

UM | GE | BAUT

Praxismagazin aus Gelsenkirchen ■ Ausgabe 2014



Saniert
+
gefördert



Beratung
+
Technik



Neues Dach
+
neue Etage



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

Vorwort

Es ist erst einige Monate wieder da, doch es spielt schon wieder eine Hauptrolle im gesellschaftlichen Leben unserer Stadt – als Sitz von Rat und Verwaltung, als Treffpunkt und Veranstaltungsort, als Haus der Stadt- und Touristinfo sowie als Standort einer stadtgeschichtlichen Ausstellung. Binnen kurzer Zeit ist das Hans-Sachs-Haus wieder zur Mitte des sozialen Lebens in Gelsenkirchen geworden. Es ist ein Haus der Bürgerinnen und Bürger, das uns allen gehört und entsprechend auch von vielen Gelsenkirchenerinnen und Gelsenkirchenern genutzt wird.



Das Hans-Sachs-Haus ist ein sehr prominentes Beispiel – sicher das prominenteste in unserer Stadt – für den Umbau eines alten Gebäudes, dessen Mängel leider erst im Sanierungsverlauf spürbar wurden. Hinter der alten Fassade aus den 1920er Jahren, damals ein mutiges Statement der Gelsenkirchener für eine politische und ästhetische Moderne, ist danach ein komplett neues Haus entstanden, das unsere Anstrengungen zur Erneuerung der Gelsenkirchener City unterstützt und als Niedrigenergiehaus einen Beitrag zur lokalen Energiewende leistet.

All die Fragen, die wir uns bei den Planungen dieses öffentlichen Gebäudes gestellt haben, die sind auch in leicht abgewandelter Form für private Hauseigentümer wichtig. Stimmt der Zuschnitt der Räume für den faktischen Bedarf? Sind die Wege im und außerhalb des Hauses auch barrierefrei? Ist die Energieversorgung und –nutzung so geregelt, dass langfristig Kosten und Verbrauch überschaubar sind?

Die neue Ausgabe von UM|GE|BAUT liefert Ihnen Fallbeispiele zu all diesen Themen – und damit vielleicht auch Anregungen und Inspiration zu Ihrem eigenen Vorhaben. Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Lektüre und eine glückliche Hand, falls Sie sich selbst zum Umbau Ihrer Immobilie entschließen sollten!

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Frank Baranowski'. The signature is stylized and fluid.

Frank Baranowski
Oberbürgermeister
der Stadt Gelsenkirchen



Wir schauen hinter die Kulissen des wohl größten Umbauprojekts der Stadt.



Familienheim mit Tradition: Ehepaar Dibutsch sanierte das Elternhaus.



In nur zwei Monaten wurden die Mehrfamilienhäuser saniert.



Begrünung schützt das Dach und hilft, das Mikroklima zu verbessern.



Schritt für Schritt wird die Haus und Grund-Zentrale zum Haus der Technik.

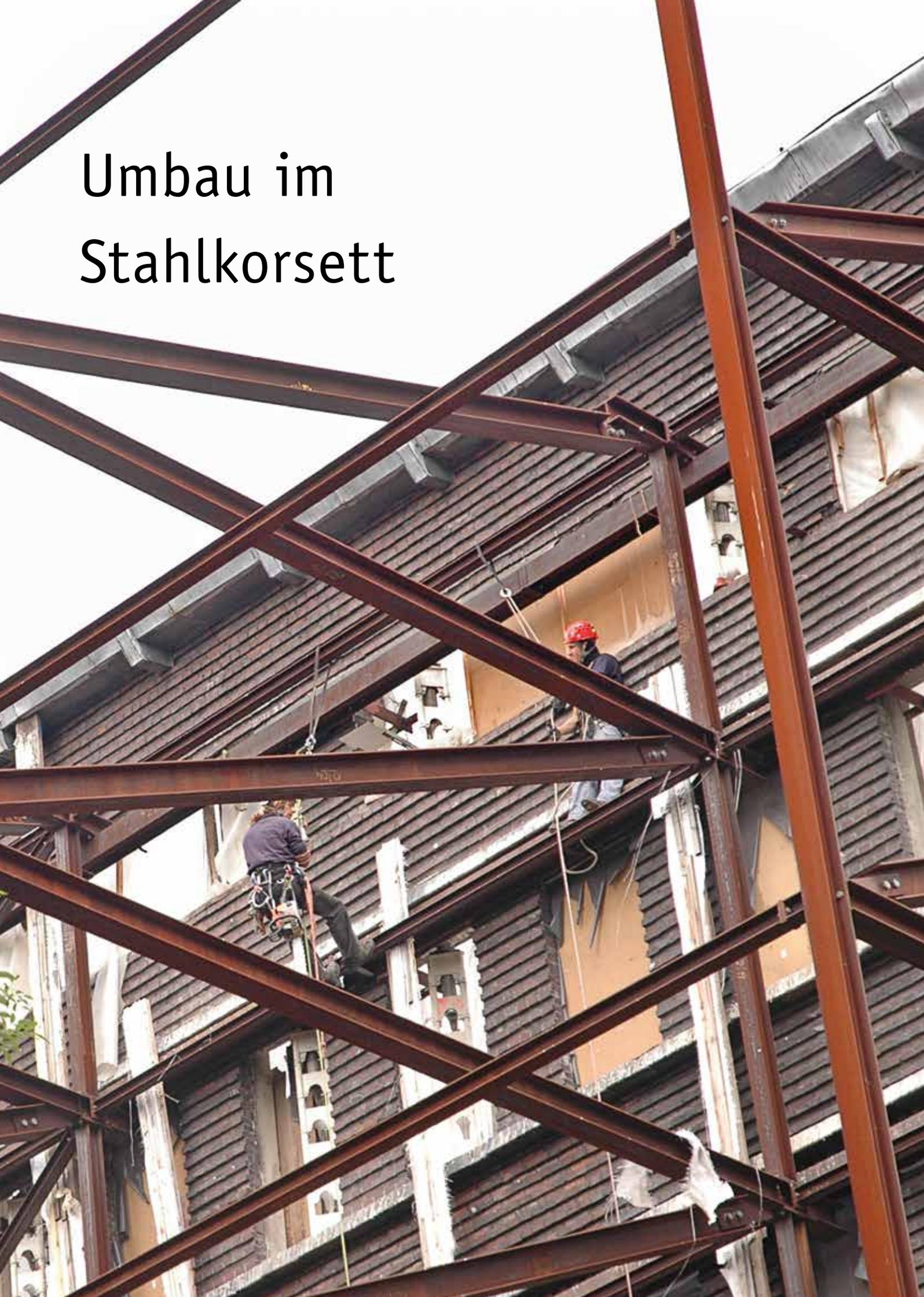


Erfolgskonzept für gelungene Arbeit: eine Planung Hand in Hand.

Inhalt

Umbau im Stahlkorsett	06
Das neue Hans-Sachs-Haus begeistert mit historischer Fassade und neuem Kern	
Junges Wohnen auf zwei Ebenen	12
Sandra und Stefan Dibutsch erfüllen sich ihren persönlichen Wohntraum	
Heizen zu fairen Konditionen	17
Finanzierung und Servicepaket für die neue Brennwertanlage	
Renovierung für die Mieter	18
Vermieter bringt Einfamilienhaus in Top-Zustand	
Verteilte Wärme	23
Mit einfachen Mitteln das Raumklima verbessern	
Dem Schimmel auf der Spur	24
Energieberaterin Senta Zimmermann ist spezialisiert auf Feuchteschäden	
In nur zwei Monaten saniert	26
Das Dach als Herausforderung	
Grün-Tuning für graue Dächer	28
„Alleskönner“ Dachbegrünung	
Wiederbelebung	30
Haus und Grund revitalisiert Immobilie in der City	
Mit Sorgfalt geplant	34
Neues Wohnen hinter historischer Fassade	
Anlaufstelle im Norden	36
Stadterneuerung in Hassel und Buer-Nord angelaufen	
Gutes erhalten	38
Zukunft 2.0 für Architektur	
Neue EnEv stärkt Energieausweise	40
Energieeinsparverordnung 2014 tritt ab Mai in Kraft	
klimaGEnial	41
Klimaschutz: einfach, immer, überall	
<i>Impressum</i>	42
.....	

Umbau im Stahlkorsett



Von außen sieht das Hans-Sachs-Haus fast noch so aus wie früher. Um so überraschter sind die Besucherinnen und Besucher, die nach dem Umbau „ihr“ Rathaus betreten. Seit dem Sommer 2013 hat das Gelsenkirchener Architektur-Schmuckstück wieder geöffnet. UM|GE|BAUT durfte jetzt einen Rückblick hinter die Kulissen des wohl größten Umbaus der Stadt werfen.

2007 beschloss der Rat der Stadt Gelsenkirchen, das Gebäude umfassend zu sanieren und dabei die historische Aussenfassade zu erhalten beziehungsweise wiederherzustellen. Der Architekt Alfred Fischer (1881-1950) hatte mit dem Hans-Sachs-Haus in den 1920er Jahren im Stil der Neuen Sachlichkeit das Stadtbild geprägt.

Mit der Sanierung erhielt das Gebäude einen zweiten Architekten. „Das Konzept des neuen Hans-Sachs-Hauses stammt von dem Architekturbüro Gerkan, Marg und Partner“, erzählt Thilo Steinmann, Projektleiter der Stadt Gelsenkirchen für das Hans-Sachs-Haus. Die gmp-Architekten sind als Global Player auf Großprojekte spezialisiert: Sie entwarfen unter anderem das Stadion Arena da Amazônia im brasilianischen Manaus mit ca. 43.500 Sitzplätzen und konzipierten den Berliner Hauptbahnhof auf einer Grundstücksfläche von 100.000 m². Mit seinem Entwurf für das neue Hans-Sachs-Haus knüpfte Professor Volkwin Marg von gmp-Architekten an das Konzept Alfred Fischers an und schuf so eine Symbiose aus alt und neu.



2009 begann die komplette Entkernung des Gebäudes an der Ebertstraße 11. Dabei wurden alle Wände und Geschossdecken entfernt, bis nur noch die Gebäudehülle stand. „Man muss sich das wie einen hohlen Zahn vorstellen“, erklärt Steinmann. Um die Stabilität der Außenmauern zu erhalten, bekam die Back-

steinfront ein Korsett aus Stahl, das einen Einsturz verhinderte. Neuere Anbauten wurden komplett abgerissen.

Ausgefeilte Heiztechnik

Danach musste das Innere kleinteilig neu aufgebaut werden. „Hier war die ganze Palette handwerk-

lichen Könnens – vom Rohbauer über den Putzer bis zum Maler – gefordert“, sagt der gelernte Architekt. Der neue Kern des alten Hans-Sachs-Hauses ist als Niedrig-Energie-Haus konzipiert. Während die Fassade mittels Kerndämmung mit Hartschaumplatten gedämmt und die Innenschale neu betoniert wurde, arbeiteten im Keller 14 Monate lang Spezialisten an einer ausgefeilten Haus- und Heiztechnik: Heute wird das Verwaltungsgebäude mittels Fern- und Erdwärme über eine sogenannte Betonkerntemperierung beheizt beziehungsweise gekühlt.

Diese Technik ermöglicht es, im Winter warmes Wasser durch Rohre in den Geschossdecken zu leiten, die das Gebäude dann beheizen. Im Sommer hingegen fließt durch dieselben kaltes Wasser und sorgt für angenehme Kühle in den Räumen. Zudem kümmert sich eine Raumlufttechnik um einen konstanten Luftaustausch. Sie saugt langsam verbrauchte Luft ab und zieht Frischluft ins Gebäude. Für ein gutes Klima sorgt zusätzlich eine extensive Dachbegrünung. Moose und Flechten verbinden sich auf einer Substratschicht zu einer günstigen, umweltfreundlichen Wärmedämmung.

