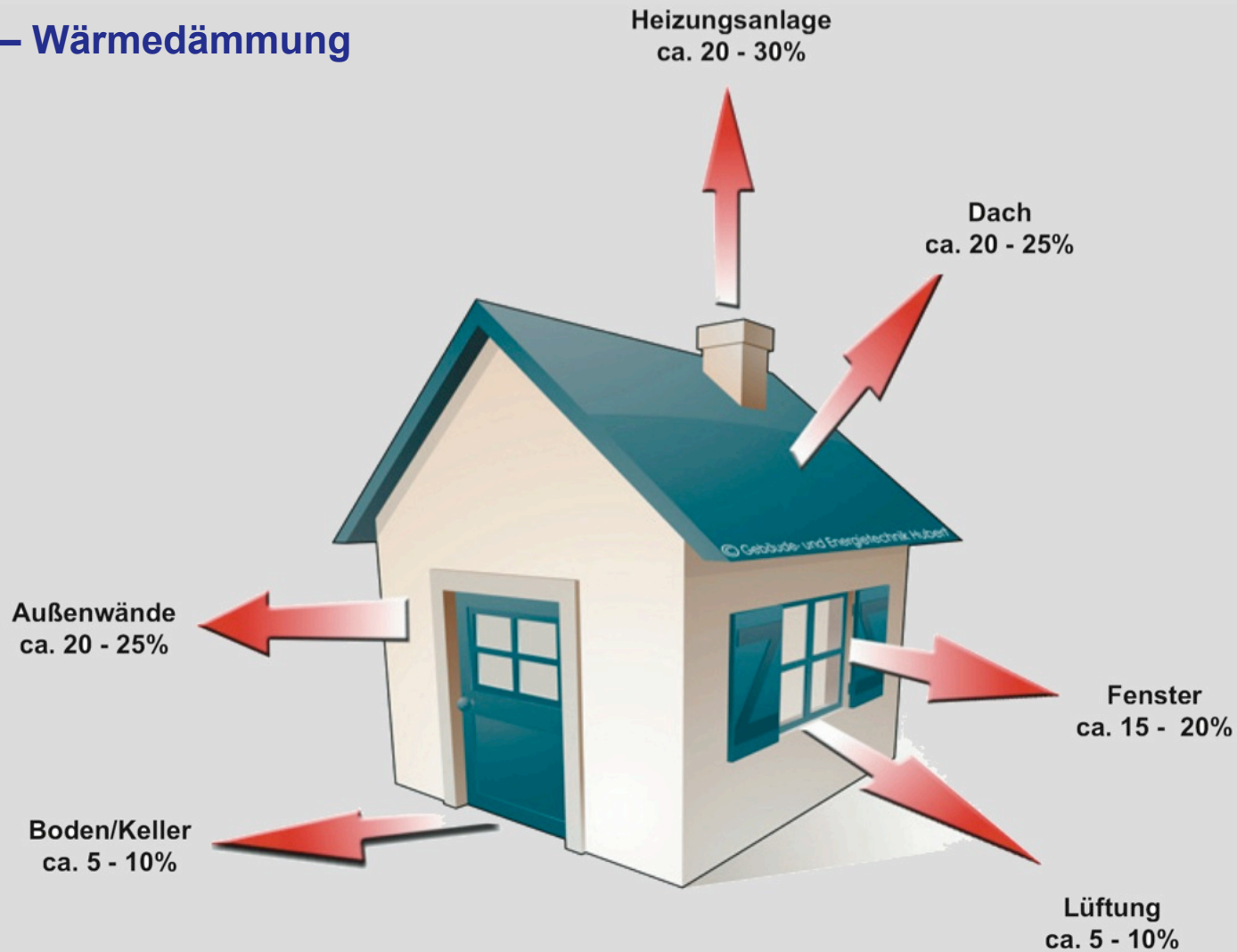


Der größte Teil der Heizenergie kann durch Wärmedämmung eingespart werden

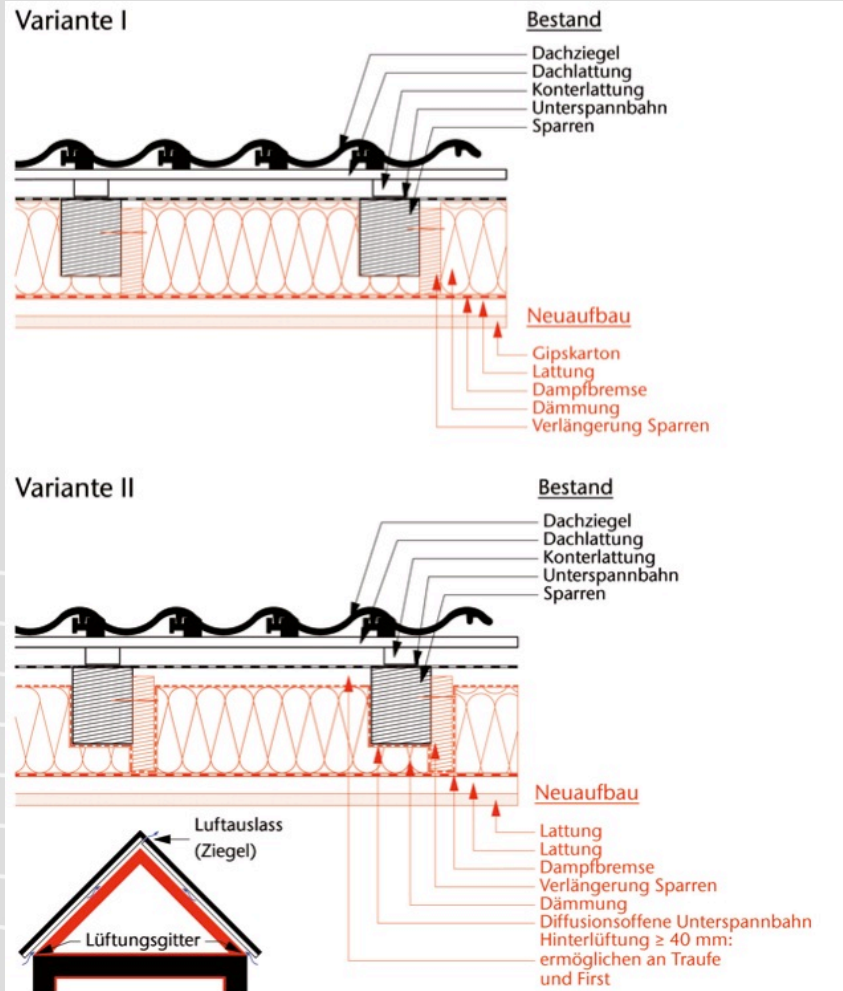
Hinweis:

Nach EnEV 2009 müssen Heizungsanlagen von vor 1978 ausgetauscht werden!