Und auch Strom wird auf dem Dach des Hans-Sachs-Hauses produziert: Hier wurde eine 270 m² große Photovoltaikanlage installiert, die den Strom von der Sonne ins Netz einspeist. Selbst das Regenwasser fließt nicht einfach in die Kanalisation. „Um Wasser zu sparen, haben wir eine Regenwasserzisterne – also einen großen Tank – installieren



Mehr Licht im Ratssaal.

lassen. Damit betreiben wir die Toilettenspülungen“, sagt der Projektleiter.

Doch nicht nur die Haustechnik musste installiert werden: Allein bis 2011 waren Rohbaufirmen damit beschäftigt, die einzelnen Geschosse zu betonieren. Bei jedem Bauabschnitt mussten alle Gewerke aufeinander abgestimmt werden. „Da die meisten Arbeiten aufeinander aufbauten, führte das im Verlauf der Bauarbeiten zu vielen unvorhergesehenen Verzögerungen. Einige der Firmen gingen während der Bauarbeiten insolvent. Oder wir waren gezwungen, Kündigungen aussprechen, weil Arbeiten nicht geleistet wurden. Also mussten wir erneute Ausschreibungen starten und neue Firmen suchen. Das kostet natürlich Zeit“, sagt der 53-Jährige. Und auch das Wetter war nicht immer auf der Seite der Bauherren – Frost führte zu weiteren Baustopps. „In einem Winter war es so kalt, dass wir uns um die Weihnachtszeit spontan dazu entschlossen, die Bauarbeiter mit heißen Getränken und einer Wurst vom Grill aufzumuntern“, erinnert sich Steinmann.

Nachdem die Rohbauten und die Ausbesserungen an der Fassade abgeschlossen, 579 neue Fenster

Standort: Ebertstraße 11
Gelsenkirchen-Altstadt
Baujahr: 1926/1927
Umbau: 2009 bis 2013
Nachher: historische Fassade erhalten, innenliegender Neubau

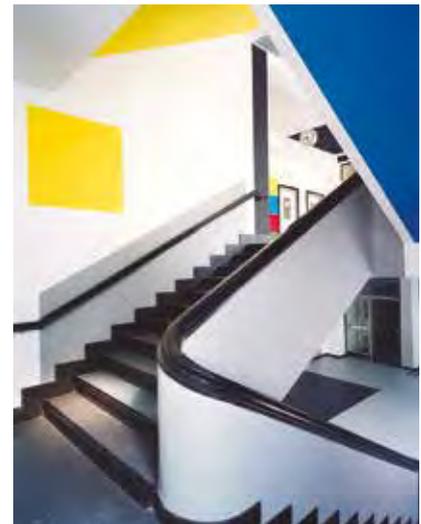


Solkollektoren liefern Energie von der Sonne.



Tausende Meter Rohr wurde allein für die Fußbodenheizung im EG verlegt.

eingebaut, die Statik wieder hergestellt und alle Stützen entfernt waren, konnten die Feinarbeiten, wie Maler-, Holz- und Fliesenarbeiten, beginnen. „Das Innenleben des Hans-Sachs-Hauses ist eigentlich komplett neu. Der Grundriss hat nicht mehr viel mit den ursprünglichen Entwürfen von Alfred Fischer gemein“, sagt Steinmann. Dabei wurde hinter der besonderen Fassade im Bauhaus-Stil mit großer Sensibilität ein neues Gebäude errichtet, das die Ursprungsarchitektur aufgreift, ins Gebäudeinnere fortführt und gleichsam zu etwas Neuem macht. Dazu gehört auch die Rekonstruktion einiger Gebäudeteile nach historischem Vorbild.



1995: Durch Spenden konnte das Farbleitsystem, das durch einen Bombenangriff 1945 und anschließende Baumaßnahmen zerstört war, wieder rekonstruiert werden. Im neuen Hans-Sachs-Haus wurde das System als gestalterisches Zitat wieder aufgenommen.



Thilo Steinmann (fünfter von rechts) mit dem Projektteam Hans-Sachs-Haus.



Große Glasfronten schaffen Transparenz.



Das „Café Sachs“ im Erdgeschoss des neuen Hans-Sachs-Hauses.

Weltweit erstes Leitsystem

Auch das berühmte Leitsystem des alten Hans-Sachs-Hauses, das Grafiker Max Burchartz (1887-1961) als weltweit erstes Leitsystem in enger Zusammenarbeit mit Alfred Fischer entwickelt hatte, konnte so als „gestalterisches Zitat“ wieder aufgegriffen werden. Zudem ähneln die Treppenhäuser den Originalen von 1927. „Hier wurde zum Beispiel ein Handlauf entworfen, der an das Design von Fischer angelehnt ist, aber trotzdem den heutigen Normen und gesetzlichen Vorgaben für öffentliche Gebäude entspricht“, so der Projektleiter weiter. Eine weitere Anlehnung an vergangene Tage stellt auch der Veranstaltungsraum im Inneren des Gebäudes dar. Das offene Foyer kann durch verschiebbare Holzelemente in einen abgeschlossener Saal für Veranstaltungen jeglicher Art verwandelt werden. Einen neuen Charakter gibt dem Haus die Glasfassade auf der Rückseite des Gebäudes. Sie öffnet das Gebäude zum Bürgerplatz (Alfred-Fischer-Platz). Sowohl im Inneren als auch von außen ist der Blick somit in den Ratsaal und die Sitzungsräume möglich. Generell wurde beim Umbau mit viel Glas gearbeitet – das verleiht dem Haus nicht nur eine lichte, zurückhaltende Eleganz, sondern steht symbolisch für die Transparenz demokratischer Entscheidungen.

Rückendeckung aus der Bevölkerung

Diese Haltung verfolgte die Stadt auch schon während der Baumaßnahmen. Denn nach einem gescheiterten Sanierungs-

versuch, bei dem die Kosten zu explodieren drohten, stand das Bauvorhaben verschärft unter Beobachtung der Öffentlichkeit. Deshalb bemühte sich der Bauherr Stadt Gelsenkirchen um größtmögliche Transparenz. Veranstaltungen in der extra errichteten „Blue Box“ gaben Anwohnerinnen und Anwohnern sowie interessierten Menschen aus der Umgebung Einblicke in Vorhaben und Baufortschritt. „Ich habe dieses Interesse aber niemals als Druck empfunden. Ich habe eine große Aufmerksamkeit an diesem Projekt erlebt, das sich durch zunehmendes Wohlwollen seitens der Bevölkerung ausdrückte“, freut sich Steinmann. Trotzdem sei es eine stressige Zeit für den Projektleiter gewesen, in der er durchaus einige Nerven und das eine oder andere Kilo verloren habe.

Auch privaten Bauherren rät der Projektleiter, ihre Vorhaben bestmöglich zu planen und zu strukturieren: „Besonders schwierig wird es, wenn man während der Bauarbeiten Änderungen einplanen muss“, sagt Steinmann. Zudem brauche man ein gutes Team und auch Geduld. Dann könne man auch größere Vorhaben mit Erfolg umsetzen.

Auf dem Weg zum neuen/alten Mittelpunkt

Das neue Hans-Sachs-Haus ist ein voller Erfolg: Bauherr, Planer, Besucherinnen und Besucher, Bürgerinnen und Bürger sind begeistert von ihrem neuen Hans-Sachs-Haus. Es ist nicht nur ein Verwaltungsgebäude, sondern entwickelt sich nun zum neuen, alten Treffpunkt in Gelsenkirchen.



Mittelpunkt für Bürger-Belange: das neue BÜRGERcenter.

Denn das Haus soll – wie schon in der Vergangenheit – seine Rolle als Begegnungs- und Verwaltungszentrum und als wesentlicher Teil

des politischen und kulturellen Lebens wieder einnehmen.





wake up.
warm up.

Jetzt attraktive Fördermittel
in Nordrhein-Westfalen nutzen!

8.480,- Euro
möglich

progres.nrw

Programm für Rationelle Energieverwendung,
Regenerative Energien und Energiesparen

Die neue Heizung.

klein



Buschgrundstr. 37 · 45894 Gelsenkirchen · T (02 09) 9 30 60-0
www.klein-badundheizung.de · info@klein-badundheizung.de

Junges Wohnen auf zwei Ebenen

Seit 2013 erstrahlt das 1958 erbaute Mehrfamilienhaus an der Albert-Schweitzer-Straße in neuem Glanz: Die Front hat sich nicht nur optisch gewandelt, auch energetisch ist sie auf dem neuesten Stand. Hinter dem „frischen Putz“ verbirgt sich nun eine wahre Wohnperle.



Bevor sich Sandra und Stefan Dibutsch ihren Traum von den eigenen vier Wänden in Gelsenkirchen-Beckhausen verwirklichten, hatten sie zunächst andere Pläne. „Eigentlich wollten wir ein Einfamilienhaus kaufen“, sagt Stefan Dibutsch. „Aus Kostengründen hätten wir dort aber erstmal viele vorhandene bauliche Gegebenheiten hinnehmen müssen, auch wenn sie uns nicht gefallen hätten“, ergänzt die Immobilienkauffrau Sandra Dibutsch. Deshalb entschloss sich die junge Familie, in das Elternhaus von Stefan Dibutsch zu investieren. Dazu überschrieben die Eltern Haus und Grundstück an die nächste Generation.

Maßgeschneiderte Finanzierung

Zeitgleich wurde eine solide Finanzierung für die geplanten Umbauten auf die Beine gestellt. Die Familie suchte dazu Rat bei dem Baufinanzierungsberater Günter Keiser, Volksbank Ruhr Mitte. Nachdem alle Optionen geprüft waren entschied sich Familie Dibutsch für eine Hausbankfinanzierung. „Es wurde ziemlich schnell deutlich, dass eine Förderung – zum Beispiel durch die KfW-Bank – für diese Kunden

nicht sinnvoll war“, erklärt Keiser. Da nämlich die Auflagen bei der Nutzung von Fördermitteln sehr streng sind, hätte eine Förderung in diesem Einzelfall zu höheren Kosten geführt, die der niedrige Zinssatz der KfW nicht aufgefangen hätte.

Förderfähigkeit individuell prüfen

„Um solche Dinge besser abschätzen zu können, ist es daher äußerst wichtig, der Bank einen genauen Plan von den zu erwartenden Maßnahmen und geschätzten Kosten zu vermitteln. Nur so können wir die richtige Finanzierung finden“, rät der Baufinanzierungsberater. Zudem sollte man eine Finanzierung nicht zu

knapp kalkulieren. „Ich rate immer zu einem Finanz-Puffer.“

Diesen planten auch Sandra und Stefan Dibutsch ein und so begannen im Mai 2013 die Sanierungs-

Standort: Albert-Schweitzer-Straße 32, Gelsenkirchen-Beckhausen
Baujahr: 1958
Umbau: 2013
Vorher: 5 Wohneinheiten + Trockenboden, Frontfassade unsaniert
Nachher: 4 Wohneinheiten, Fassade saniert, Dachboden ausgebaut, neue Dachkonstruktion



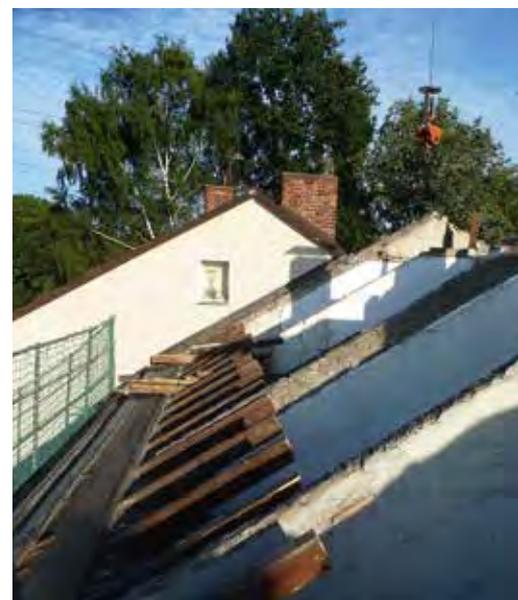
arbeiten mit der Entkernung. Die Abrissarbeiten in der darunterliegenden Wohnung führten der gelernte Industriekaufmann und seine Frau zu großen Teilen in Eigenleistung durch. „Wir haben den Schutt mit Eimern entweder durch das Treppenhaus getragen oder mit Seilzügen in den Vorgarten abgeseilt – das war schon ziemlich anstrengend“, ist sich das Ehepaar einig.

„Mammutprojekt“: Dachausbau

Anschließend konnten die aufwendigen Arbeiten am Dach beginnen. Hier wurden die Dachziegel abgetragen und der alte Dachstuhl entfernt. Anschließend wurden die Balken durch eine



Ein professioneller Dachdecker übernimmt die Demontage des alten Dachstuhls.



Schneller als gedacht: Schon nach kurzer Zeit ist der Dachstuhl verschwunden.

VORHER



NACHHER



stärkere Dachbalkenkonstruktion ersetzt, das Dach gedämmt und mit neuen Ziegeln gedeckt. Große Gauben von bis zu 9,38 Meter Länge machen die darunterliegenden Räume größer, freundlicher und ermöglichen auch unter dem Dach eine komfortable Stehhöhe. Für eine gute Isolierung sorgen auch die neuen Dachfenster. Ihre technische Raffinesse: Kleine Solarmodule versorgen die elektrischen Rollläden umweltschonend mit Strom.

Wärme aus dem Keller

Danach konnten die Innenausbauten beginnen: Alle Elektro- und Sanitärleitungen wurden hier erneuert. Dafür nutzten die engagierten Fachfirmen ungenutzte Kamine als Versorgungsschächte. So konnten die neuen Kabel und Rohre unkompliziert an die Hauptleitungen im Untergeschoss angeschlossen werden. Und auch die Wärme kommt nun aus dem Keller: Eine neue Niederbrennwerttherme mit 46 KW Leistung und einem 300 Liter-Wasserspeicher versorgt insge-

samt zwei Wohnungen in dem Vierfamilienhaus. „Die neue Heizungsanlage soll bereits im ersten Jahr rund 45% Energie einsparen“, erklärt Stefan Dibutsch. „Besonders schön finde ich auch, dass nun alle Leitungen unter Putz liegen“, ergänzt der 32-Jährige. Auch dabei packten die Hausherren kräftig mit an und stemmten die Kabel- und Rohrschlitze eigenständig. Aber die größte Veränderung bei den Innenausbauten war die Neuge-

staltung des Grundrisses, denn aus zwei Wohnungen und dem Trockenboden sollte eine großzügige 153 m² große Maisonette werden. Um einen Deckendurchbruch in der Wohnung zu umgehen, wurde deshalb der Treppenaufgang des Hausflurs in den Wohnraum integriert. Außerdem mussten einige Wände weichen. So schufen Sandra und Stefan Dibutsch großformatigen, modernen Wohnraum in der 1958 erbauten Immobilie.

Gut geordnet: Sandra und Stefan Dibutsch haben ihre Sanierung genauestens dokumentiert.



Frische Häuserfront

Während die Innenarbeiten in vollem Gange waren, wurde auch an der Fassade fleißig gewerkelt: Ein Wärme-Dämm-Verbundsystem isoliert nun die Gebäudehülle. „Hier wurden die Platten nicht nur verklebt, sondern auch mit Schlagdübeln befestigt“, sagt Sandra Dibutsch. Das garantiert einen optimalen Halt. In diesem Zuge wurden auch die Glasbausteine des Treppenhauses entfernt und durch ein kleineres Fenster ersetzt. Somit geht viel weniger Energie durch den Hausflur verloren. Danach wurde die Front verputzt und bekam einen frischen Anstrich. Dabei wurden die Fenster- und Türleibungen mit Buntsteinputz hervorgehoben. Ein schönes Detail ist auch die indirekte Beleuchtung; eingelassene Lampen unter dem Dach strahlen die Fassade dezent an. Auch die Balkone wurden erneuert und optisch mit Milchglasbrüstungen aufgewertet. Die Besonderheit hier: Die längste Fläche besteht aus einer durchgehenden Platte, das ist optisch gefälliger und erleichtert zusätzlich die Reinigung.

„Alle Entscheidungen selbst getroffen“

Bei den meisten Arbeiten verließen sich die Besitzer auf das Wissen von Fachfirmen. „Dabei haben wir vor allem auf die Empfehlungen aus der Familie, dem Freundes- sowie Bekanntenkreis und den Nachbarn gesetzt“, sagen Sandra und Stefan Dibutsch. Außerdem war es den Gelsenkirchenern wichtig, Firmen aus der Region zu beauftragen. Trotzdem mussten viele Erkundigungen



Die neuen Gauben schaffen richtig Platz, wie man noch an dem alten Mauerwerk erkennen kann.



Mit einem Wärme-Dämm-Verbundsystem wird die Fassade verkleidet.

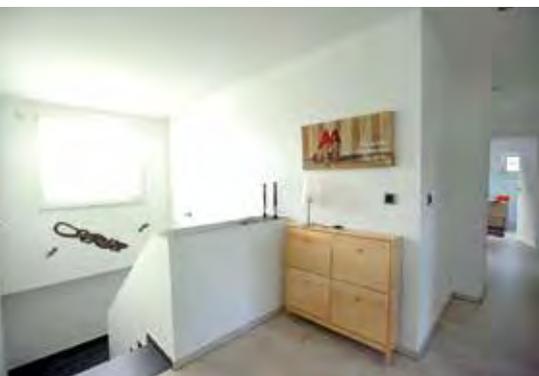
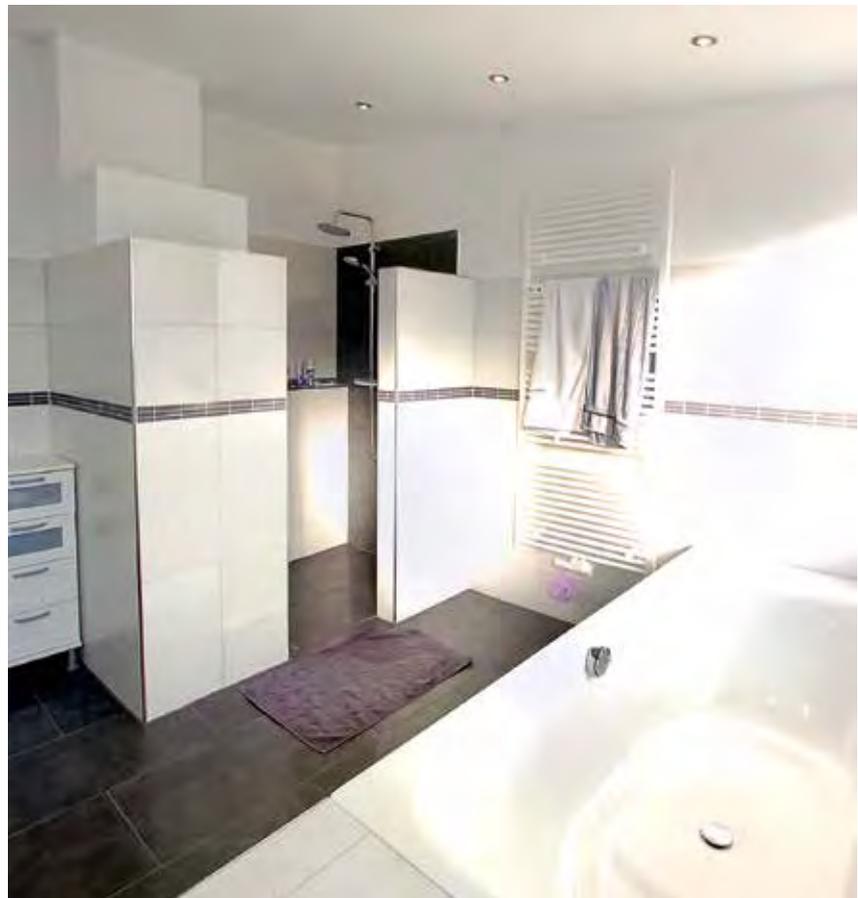
eingeholt, Ausschreibungen gestartet und Preise verglichen werden. „Wir haben alle Entscheidungen selbst getroffen. Für Laien wie wir es sind, war das nicht immer einfach“, erzählen sie. Deshalb rät das Ehepaar angehenden Bauherren auch dazu, einen Bauleiter zu engagieren, der die Maßnahmen mit professionellem Blick beaufsichtigt. „Besonders ein Tipp für Berufstätige, die nicht immer vor Ort sein können“, so Sandra Dibutsch.

Vorstellungen verwirklicht

Bis die letzte Fliese verlegt und alles bezugsfertig war, dauerte die Sanierung rund acht Monate. Und obwohl die Arbeiten für den Umfang schnell und reibungslos abliefen, waren sich Sandra und Stefan Dibutsch zwischenzeitlich sicher: „Wir werden niemals fertig!“ Doch jetzt sind alle Anstrengungen, der Stress und die investierte Zeit vergessen und der Stolz über das Geleistete überwiegt: „Hier wohnen wir vom Boden bis zur Decke nach unseren eigenen Vorstellungen!“



Getreu dem Motto „Aus zwei mach eins“ verwandelten Sandra und Stefan Dibutsch eine kleine Küche (oben links) und das alte Hauptbad (oben rechts) im Dachgeschoss in einen geräumigen Wellnesstempel (unten), der garantiert nicht nur für's Zähneputzen genutzt wird.



Tolle Lösung: Um einen teuren Deckendurchbruch zu umgehen, wurde ein Teil des Treppenhauses in den Wohnraum integriert.



Wanddurchbrüche schaffen im hellen Wohnzimmer ein großzügiges Raumgefühl.



Heizen zu fairen Konditionen

Immobilienbesitzer Alfred Krieger ist zufrieden: Mit seiner neuen Heizungsanlage für sein 1914 erbautes Haus hält er die Kosten niedrig und schont dabei zusätzlich die Umwelt.

„Ich war schon länger auf der Suche nach der optimalen Lösung für eine neue Heizungsanlage“, sagt der 53-Jährige. Denn: Die alte Heizsituation in der Immobilie war längst nicht mehr zeitgemäß. Insgesamt drei Heizkessel versorgten die unterschiedlichen Wohnungen und das Ladenlokal an der Bismarckstraße 183. Im Dachgeschoss wurde mit Radiatoren geheizt.

Nachdem er einige Kostenvorschläge verglichen hatte, entschied sich der Inhaber der Pizzeria Bella Italia Ende 2013 für das Servicepaket „WÄRME+“ der Gelsenwasser AG. Bei diesem Angebot finanziert Krieger die neue Anlage in kleinen Raten. Dabei entfallen dann auch die Anschaf-

fungskosten für die neue, sparsame Brennwertheizung, da der Energieversorger die komplette Eingangsinvestition trägt. „Ein weiterer Vorteil für mich war es, dass Gelsenwasser die Garantie während der gesamten Vertragslaufzeit übernimmt“, so Krieger: „Das heißt, dass ich mir keine Gedanken über die Kosten für anfallende Reparaturen machen muss. Selbst wenn die Anlage in der Vertragslaufzeit einmal komplett defekt sein sollte, würde Gelsenwasser eine neue Heizung einbauen.“ Ein weiteres Plus für den Hausherrn: Ein 24 Stunden-Notruf-Service steht ihm an 365 Tagen im Jahr zur Verfügung. „Und auch der Einbau verlief reibungslos: Die Anlage wurde innerhalb nur eines Tages getauscht“, freut sich Krieger.

Insgesamt kostet die klimaschonende Heizungsanlage den Immobilienbesitzer rund 74 Euro im Monat und das 15 Jahre lang. „Ich kann endlich das gesamte

Haus über eine Anlage mit kostengünstiger Wärme versorgen und das zu – wie ich finde – fairen Konditionen“, sagt Krieger. Deshalb plant er auch schon die Umrüstung der Heizungsanlage im Nachbarhaus.