Beratung – Wärmedämmung



Beratung – Dachsanierung / Dachdämmung



Beratung – Dämmung der Geschossdecke



Kostengünstigere Alternative
→ Zellulosedämmung



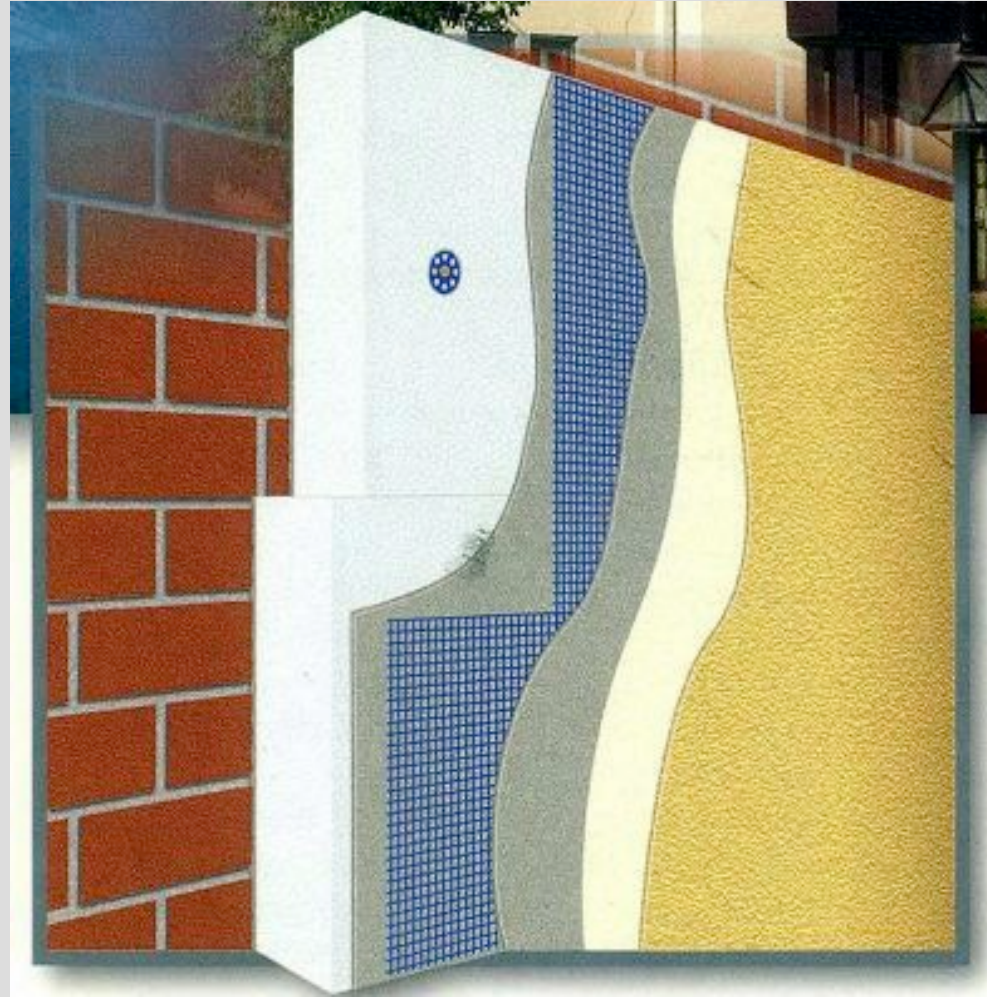
Beratung – Dämmung der Kellerdecke



- Dämmstärken: von 8 bis 12 cm
- Aussparung für Leitungen



Beratung – Außenwärmedämmung



Beratung – Außenwärmedämmung

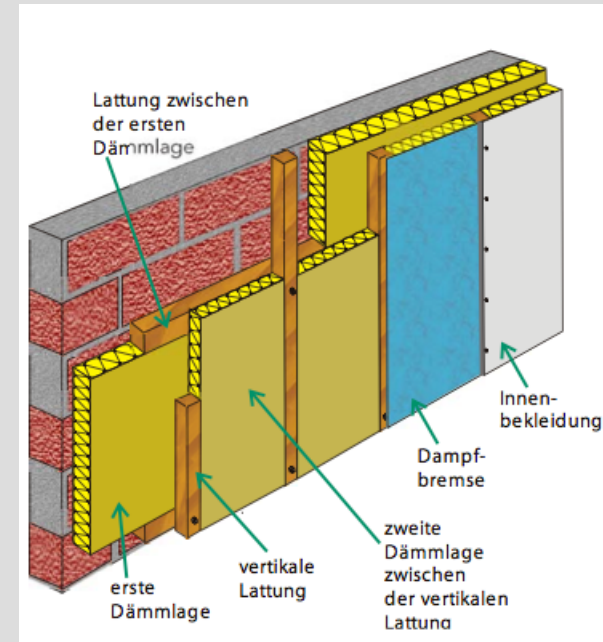
Ausgangslage

- schlecht gedämmte Wände strahlen Kälte ab
 - hohe Wärmeverluste
 - hohe Verschwendung von Heizenergie
 - Unbehaglichkeit
 - Schimmel

Effekt

- wärmegeämmte Außenwände weisen höhere Oberflächentemperatur auf
 - bei niedrigen Raumtemperaturen wird es behaglich warm
- erhöhtes Energieeinsparpotenzial
- optische Gestaltung der Fassade möglich

Beratung – Innendämmung



- Dämmstärken bis zu 12 cm
- Polystyrol, Mineralfaser oder natürlicher Dämmstoff
- Planung ist auf die Situation abzustimmen (**Fachplaner einschalten!**)
- Montage sollte nur durch eine **Fachfirma** erfolgen!