Standort:	Bismarckstraße 183, Gelsenkirchen- Bismarck
Baujahr:	1914
Umbau:	2013
Vorher:	veraltete Heizungs- anlage
Nachher:	neue Brennwert- therme
Investition:	73,49 Euro/Monat auf 15 Jahre



Renovierung für die Mieter

„Wir möchten unsere Immobilie in einem Top-Zustand halten, damit wir auch zukünftig gute Möglichkeiten haben, geeignete Mieter zu finden“, sagt Dieter Lukowski. Neben einigen Objekten in und um Geldern, vermietet er zusammen mit seiner Frau Monika auch ein älteres Zechenhaus in Gelsenkirchen-Heßler.

„Mein Elternhaus“, erzählt der 56-Jährige, „da hängt das Herz natürlich ganz besonders dran!“ Deshalb scheute er keine Kosten und Mühen, um das Haus nicht nur optisch aufzuwerten, sondern es auch energetisch fit für die Zukunft zu machen.

Seit die Immobilie im Besitz der Familie ist, wurden immer wieder Renovierungsarbeiten vor-

genommen. Zwischen 2000 und 2004 erneuerten die Besitzer zum Beispiel die Sanitäranlagen oder die Küche. Auch eine neue Heizung, Fenster, Elektroleitungen und die Isolierung des Dachbodens fand in diesem Zeitraum statt. „Die letzten großen Maßnahmen schlossen wir 2012 ab“, sagt Lukowski. Angefangen hatte die Sanierung eigentlich mit dem kleinen Wunsch der Mieterin nach einem neuen Zaun mit Sichtschutz. „Außerdem gab es immer wieder Probleme mit dem Kellerraum unter der Terrasse“, erklärt er. Hier war die Abdichtung nicht sachgemäß ausgeführt worden und es bildete sich immer wieder Feuchtigkeit im darunter liegenden Partykeller. Bei der Überprüfung der Fassade, die einen neuen Anstrich bekommen sollte, stellte sich heraus, dass sie nach über 25 Jahren an einigen Stellen undicht geworden war. Zwar befanden die

beauftragten Handwerker, dass die 1985 angebrachte Wärmedämmung noch ausreichte, aber durch gebrochene Platten und rissige Silikonfugen Nässe in die Dämmung eindringen konnte. Die Dämmung musste getrocknet und die Risse ausgebessert werden. „Die einzelnen Vorhaben summierten sich. So haben wir uns gemeinsam mit unseren Mietern zu einem Rundumschlag entschieden.“ Wichtig

Standort:	Mittorpstraße 4 Gelsenkirchen- Heßler
Baujahr:	1958
Umbau:	2012
Vorher:	saniertes Altbau mit Mängeln
Nachher:	alle Mängel behoben, Neu- gestaltung vieler Elemente
Investition:	ca. 70.000 Euro



Monika und Dieter Lukowski

war dem Immobilienbesitzer dabei, seine Mieter mit ins Boot zu holen: „Bei diesen umfangreichen Bauarbeiten in einem bewohnten Objekt, die zudem mit Schmutz und Lärm einhergehen, sollte man als Vermieter mit offenen Karten spielen. Schließlich möchte man seine Mieter ja nicht verärgern“, rät der Chemieingenieur.

Reparieren, ausbessern, auffrischen

So begannen die Arbeiten schließlich mit der Sanierung der Außenfassade. Viele Platten der Hausverkleidung mussten ausgetauscht und Silikonübergänge zwischen Fenstern und Fensterbänken, Türen und Böden erneuert werden. Ein neuer Anstrich frischte die in die Jahre gekommene Optik auf. Auch das Dach wurde in diesem Zuge gewartet und an einigen Stellen repariert.

Abgerundet wurden die Fassadenarbeiten mit reiner neuer Vordachabdichtung sowie der Erneuerung aller Dachrinnen und Regenwasserfallrohre.

Dichtheit professionell überprüfen

„Danach widmeten wir uns dem Austausch aller Abwasserleitungen im Keller sowie im Gartenbeziehungsweise Vorgartenbereich“, sagt der Hausbesitzer. Alle alten Tonrohre wurden durch moderne Kunststoffleitungen ersetzt; die Abwasserleitungen für Brauch- und Regenwasser getrennt. Anschließend wurde eine zertifizierte Dichtheitsprüfung der neuen Rohre durchgeführt und – selbstverständlich – bestanden. „Zwar ist diese Prüfung noch nicht verpflichtend, soll aber demnächst auf alle Hausbesitzer zu-

kommen“, erklärt Lukowski die Gründe für die Prüfung.

Nichts dem Zufall überlassen!

Nachdem die Terrasse und die schadhafte Abdichtung des Partykellers abgetragen wurde, konnte dieser gedämmt und mit Bitumenbahnen in einer Wannenkonstruktion neu versiegelt werden. „Damit diesmal wirklich alles dicht ist, haben wir eine Dachdeckerfirma mit den Arbeiten beauftragt. Die sind Experten auf diesem Gebiet. Und nachdem wir bereits schlechte Erfahrungen mit einem Fliesenleger gemacht hatten, wollten wir dieses mal auf Nummer sicher gehen“, so Lukowski. Zeitgleich begannen weitere Arbeiten im Kellerbereich: Ein neuer Estrich wurde gegossen, alle Kellerinnentüren erneuert, Heizungs- und Warmwasserleitungen



Ein stilvoller Gartenzaun und hübsche Spalierbäume garantieren die Privatsphäre im eigenen Garten.

neu isoliert, Kellerfenster ausgetauscht, der Boden gefliest sowie die Wände zum Teil mit Rigips-Platten verkleidet und gestrichen. Auch der Kelleraufgang in den Garten wurde neu gestaltet und mit einem Edelstahlhandlauf veredelt. Außerdem ließ der Hausbesitzer eine neue Außenbeleuchtung installieren. Da eine Art Schaltzentrale im Kellervorraum eingerichtet wurde, mussten viele Meter Erdkabel vom Keller zur Garage verlegt werden. Versorgt werden so nicht nur das neue elektrische Garagentor und die Bewegungsmelder an verschiedenen Lampen rund um das Grundstück, sondern die Mieter können nun unter anderem dank eines Funksensors verschie-

dene Leuchten bequem mit einer Fernbedienung ein- oder ausschalten.

Gartengestaltung als „i-Tüpfelchen“

Erst gegen Ende der Baumaßnahmen widmeten sich Handwerker und Gärtner nun dem eigentlichen Grund, der die Bauarbeiten ins Rollen gebracht hatte: Der neue, rund 1,80 Meter hohe Zaun zum Nachbargrundstück wurde mit einem Sichtschutz aus Kunststoffgeflecht installiert. „Im Zuge der Bauarbeiten waren natürlich der Garten sowie der Vorgarten in Mitleidenschaft gezogen worden, weshalb wir schon zu Beginn

der Maßnahmen eine Neugestaltung des Grundstücks planten“, erzählt der Bauherr. Auch hier sollte alles langlebig und pflegeleicht sein. Deshalb wick der Rasen im Vorgarten einem Kiesbeet, das dank einer Unterkonstruktion aus Gartenvlies auch in den nächsten Jahren vor Unkraut geschützt ist. Im Garten hinter dem Haus bekam die Terrasse mit Bangkirai ein neues Gesicht. Das wetterfeste Hartholz wurde mittels einer schwebenden Konstruktion auf einer dicken Gummimatte aus Recycling-Material über dem Partykeller aufgelegt. „So könnten wir – falls nötig – unkompliziert Reparaturen an der äußeren Kellerdecke vornehmen“,



Unsere Ingenieurleistungen:

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



PBA-Weiss Ingenieurbüro

Munscheidstr. 14
45886 Gelsenkirchen

Tel.: 0209.5 90 30 41

info@pba-weiss.de
www.pba-weiss.de





Fassade und Dach wiesen nach 25 Jahren ohne Sanierung einige Mängel auf. 2012 wurden deshalb beide ausgebessert.



Sichtbar eindrucksvoll: der Unterschied zwischen gedämmter und ungedämmter Hausfassade.

begründet der Hausbesitzer. Eine weitere gepflasterte Terrasse im hinteren Bereich des Gartens erlaubt es den Mieter zukünftig, die Sonne auch am Abend voll auszukosten. Um einer pflegeleichten Rasenfläche Platz zu machen, wurden die Beete eingeebnet. Lediglich ein einzelnes Beet ist geblieben: Vor dem neuen Zaun stehen sieben große Bäume in Reihe und Glied. Deren Krone ist an einer Spalierkonstruktion befestigt und beginnt erst nach gut 180 Zentimetern, dort wo der Sichtschutz endet. Highlight: Die Bäume werden mittels Drainagen

mit dem Regen vom Garagendach bewässert.

„Insgesamt haben die Arbeiten gute drei Monate gedauert“, sagt der Bauherr. Drei Monate, die für alle Beteiligten nicht immer einfach waren. „Es ist schon schwierig, wenn man als Besitzer nicht immer vor Ort sein kann. Deshalb habe ich nur Firmen engagiert, die ich kannte, denen ich vertrauen konnte.“ Zudem hatte der Geldner alle Bauabschnitte akribisch geplant sowie Handwerker, Mieter und sich selbst gut miteinander vernetzt. „Meine Tele-

fonliste war Gold wert“, lacht er. Denn trotz guter Planung, kann man einige Dinge während eines Umbaus nicht vorhersehen. „Uns sind zum Beispiel einige Dinge erst aufgefallen, nachdem erste Abschnitte fertig waren. So wurden die Maßnahmen dann teilweise auch noch ein wenig umfangreicher, weil wir gesehen haben: Hier fehlt noch eine Abschlusskante oder die alten gelben Fliesen im Wäschekeller harmonieren nicht mit dem neuen Fliesenboden. Dann habe ich das eben auch noch ändern lassen, damit es optisch passt.“





Aus dem pflegeintensiven Garten mit vielen Beeten wurde nach und nach ein kleines Gartenparadies, das nicht zu viel Zeit in Anspruch nimmt.

Im Auftrag der LBS Immobilien GmbH Nord-West

Immobilien GmbH 0209 161- 4444

Ein Unternehmen der Sparkasse Gelsenkirchen

IMMOBILIEN KAUFEN ODER VERKAUFEN

Ihre Immobilie ist bei uns in guten Händen!

Wir begleiten Sie von der ersten Preiseinschätzung
über eine professionelle
Vermarktung bis hin zum Notartermin.

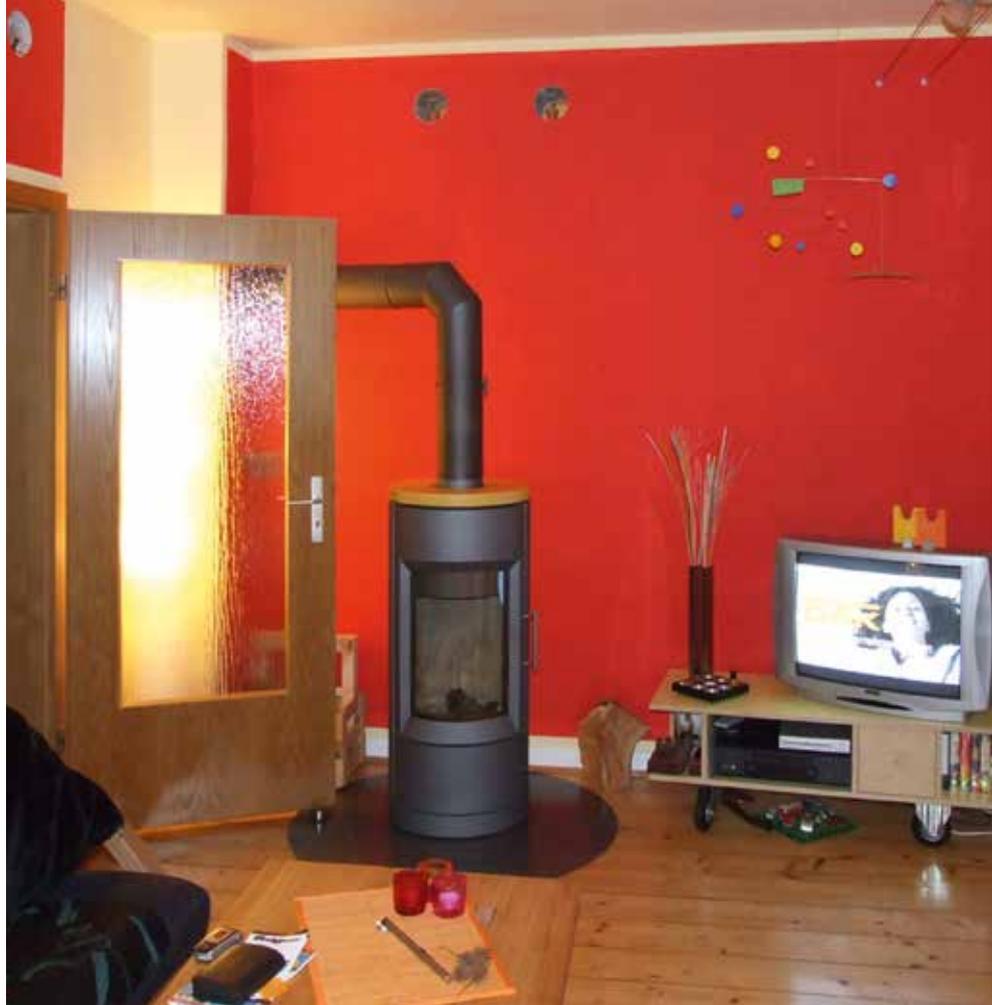
<p>Gelsenkirchen-Buer Springemarkt 1 45894 Gelsenkirchen www.s-immobilien-ge.de</p>	<p>Gelsenkirchen-City Neumarkt 1 45879 Gelsenkirchen info@s-immobilien-ge.de</p>
---	---

Rund 70.000 Euro kostete den Bauherren die Renovierung 2012. Doch die Liebe zum Detail und das Herzblut, das Dieter Lukowski in sein Elternhaus gesteckt hat, trägt schon jetzt Früchte: „Viele der Nachbarn haben sich bei mir über die Renovierung erkundigt. Zum Teil haben sie sogar angefangen, die eigenen Häuser nach unserem Vorbild zu renovieren“, freut er sich. „Das Wichtigste ist aber, dass mein Vater sehr an dem Haus hängt. Er war sehr glücklich, dass ich das alte Haus nicht einfach verkaufe. Meine Mieterin ist unheimlich stolz auf ihr neues Zuhause. Und für mich ist das eine Art Hobby, das zwar stressig und teuer ist, mir aber auch viel Freude bereitet!“

Sein Tipp an alle Hauseigentümer: „Wer langfristig vermieten will, muss auch investieren. Nur so findet man einen seriösen, treuen Mieter.“

Verteilte Wärme

Die flackernden Flammen im Kaminofen sind der Inbegriff der Gemütlichkeit. Vorausgesetzt, die Räume sind vom bullernden Ofen nicht so überhitzt, dass man nur noch die Fenster aufreißen möchte. Markus Gebhardt, Diplom-Ingenieur und Architekt aus Gelsenkirchen, hat in seiner Wohnung mit einem einfachen Trick eine energieeffiziente Lösung gefunden.



„Wir nutzen im Winter oft unseren Kamin im Wohnzimmer“, erzählt er. „Allerdings schafft dieser es, den Raum auf bis zu 28°C aufzuheizen.“ Viel zu warm, findet die Familie. „Oftmals mussten wir dann einfach das Fenster öffnen und die warme Luft verpuffte ungenutzt“, erklärt Gebhardt, der sich mit seinem Architektur- und Sachverständigenbüro be-wertarbeit.de einen Namen gemacht hat. Im Gegensatz dazu war es in dem angrenzenden Büro, das der gelernte Tischler für seine Selbstständigkeit nutzt, oftmals zu kalt. Hier gibt es nur eine kleine Heizung, die es kaum schafft, das Homeoffice an der Erlestraße 53 mit zwei Außenwänden und einem Erker ausreichend zu heizen.

Deshalb ließ Gebhardt von einem Ofenbauer mehrere kleine Lüftungsschächte mittels Kernbohrung in die Wände zwischen den einzelnen Räumen bohren. Diese verteilen die Wärme vom Kamin im Wohnraum nun in die einzelnen

Zimmer. Auf diese Weise erreicht er nicht nur eine bessere Temperaturregulierung, sondern nutzt auch noch umweltschonend die überschüssige Wärmeenergie.

Für eine noch effektivere Luftzirkulation sorgt außerdem ein kleiner Ventilator – ähnlich einer Belüftung in innen liegenden, fensterlosen Badezimmern – der die Wärme effizient verteilt. „Durch das verbesserte Raumklima minimieren wir auch die Gefahr von Schimmelbildung“, erklärt der Gelsenkirchener Architekt.

Bedingungen prüfen

Allerdings eignet sich diese Maßnahme nicht für jede Wohnung: „Als Mieter muss ich eine solche bauliche Veränderung natürlich mit dem Vermieter abstimmen und genehmigen lassen“, mahnt Gebhardt. Außerdem sei die Belüftung am besten für einen Zweipersonenhaushalt geeignet. Denn durch die „Löcher“ in den

Zwischenwänden ist ein Schallschutz nicht mehr gegeben. „Eine laute Großfamilie sollte also besser eine andere Lösung suchen“, lacht er.

Passende Idee

Trotzdem gilt: Oft kann schon mit einfachen, kostengünstigen Mitteln eine ganz neue Behaglichkeit und Effizienz in den eigenen vier Wänden geschaffen werden. Gebhardt: „Man braucht lediglich die richtige Idee!“

Standort:	Erlestraße 53 Gelsenkirchen- Buer
Umbau:	2010
Vorher:	ineffiziente Nutzung der Kaminwärme
Nachher:	Kaminwärme wird auf den gesamten Wohnraum ver- teilt
Investition:	200 Euro



Dem Schimmel auf der Spur

„Meistens werde ich erst gerufen, wenn der Schimmel schon länger sichtbar ist. Oft wird erstaunlich lange gewartet, manchmal sogar bis zu dem Punkt, an dem gesundheitliche Beschwerden auftreten und eine Empfehlung vom Hausarzt, Schimmel als Ursache auszuschließen, vorliegt. Das ist dann leider sehr spät“, sagt Senta Zimmermann. Die Energieberaterin der Verbraucherzentrale NRW in Gelsenkirchen berät seit 2012 Hauseigentümer, Mieter und Vermieter in Gelsenkirchen und ist spezialisiert auf Feuchteschäden.

„Das Problem der Feuchteschäden und Schimmelbildung kann in allen Baualterklassen auftreten. Am häufigsten bin ich in Gebäuden, die vor 1978 oder bis 1977 – noch vor der 1. Wärmeschutzverordnung – gebaut wurden“, stellt die Energieberaterin der Verbraucherzentrale fest. In den vergangenen beiden Jahren konnte sie bereits in über 30 Fällen im Stadtgebiet von Gelsenkirchen helfen. Terminanfragen für Vor-Ort-Besichtigungen treffen das ganze Jahr über bei ihr ein, dennoch gilt: „Hochsaison für Schimmelprobleme ist der Winter, wenn große Temperaturunterschiede zwischen innen und außen auftreten.“

Vor-Ort-Besichtigung bringt Klarheit

Bei der Vor-Ort-Besichtigung prüft Senta Zimmermann zunächst, wo die Ursache für die Schimmelbildung liegt. Denn Feuchte kann sowohl von außen, etwa aufgrund schadhafter Anschlüsse am Kamin, an den Dachgauben, defekter Dachrinnen und Fallrohre, Risse in der Außenwand oder anderer undichter Stellen eindringen, als auch von innen durch Kondensationsfeuchte entstehen, die sich dann an den kältesten Stellen, meist an geometrischen oder stofflichen Wärmebrücken, bildet. Schimmelpilzkeime gehören zu unserer natürlichen Umwelt und sind überall vorhanden. Da die

Schimmelpilze sehr genügsam sind, finden sie in jedem Gebäude geeignete Nährstoffe, sei es die Tapete oder das Staubkorn auf der Silikonfuge. Etwas anspruchsvoller sind sie beim Feuchtegehalt. Um wachsen zu können benötigen sie 80% Bauteilfeuchte über einen Zeitraum von 5 Tagen. Bei höheren Feuchten kann der Schimmelpilz unter Umständen schneller wachsen.

In 80% der Fälle ist die Ursache eine Kombination aus zu hoher Raumluftfeuchte, die sich dann an Wärmebrücken niederschlägt. Unsachgemäße Modernisierungsmaßnahmen, wie Außendämmungen, die nicht 50 cm unter die Kellerdecken hinaus ausgeführt wurden, verschärfen die Wärmebrücken. Raumluftfeuchte fällt dann hinter der Fußleiste als Kondensationsfeuchte aus und bildet optimale Voraussetzungen für Schimmelpilzwachstum. Wenn Innendämmungen nicht fachgerecht ausgeführt wurden, kann warme feuchte Luft in die Konstruktion strömen und dort kondensieren.

Die Folge ist, dass der Schimmel dahinter unbemerkt wächst.

Oft ist auch ein falsches oder unzureichendes Lüftungsverhalten mit Verursacher der Probleme. „Ein vier Personenhaushalt verdunstet im Schnitt 12 Liter Wasser pro Tag, die müssen wieder raus“, erklärt die Energieberaterin. Früher, bei undichten Fenstern und Kaminen, lüfteten sich die Gebäude fast von selbst. Heute müssen die Bewohnerinnen und Bewohner ihr Verhalten an dichtere Fenster und Gebäudehüllen anpassen, regelmäßig und richtig lüften. „Ich bilde die Bewohnerinnen und Bewohner quasi zu kleinen Bauphysikern aus. Dabei ist es vorteilhaft, dass der Verbraucherzentrale meist eher geglaubt wird als dem eigenen Vermieter.“, schmunzelt Senta Zimmermann.

Frühzeitig handeln!

In allen Fällen aber lautet ihre Empfehlung: „Sobald Schimmel bemerkt wird, sollten Mieter wie

Vermieter keine Scheu haben, und sich direkt melden.“ Denn hat sich der Schimmel erst einmal breit gemacht, dann wird die Sanierung oft aufwändig und ist mit Dreck und Lärm verbunden. Damit es gar nicht erst soweit kommt, wünscht sich Senta Zimmermann, dass mehr Vermieter von der Möglichkeit der Wohnungsnutzungsberatung bei einer Neuvermietung Gebrauch machen. „Bei typischen Konstellationen sind Schimmelschäden vorhersehbar. Da würde ich neuen Mietern gern zum Beispiel noch vor dem Einzug davon abraten, den Schlafzimmerschrank an der Außenwand aufzustellen.“

Die Beratung für Mieter kostet 30 Euro; die umfassendere Energieberatung mit Feuchtediagnose für Hauseigentümer ist ab 60 Euro erhältlich. Soll die Häufigkeit des Lüftens und ihre Wirkung bestimmt werden, können Datenlogger die Raumtemperatur und relative Raumluftfeuchte aufzeichnen. Diese Messungen erfolgen über zwei Wochen und kosten rund 160 Euro.



verbraucherzentrale *Nordrhein-Westfalen*

Energieberatung bei Ihnen zu Hause
unabhängig • kompetent • individuell

•••• www.vz-nrw.de/energieberatung
•••• gelsenkirchen.energie@vz-nrw.de

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

Gefördert durch



Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen



In nur zwei Monaten saniert

Ein Umbau kann voller Überraschungen stecken. Davon können auch die Brüder Dr. Marc und Patrick Chilla ein Lied singen. 2013 nahmen sie die Sanierung zweier geerbter Mehrfamilienhäuser in Angriff. Dabei erwies sich das Dach als besondere Herausforderung.