Beratung – Innendämmung

Grenzen der Innendämmung

- Dämmstoffdicke nicht unbegrenzt erhöhen (max. 12 cm)
- feuchtetechnische Beurteilung erforderlich
- Aufsteigende Feuchtigkeit und undichte Außenfassaden verbieten den Einsatz einer Innendämmung

→ **Vorhandener Schimmelpilz muss grundsätzlich im Vorfeld fachgerecht entfernt werden!**

Beratung – Fenster



Beratung – Fenster

- Moderne Verglasungen sind doppelt so wärmedämmend wie alte Verbundfenster von vor 1995 und sogar fünfmal leistungsfähiger als Einfachverglasungen
- unkomplizierter Einbau und deutlich energieeinsparend
- zusätzlicher Sonnen- und Schallschutz

Wichtig!

Fenster darf nicht besser Dämmen als Außenwand

→ Kondensation erfolgt dann an der Wand, anstatt am Fenster und führt zu Schimmelpilzbildung!

Tipp

- **Erneuerung der Dichtungsbänder innerhalb der Fensterrahmen ist in Eigenarbeit zu leisten und reduziert die Lüftungswärmeverluste!**

Beratung – Heizungsanlage / Wärmeleitungen



Nur sinnvoll bei zentraler Heizungsanlage!