Auf den ehemaligen Zechenhäusern aus dem Jahr 1948 thronte ein „Betondach“ – eine seltene Konstruktion aus T-Stahlträgern und Beton-Hohlblock-Steinen mit Einsparungen für die Dachpfannen. „Aus energetischer Sicht eine Katastrophe – von Dämmung konnte keine Rede sein“, berichtet Marc Chilla. Trotzdem wäre ein Verkauf der Immobilien nicht in Frage gekommen: „Mein Bruder und ich sehen die Immobilien auch als Teil unserer Altersvorsorge. Nach der Tilgung der Objekte

haben wir die Gebäudesanierung in Angriff genommen.“ Aber wie Abhilfe schaffen, ohne das ganze Dach abzureißen?

Seltenes Betondach

So entwickelten die Brüder mit einer Dachbau-Firma eine praktikable Lösung: Holzbalken auf den T-Trägern mit einer Konterlattung bilden nach der Renovierung das Gerüst für eine 18 cm starke PU-Dämmung unter einer Folie und neuen Dachpfannen. Diese Konstruktion hatte ihren Preis, aber der Aufwand hat sich gelohnt. „Die Dämmwerte sind deutlich verbessert“, so Chilla. Sie entsprechen den hohen Anforderungen der KfW-Bank, die auch für einzelne Sanierungsmaßnahmen Förderkredite bereitstellt. „Die KfW-Kredite können nur über die Hausbank beantragt werden“, sagt Chilla, der sich auch in dieser Hinsicht von

Stolzer Eigentümer und sein Finanzpartner: Dr. Marc Chilla zeigt Arne Friemann, Leiter der Sparkassen-Filiale in Erle, das renovierte Objekt.



seinem „Finanzpartner“, der Sparkasse Gelsenkirchen, gut beraten fühlte. Das Team der Sparkassen-Filiale Erle unter der Leitung von Arne Friemann integrierte einen Förderkredit in das Finanzkonzept für das Gesamtprojekt.

Fördermittel genutzt

Gefördert wurden auch optimal gedämmte Haustüren und eine neue Heizungsanlage – eine energieeffiziente Brennwert-Therme. Ein hydraulischer Abgleich durch die beauftragte Fachfirma stellt

Standort:	Wilhelmstr. 63 – 65 Gelsenkirchen-Erle
Umbau:	2013
Baujahr:	1948
Vorher:	Mehrfamilien- häuser in Bauweise der Nachkriegszeit
Nachher:	energetisch sanierte Mehr- familienhäuser
Investition:	ca. 150.000 Euro





NACHHER

sicher, dass die Heizkörper nur die Wassermengen erhalten, die notwendig sind, um die Wohnräume mit ausreichend Wärme zu versorgen – auch das verbessert die Energiebilanz.

Anders als das alte Betondach wies die Außenwand gute „energetische“ Eigenschaften auf, was eine Thermografieaufnahme der Fassade bewies. Lediglich die Kellerfenster mussten ausgetauscht werden. Ein neuer farbenfroher Anstrich macht die Objekte mit 12 Mietwohnungen heute zum echten Blickfang in der Wilhelmstraße in Erle.

Und die guten Ergebnisse spornen an: Die Brüder werden auch in Zukunft in ihre verschiedenen Immobilien in Gelsenkirchen investieren. „Wir möchten uns in Gelsenkirchen in der Hausverwaltung etablieren unter dem Namen „Domofair – Hausverwaltung mit Herz.“ Chillas Ziel: langfristiger Wohnkomfort bei geringen Nebenkosten.



Im Handumdrehen zum Eigenheim.
Die Sparkassen-Baufinanzierung.

Top-Konditionen.
Individuelle Lösungen.
Faire Beratung.

 Sparkasse
Gelsenkirchen

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

Sparkasse Gelsenkirchen is a member of Sparkassen-Finanzgruppe.

Grün-Tuning für graue Dächer

Das Mikroklima verbessern, Schall sowie Staub schlucken und auch noch die Hitze unter Flachdächern reduzieren – das alles leisten Dachbegrünungen. Von diesem „Alleskönner“ ließ sich auch Immobilienbesitzerin Lieselotte Tigges überzeugen und begrünete das Flachdach des Ladenbaus ihrer Immobilie an der Ebertstraße 28 in der Gelsenkirchener Altstadt.

„Die 130 m² waren, dank einer Fachfirma aus Mülheim, in nur einem Tag fertig“, erklärt der freiberufliche Architekt und Sachverständiger Markus Gebhardt, der Lieselotte Tigges bei verschiedenen Renovierungsarbeiten an ihrer Immobilie berät und unterstützt. Für die Dachbegrünung wurde zunächst eine Wurzelschutzfolie auf die vorhandenen,

unbeschädigten Bitumenbahnen der Dachhaut aufgetragen. Danach verlegten die Dachbegrüner Drainage-Matten, die Staunässe verhindern sollen. Die nächste Schicht bildet ein Fließ. Darauf folgt ein Granulat – das sogenannte Pflanzensubstrat, das aus Lava und recyceltem Ziegelbruch besteht. Dieses sorgt für die optimale Versorgung der Pflanzen: Es speichert Wasser, so dass die Pflanzen auch im Sommer allein mit Regenwasser auskommen. Zum Schluss wurden vereinzelt junge Sedum-Pflänzchen, zum Beispiel die dickblättrige Fetthenne, in das Substrat eingebracht. Die Flächen dazwischen füllten die Dachbegrüner mit Sedum-Partikeln. Diese zerkleinerten Pflanzenteile bilden wieder neue Wurzeln und sorgen im Laufe der nächsten Wochen und Monate für einen lückenlosen, grünen Teppich auf dem Dach. Insgesamt sind die Schichten



zusammen sieben bis acht Zentimeter hoch.

„Generell“, so der Gelsenkirchener, „eignen sich Dachbegrünungen für jedes Flachdach.“ Allerdings sollte vorab geklärt werden, ob die Statik mitspielt: Besonders ältere Garagen mit Holzbalkenkonstruktion oder Fertiggaragen seien statisch manchmal problematisch. „Da das Granulat Wasser speichert, wird das Dach im nassen Zustand mit 100 bis 150 kg

informieren Sie sich
☎ 0209 - 31 88 99-1

Augen auf beim Häuserkauf!

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

be-wertarbeit.de
immobilienbewertung + beratung

Markus Gebhardt Architekt BDB Erlestraße 53 45894 Gelsenkirchen

be-wertarbeit.de

Standort:	Ebertstraße 28 Gelsenkirchen- Altstadt
Umbau:	2013
Baujahr:	1958
Vorher:	Flachdach ohne Begrünung
Nachher:	begrüntes Flach- dach, Lichtkuppeln z. T. erneuert



Expertentipp:

Dachbegrünungen sind besonders unter Solarmodulen zu empfehlen. Sie halten die Module kühl und verbessern somit die Effizienz bei Photovoltaikanlagen.

pro Quadratmeter mehr belastet“, erläutert Gebhardt. Stimmt die Statik, dann lohnt sich die Dachbegrünung schnell: Aus Erfahrung weiß der Architekt, dass Flachdächer mit Begrünung eine besonders hohe Lebensdauer haben. „Normalerweise halten Dachhäute aus einfachen Bitumenbahnen, wie sie in den 1970er Jahren verkauft wurden, gute 25 Jahre. Es gibt Beispiele, bei denen eine Dachbegrünung die Dachhaut so gut geschützt hat, dass sie seit 40 Jahren ohne größere Reparaturen auskommt“, erläutert der Architekt. Das liege

vor allem daran, dass der grüne Pflanzenteppich die Dachhaut von starker UV-Strahlung abschirmt, welche die Bitumenbahnen altern lässt.

Rund 40°C kühler

Aber auch die Mieter der angrenzenden Wohnungen dürfen sich freuen: Da das Flachdach des ehemaligen Modegeschäfts nun nicht mehr 70 bis 80°C abstrahlt, sondern voraussichtlich auch im Sommer nicht mehr als 35°C Abstrahlwärme erzeugt, wird es auch in den umliegenden Wohnungen und auf den nahegelegenen Balkonen um Einiges kühler werden. Ein weiterer Vorteil: Die Aussicht auf das oftmals triste Hinterhof-Grau wird durch die zum Teil farbenfrohen blühenden Pflanzen aufgepeppt. „Und dabei ist so eine extensive Dachbegrünung auch noch sehr



Oben: Teambesprechung – Lieselotte Tigges (rechts) mit den Fachleuten.



pflegeleicht“, betont Gebhardt. Lediglich einmal jährlich sollten kleine Bäume und Sträucher, die sich selbst ausgesät haben, entfernt werden.

Trotz der vielen Vorteile, ist die Dachbegrünung an der Ebertstraße eher außergewöhnlich für die Innenstadtlage. Und das, obwohl diese Maßnahmen oftmals gefördert werden. „Auch hier konnte das Projekt durch Fördermittel der Stadt aus dem Haus- und Hofflächenprogramm unterstützt werden. Trotzdem tun sich immer noch viele Gelsenkirchener mit dem ökologischen Umbau schwer“, bedauert Gebhardt.

Wiederbelebung

Haus und Grund macht zwei Gebäude in der City fit

40 Jahre lang war im Erdgeschoss in der Gabelsbergerstraße 1–3 ein Fachgeschäft ansässig. Derzeit sind die Gebäude leer gezogen. Bei der Sanierung setzt der Verein Haus und Grund nicht nur auf technische Raffinessen, sondern nimmt auch Energiebilanz und Wohnumfeld in den Blick.

„Künftig wollen wir die Räume im Erdgeschoss zum Teil selber nutzen“, sagt Rolf Kerckhoff, Vorsitzender des Vereins Haus und Grund Gelsenkirchen. Viele der Mitarbeiter des Vereins werden von den Büros in der ersten Etage des selben Gebäudes schon Mitte 2014 in das neugestaltete Erdgeschoss ziehen. „Das ist auch für unsere Kunden eine Verbesserung, da wir die neuen Räume komplett barrierefrei gestalten“, so Kerckhoff weiter. Aber bevor hier Hauseigentümer wieder zu den Themen Bauverträge, Energie, Fördermittel oder Rechtsfragen beraten werden können, gibt es noch jede Menge zu tun.

Aufmaßtermin muss sein!

Schon 2013 startete die Baumaßnahme mit einer Bestandsaufnahme. Dazu engagierte Haus und Grund das Gelsenkirchener Architekturbüro Smodila. Dessen Diplom Ingenieur Architekt Dennis Hohenstein ließ das Gebäude vermessen. „Ein Aufmaßtermin ist unabdingbar. Ältere Gebäudepläne stimmen nur sehr selten mit den wirklichen Gegebenheiten

überein“, erklärt er. So war es auch an der Gabelsbergerstraße: Auf den Grundrissen war das Haus zum Beispiel rund einen Meter länger. „Nur anhand der Pläne hätten wir also nicht in die konkrete Neuplanung gehen können. Das ist die Besonderheit beim Bauen im Bestand“, sagt der Architekt.

Energieberater erstellt individuelles Konzept

Nachdem die Bestandsaufnahme abgeschlossen war, wandten sich Bauherr und Architekt an den Energieberater Christoph Weiss vom Ingenieurbüro PBA-Weiss mit Sitz im Wissenschaftspark. „Es ist sehr wichtig, alle Maßnahmen schon frühzeitig zu überblicken. Bauherren sollten ein Bauteam bilden, damit man alle Optionen kennt, die Bauabschnitte harmonisch planen und so Fehler in den Absprachen vermeiden kann. Deshalb kam schon zu diesem frühen Zeitpunkt Herr Weiss dazu“, sagt Hohenstein. Der Energieberater stellte mit Hilfe der Gebäudedaten und Thermografieaufnahmen die Schwachstellen am Gebäude fest und machte Verbesserungsvorschläge.