- Das Anbringen der Dämmung kann selbst durchgeführt werden
- die Stärke des Dämmmaterials muss mindestens dem Rohrdurchmesser entsprechen
- Kosten pro Meter Heizrohr liegen bei etwa 5 bis 7 Euro

Beratung – Austausch Heizungsventile



Alt

- ungenaue Regulierung der Temperatur (Regelgenauigkeit bei 2 °C)
- längere Laufzeiten für Wärmeerzeugung



Neu

- bessere Reaktionszeit bei Temperaturregulierung, genauere Temperatureinstellungen möglich (Regelgenauigkeit 0,5 bis 1 °C)
- Einsparpotential bis zu 2%
- Kosten ca. 40 € pro Ventil

Beratung – Hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage

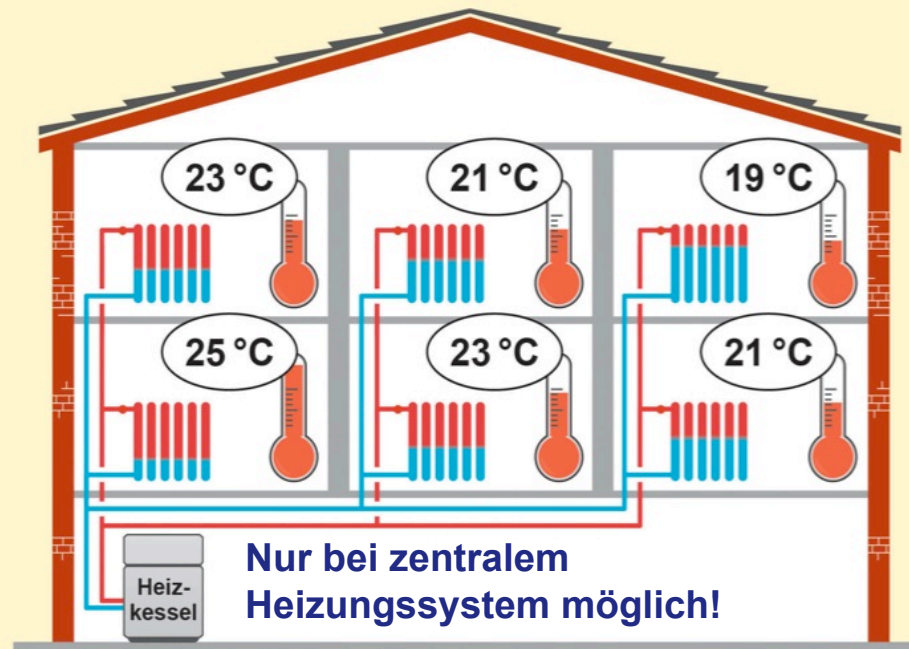
Optimierung

Heizungsanlage wird genau mit der Wärmemenge versorgt, die benötigt wird, um die für die einzelnen Räume gewünschte Raumtemperatur zu erreichen.

Vorteil nach Abgleich

- Anlage kann mit optimalem Anlagendruck und damit mit optimal niedriger Volumenmenge betrieben werden
- Daraus resultieren ggf. niedrigere Anschaffungskosten der Umwälzpumpe sowie niedrigere Energie- und Betriebskosten

Hydraulischer Abgleich schafft Abhilfe bei ungleichmäßiger Wärmeverteilung



Beratung – Hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage

Anzeichen für fehlenden hydraulischen Abgleich

- Heizkörper werden nicht warm, während andere Anlagenteile überversorgt sind
 - Heizkörperventile geben Geräusche ab, da der Differenzdruck im Ventil zu groß ist
 - Heizkörperventile und Rohrleitungen geben Geräusche ab, da die Strömungsgeschwindigkeit zu groß ist
 - Die Heizungsanlage wird mit zu hohen Temperaturen betrieben, um die Unterversorgung auf diesem Wege auszugleichen
- Aus dem nicht optimalen Betriebsverhalten resultiert ein erheblicher Mehrverbrauch an Strom- und Heizungsenergie.
- Die **Energieeinsparverordnung** in Deutschland schreibt aus diesem Grund den hydraulischen Abgleich für zu erstellende oder zu sanierende Anlagen vor.