Bevor die Modernisierungsarbeiten jedoch starten konnten, musste zunächst die alte Fassade zurückgebaut werden. Dabei wurden Baumängel festgestellt, die derzeit behoben werden. Zudem war es erforderlich, dass der Bauherr einen sogenannten Gestattungsvertrag mit der Stadt Gelsenkirchen abschloss. Die Be-

hörden mussten prüfen, ob die neue, rund 20 cm starke Fassadenverkleidung inkl. Dämmung der Gebäudehülle nicht den Fußgängerverkehr auf dem angrenzenden Bürgersteig beeinträchtigt. Zur gleichen Zeit erstellte das Architekturbüro in Absprache mit Bauherrn, Energieberater, Fenster- und Fassadenbauer Detailpläne.

Als alle Genehmigungen eingeholt, Brandschutzbestimmungen berücksichtigt und die Baupläne nach rund sechs Monaten fertig gestellt waren, konnte nun die Sanierung beginnen. Dazu wurden die Geschäftsräume entkernt. Dabei mussten zum Beispiel einige Kamine abgebrochen werden, die früher die Abgase der Kohleöfen beziehungsweise Gasthermen nach draußen leiteten. Um Stufen zu vermeiden und die Barrierefreiheit zu gewährleisten, wurden Fußböden angeglichen und gedämmt. Außerdem führten Fachfirmen die Rohmontage der Elektro- und Sanitäranlagen

Standort:	Gabelsbergerstr. 1–3, Gelsenkirchen-Altstadt
Umbau:	2013/2014
Baujahr:	1950er Jahre
Vorher:	Gewerbeeinheit im EG, Baumängel, Fassade unsaniert
Nachher:	Büro und Konferenzräume im EG, Baumängel behoben, energetische Sanierung (z. B. Fassade)



Baumängel beheben: Freiliegende Eisen können rosten und die Baustanz gefährden.



Energieberater Christoph Weiss überprüft den Fortschritt der Arbeiten.



Neue Grundrisse sorgen für große Räume.





Richtig dicht: Übergänge zwischen Mauerwerk und Stahlträger werden gut verschlossen.



Kernstück des neuen Lüftungskonzeptes: Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.



Durch die Schaufensterfronten konnte viel Wärme entweichen.



Innenausbauten und Dämmung haben bereits begonnen.

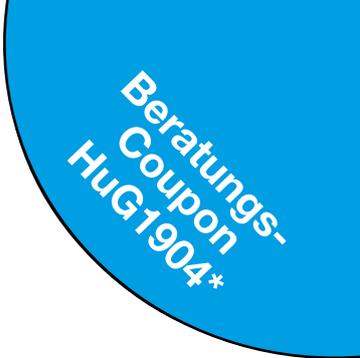
durch. Ein technisches Highlight: Eine Lüftungsanlage wird in den neuen Geschäftsräumen von Haus und Grund für frische Luft und angenehme Kühle an heißen Sommertagen sorgen. „Dabei haben wir auf eine gewisse Flexibilität geachtet“, betont Weiss. Die Lüftungsanlage garantiert nicht nur einen konstanten Luftaustausch in den Büros und Besprechungsräumen, sondern kann zudem individuell und je nach Bedarf gesteuert werden. „Das bedeutet, dass wir die Luftzufuhr nach Personenanzahl in den Räumen regulieren können“, erklärt der Energieberater. Überdies senkt die Lüftungsanlage durch die Wärmerückgewinnung die Heizkosten, da Heizenergie nicht ungenutzt verpufft, sondern durch die Anlage effizient genutzt wird. Auch der Schallschutz wird so verbessert und die Einbruchssicherheit erhöht. „Eine ausreichende Lüftung ist besonders bei energetischen Sanierungen wichtig“, sagt Weiss. Denn: Eine sehr dichte Gebäudehülle mit Fenstern nach neuestem Standard führt – bei nicht sachgerechter Lüftung – zu Schimmelbildung im Gebäudeinneren. Durch die Lüftungsanlage werde das verhindert. „Außerdem steuern wir so erhöhten CO₂-Werten in den Räumen entgegen. Dieses Gas, das beim ganz normalen Atmen entsteht, ist ein Wohngift, das sogar krank machen kann“, weiß Architekt Hohenstein.

Neue Grundrisse

Doch nicht nur die Belüftung wird vollkommen neu geregelt; auch die Raumaufteilung soll komplett anders werden: Trockenbauwände teilen die durchgehende Gewerbefläche von 110 m² in Anmeldung, Sanitäranlagen, vier Büros für fünf Mitarbeiter, Sozialraum und Besprechungszimmer für acht Personen auf.

Energiebilanz mit Köpfchen verbessern

In einem nächsten Schritt wird nun die Fassade gedämmt und die einfachverglasten Schaufensterfronten werden durch eine Dreifachverglasung ersetzt. Besonders bei der Wahl und Einbau der Fenster könne man vieles falsch machen, warnen Architekt und Energieberater einstimmig. Deshalb raten sie immer dazu, eine Fachfirma zu beauftragen. Auch als privater Hausbesitzer solle man mehrere Angebote einholen und miteinander vergleichen – das gelte aber nicht nur bei den Fenstern, sondern für jedes Gewerk. „Laien sollten zudem Referenzen der Firmen oder einen fachlichen Rat bei den Innungen einholen“, so Hohenstein. „Auf keinen Fall im Selbstversuch einfach drauflos bauen! Da habe ich in meiner Tätigkeit für Haus und Grund schon viele katastro-



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

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 31.12.2014

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

Gabelsbergerstraße 1-3 · 45879 Gelsenkirchen
Telefon 02 09 / 9 23 13 - 0 · Telefax 02 09 / 14 80 57
www.hug-ge.de · info@hug-ge.de

Gesellschaft für

Haus- und Grundbesitz m.b.H.

Gabelsbergerstraße 1-3 · 45879 Gelsenkirchen
Telefon 02 09 / 9 23 63 - 0 · Telefax 02 09 / 14 80 57
www.hug-hausverwaltung.de info@hug-hausverwaltung.de

phale Beispiele gesehen“, sagt Kerckhoff. Vor allem wenn man Förderprogramme in Anspruch nimmt, ist eine fachgerechte Ausführung wichtig. „Entspricht in diesem Fall nur eine Kleinigkeit nicht den Bestimmungen, ist die Förderung geplatzt“, so der 48-Jährige weiter.

Für den Umbau des Haus und Grund-Gebäudes aus den 1950er Jahren hat der Bauherr allerdings auf Förderprogramme verzichtet. Ein nicht geringer Teil der Umbaukosten fließt in die Neugestaltung der Fassade: Die Gebäudeoptik wird mit einer Natursteinfassade, die auf das Wohnumfeld abgestimmt ist, aufgewertet. Dazu wird der Natursteinbauer, nach Abschluss der Dämmarbeiten und nach dem Austausch der Fenster, die Gebäudehülle noch einmal vermessen. Anschließend werden die Natursteinplatten passgenau für das Gebäude angefertigt und angebracht.



Rolf Kerckhoff, Vorsitzender der Haus und Grund Gelsenkirchen



Diplom Ingenieur Architekt Dennis Hohenstein, Architekturbüro Smodila

Haus der Technik entsteht

„Wir wollen hier Schritt für Schritt ein Haus der Technik entstehen lassen“, erzählt der Gelsenkirchener Haus und Grund Vorsitzende. Dazu plant der Bauherr auch noch die Umgestaltung der ersten Etage. Die darüberliegenden Wohnungen sollen bei Leerstand barriere-

frei renoviert werden. Und auch ein Fahrstuhl auf der Rückseite des Gebäudes ist für einen späteren Zeitpunkt geplant. Nach und nach wird so der Gebäudezustand dem eines Neubaus angeglichen. „Wir wollen hier mal zeigen, wie es richtig geht“, sagt Kerckhoff, „und so mit gutem Beispiel voran gehen.“

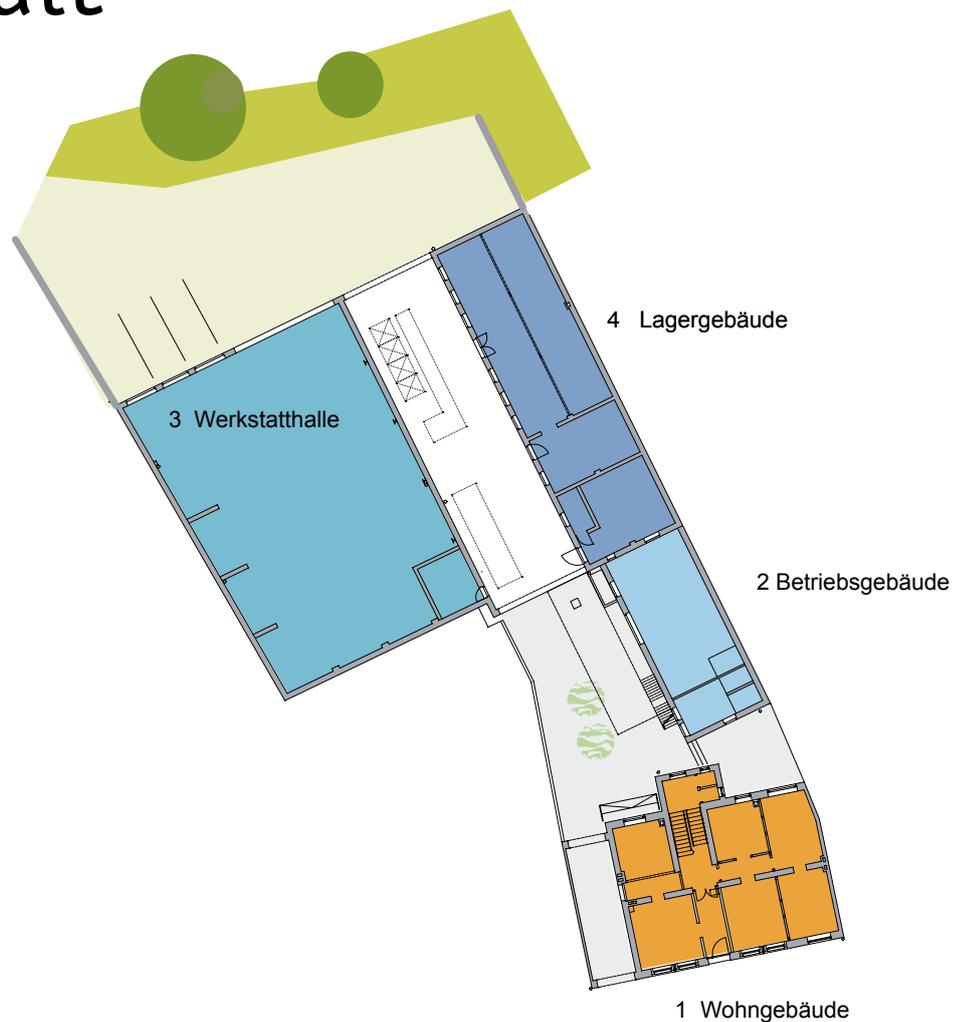
Mit Sorgfalt geplant

Als die Planungen für den Umbau rund um den ehemaligen Futtermittelhandel Karl Hundertmark an der Bergmannstraße 5 in Ückendorf begannen, war lange nicht klar, wohin die Reise geht. Für das komplexe Ensemble, bestehend aus Wohnhaus, Lagerhalle, Werkstätten und Bürogebäude, musste zunächst ein Konzept gefunden werden.

„Da das Grundstück schon einige Jahre ungenutzt war, mussten wir uns erst einmal ein Bild von seinem Zustand machen“, erzählt Monika Gülденberg, bürogemeinschaft güldenberг architektur. Deshalb starteten die Maßnahmen mit einer eingehenden Bestandsaufnahme. Anschließend erarbeiteten Stadterneuerungsgesellschaft und Architektin Nutzungskonzepte für das Grundstück mit mehreren Gebäuden. Diese reichten vom Kreativzentrum über ein Kinder- und Jugendwohnheim bis hin zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Stadterneuerung für Ückendorf

Schließlich entschied man sich unter der Leitung der Geschäftsführer der Stadterneuerungsgesellschaft Harald Förster und Stefan Rommelfanger dafür, das Gebäude in der jetzigen Nutzungs- und Grundrisskonzeption zu erhalten und sowohl konstruktiv als auch energetisch fachge-



Alt trifft neu: Der Sanierungsplan sieht vor, die historische Fassade zu erhalten. Trotzdem wird energetisch saniert.