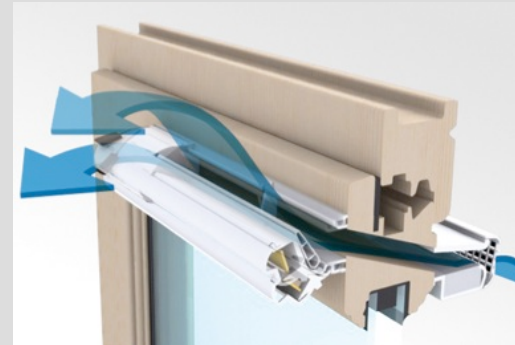
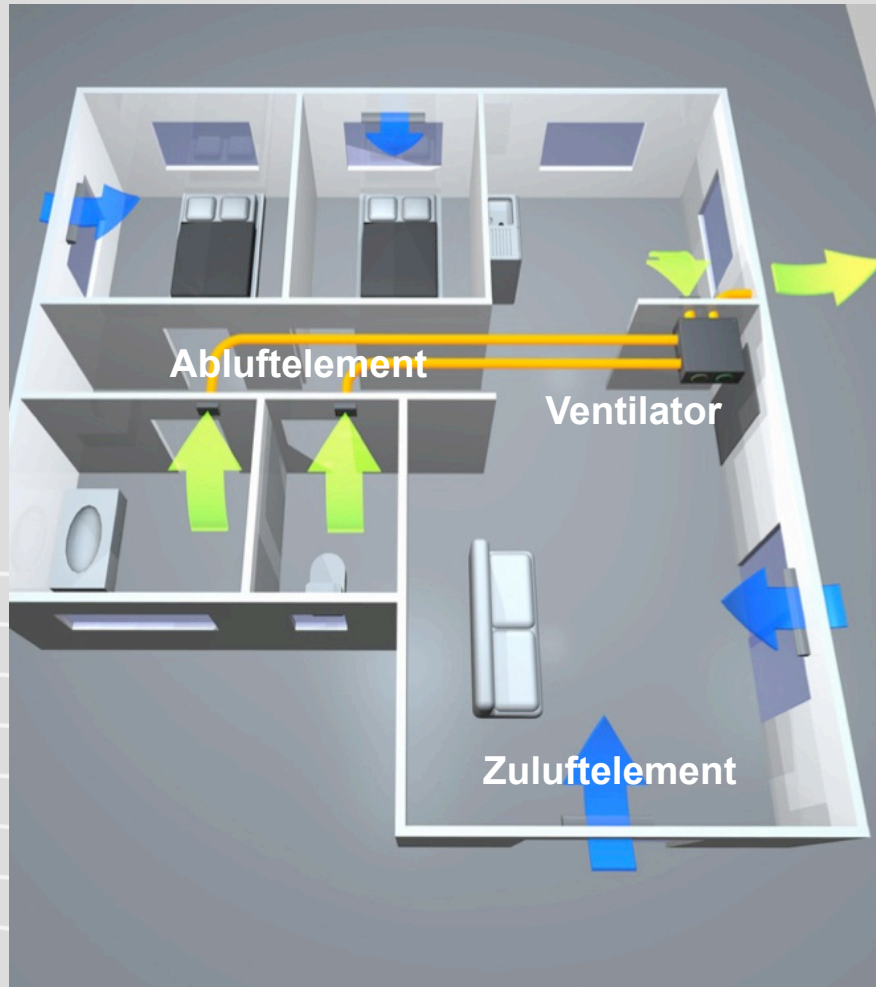
Beratung – Hocheffizienzpumpe



Vorteile

- wird nur bei Bedarf eingeschaltet und läuft nicht unregelmäßig wie eine alte Umwälzpumpe
- Leistungsaufnahme liegt gegenüber einer gewöhnlichen Umwälzpumpe bei 5 Watt anstatt 40-100 Watt
- kurze Amortisationszeit
- Strom- und Heizenergieeinsparung

Beratung – Lüftung



Montage

- Zuluftelement im Fenster oder Rolladenkasten
- Wandluftelement in Außenwand

Vorteile

- Heizenergieeinsparung durch entfallendes Lüften
- vorbeugend gegen Schimmelpilzbildung
- gesundes Raumklima

Kontakt

Stefan Wiewelhove, Modernisierungsberater

Kontakt über das Stadtteilbüro

Luitpoldstraße 50

45881 Gelsenkirchen

Tel.: 0209 / 408 587 66

Fax: 0209 / 408 587 69

E-Mail: stefan.wiewelhove@gelsenkirchen.de

Sprechstunde im Stadtteilbüro Schalke

jeden Mittwoch von 16.00 – 17.00 Uhr

oder nach Terminvereinbarung

Tel.: 0209 / 408 587 66



Themenvorschläge für weitere Eigentümerforen?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Stadtteilbüro Schalke

Luitpoldstraße 50
45881 Gelsenkirchen
Tel. 0209/ 40858766
Marco Szymkowiak
marco.szymkowiak@gelsenkirchen.de