Christoph Weiss und Monika Güldenbergs planen die Umbaumaßnahmen in der Bergmannstraße 5 Hand in Hand.

recht zu modernisieren. Und auch für die größeren Hofgebäude sind neue Nutzungsmöglichkeiten angedacht. „Zunächst wird eine Instandsetzung der Gebäudehülle und Anbindung an Strom und Heizung vorgenommen. Der Innenausbau könnte dann auch durch die Mieter selber vorgenommen werden“, sagt Güldenbergs.

Beginnen werden die Baumaßnahmen voraussichtlich Mitte April mit einer Entrümpelung. Anschließend sollen kleinere Hofgebäude abgerissen werden und Baumängel im Wohngebäude – darunter beschädigte Holzbalken – behoben werden.

Hier war es den Verantwortlichen besonders wichtig, neben modernen, barrierearmen Grundrissen durch große Küchen und große Bäder, neuen Elektro- und Sanitäranlagen und neuen Balkonen, das Haus energetisch zu sanieren. Trotzdem sollte der Charme des 19. Jahrhunderts erhalten bleiben. Dazu kam Energieberater Christoph Weiss mit ins Team: Er entwickelte zusammen mit Architektin Güldenbergs einen Plan, bei dem das Gebäude nach Sanierung den Richtlinien der Energieeinsparverordnung 2009 entsprechen, die Häuserfront mit vielen Verzierungen und Elementen aus der Bauzeit ihren Charakter jedoch nicht verlieren wird.

Alternativmaßnahmen für die energetische Sanierung

Dazu werden neue Fenster eingebaut und die Gebäuderückseite herkömmlich von außen gedämmt. „Für die Front haben wir uns Alternativmaßnahmen überlegt, um die erhaltenswerten Details an der Häuserfront zu schützen. Deshalb wird vorne eine Innendämmung entstehen“, erklärt Weiss. Monika Güldenbergs ergänzt: „Je älter ein Gebäude ist, desto schwieriger ist es, die geeigneten Sanierungsmaßnahmen zu finden.“ Deshalb sollten sich Laien vor Baubeginn auch besonders informieren und auf den Rat des Fachmannes hören. „Viele bauphysikalische Zusammenhänge kennt der „normale“ Hausbesitzer gar nicht. Deshalb muss auch bei der Ausführung höchste Sorgfalt walten“, sind sich die 41-jährige Architektin und der 43 Jahre alte Energieberater einig. Sonst könne es zum Beispiel schnell zu Schimmelbildung kommen. Und: Auch das Lüftungskonzept spielt eine



VORHER

große Rolle. Um eine konstante Luftwechselrate zu bekommen, werden hier zum Beispiel Fenster mit Lüftungsregelung eingebaut.

Kombination: Wohnen + Arbeiten

Besonderheit an diesem Grundstück seien jedoch die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten der Hofgebäude. Hier können nach Abschluss der Baumaßnahmen Flächen von bis zu 330 m² angemietet werden. Gut können sich die Verantwortlichen die Nutzung durch Kreative vorstellen. Mit einem direkten Anschluss an die Galeriemeile wären die Bedingungen für Künstler und Kreative mehr als günstig. „Hier könnte man zum Beispiel auch Wohnen und Arbeiten kombinieren. Interessierte mit Nutzungsideen sind willkommen und finden im Stadtteilbüro Ückendorf die passenden Ansprechpartner“, sagt die Architektin.

Standort: Bergmannstraße 5
Gelsenkirchen-
Ückendorf

Umbau: Start April 2014

Baujahr: 1895

Vorher: baufälliges Mehrfamilienhaus

Nachher: energetische Sanierung, Kombination aus Wohnen und Arbeiten möglich

Weitere Informationen:

SEG Stadterneuerungsgesellschaft mbH & Co. KG
Bochumer Str. 109
45886 Gelsenkirchen



Volksbank Immobilien

ZUHAUSE IN DER METROPOLE «RHEIN-RUHR»



IMMOBILIENKOMPETENZ IM RHEIN-RUHR GEBIET

- ✓ Immobilienvermittlung Kauf / Verkauf
- ✓ Immobilienvermittlung Ausland
- ✓ Immobilienvermietung
- ✓ Mietverwaltung
- ✓ Erschließung von Baugrundstücken
- ✓ Analyse / Bewertung Ihres Immobilienbestandes



Volksbank Immobilien Rhein-Ruhr GmbH
Goldbergplatz 2a, 45894 Gelsenkirchen, Tel. 0209/385-1284

Von Haus aus kompetent.

Eben der richtige Partner www.vbim.de



Anlaufstelle für den Norden

Seit Anfang des Jahres gibt es für Hauseigentümer im Gelsenkirchener Norden, genauer gesagt in Hassel und Buer-Nord, eine neue Anlaufstelle. Die Experten des Projekts „Stadterneuerung Gelsenkirchen-Hassel und Herten-Westerholt/Bertlich“ beantworten Fragen zu Umbauten aller Art bei Wohn- und Gewerbeimmobilien.

„Wir verstehen unser kostenloses Beratungsangebot als eine erste Anlaufstelle“, sagt Peter Kroos, Architekt, im neu eröffneten Stadtteilbüro. Das Büro befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Westerholt, Egonstraße 4, und ist im Auftrag der Städte Gelsenkirchen und Herten tätig. „Das Angebot umfasst eine erste Initialberatung, natürlich können wir keine fertigen Architektenleistungen bieten“

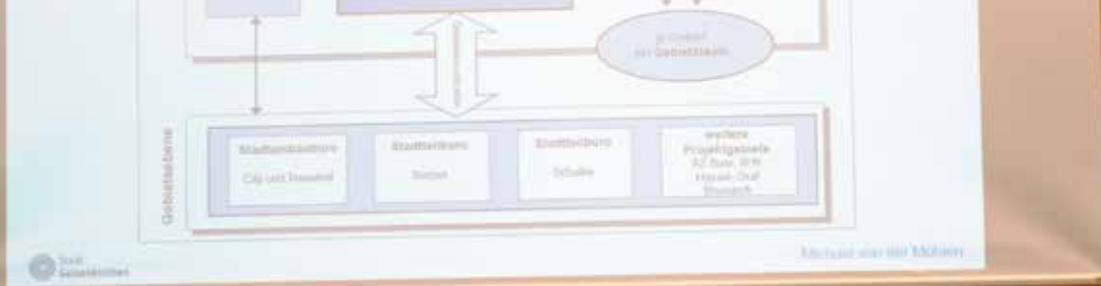
ergänzt Peter Kroos. Gern vereinbaren die Fachleute Termine mit den Hauseigentümern für eine Vor-Ort-Besichtigung. Dabei kann beurteilt werden, wie die Energiebilanz des Gebäudes verbessert werden kann. Macht ein Dämmung Sinn? Welche Bauteile sollten bevorzugt saniert werden? Was kann unter Umständen auch noch warten?

„Wir geben gern auch Tipps, welche Fördermittel zur Verfügung stehen“, sagt Teamleiter Dirk Ruß. Dabei geht es nicht nur um zinsgünstige Kredite für energetische Maßnahmen. Auch wer barrierefrei umbaut, kann unter Umständen Wohnanpassungsprogramme nutzen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Stadtteilbüros werden zudem gern als Lotsen zu anderen städtischen Stellen aktiv, etwa wenn es um die klassische Wohnraumförderung, Fragen des Denkmalschut-

zes oder des Bauordnungs- oder Planungsrechts geht.

Zudem wird es eigens für das Projektgebiet Hassel und Buer-Nord Möglichkeiten für Zuschüsse aus dem Hof- und Fassadenprogramm geben. Das Projekt läuft mit KfW-Mitteln sowie mit Städtebaufördermitteln von Bund, Land NRW und den beiden Städten bis ins Jahr 2018. Neben den Beratungsangeboten, die durch Informationsveranstaltungen ergänzt werden, soll der öffentliche Raum attraktiver gestaltet werden: Spielplätze, Wegeverbindungen, Einkaufsbereiche, Plätze und Schulhöfe sollen an Aufenthaltsqualität gewinnen.

Erreichbar sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Stadtteilbüros unter der Telefonnummer 0209.169-6922.



Gutes erhalten: Zukunft 2.0 für Architektur

Konferenz legt Fundamente für gelungene UmBauKultur

Wegschmeißen ist out – weaternutzen ist in! Das gilt auch für Bestandsimmobilien und Architektur. Das zeigte die Konferenz „UmBauKultur – Häuser von gestern für die Stadt von morgen“, die Ende Januar im neuen Hans-Sachs-Haus in Gelsenkirchen stattfand.

Die Wahl des Veranstaltungsortes fiel sicherlich nicht zufällig auf das frisch renovierte Verwaltungsgebäude: „Das Hans-Sachs-Haus ist ein Beispiel dafür, wie eine gelungene Renovierung aussehen kann. Trotz eines drohenden Desasters, haben wir es geschafft, mit dem Ergebnis zu überzeugen“, freute sich Michael von der Mühlen (Bild), Stadtdirektor Gelsenkirchen und Vorstand StadtBauKultur NRW, die die Konferenz in Gelsenkirchen organisierte.

Tenor der Diskussionen und Vorträge der anwesenden Architek-

ten sowie Vertreter aus Politik, Wissenschaft und Wirtschaft: Ein Abriss kostet viel und hat einen hohen Energieaufwand; Neubauten stiften oft nur wenig Identität im Quartier oder disharmonisieren zum Teil sogar mit Stadt- und Straßenbild. Aspekte, die auch für private Hauseigentümer von älteren Immobilien aus den Nachkriegsjahren und der Wirtschaftswunderzeit, die heute alle sanierungsbedürftig sind, von Interesse sind.

Kosten reduzieren

„Der Abriss einer einzelnen Wohnung kostet ungefähr das Gleiche, wie die Renovierung von drei bis vier Wohnungen“, erklärte Muck Petzed, Generalkommissar des Deutschen Pavillons, Architekturbiennale Venedig 2012. Diese Annahme untermauerte Dieter Kraemer, VDW Rheinland. Er rechnete vor, dass ein Vermieter für eine Neubauwohnung

knapp neun Euro pro Quadratmeter verlangen müsste, damit sich die Investition rentiert. Im Vergleich dazu reichten vier bis fünf Euro pro Quadratmeter für eine renovierte Wohnung aus. Das bedeutet: Hohe Kosten für Eigentümer und Mieter, die sich besonders in sozial schwachen Regionen wie dem Ruhrgebiet, nicht jeder leisten kann. „Wir sollten lieber überlegen, was wir mit bescheidenen Mitteln tun können, um vorhandenen Wohnraum zu entwickeln“, so Kraemer. Der Geschäftsführer der StadtBauKultur NRW Tim Rieniets wies darauf hin, dass die vorhandenen Bestände der Stadt natürlich neu bewertet werden müssen. „Wir müssen vor allem objektiv bleiben. Bauherren unterliegen besonders in Problembezirken oft dem Trugschluss, dass hohe Investitionen in ein Bauvorhaben gleichzeitig auch hohe Renditen bedeuten. In B-Lagen sollte man lieber auf kleinteilige Maß-



Michael von der Mühlen (2.v.r.) und Tim Rieniets (4.v.r.) bei der Konferenz.

nahmen und bezahlbare Mieten setzen“, riet auch Prof. Dr. Guido Spars, Bergische Universität Wuppertal.

Umwelt schonen

Aber auch Umweltfragen sollten – in Zeiten von Energiewende & Co. – nicht außer Acht gelassen werden. Beton gilt zum Beispiel als größter CO₂-Sünder. „Bei Herstellung, Transport und Verarbeitung von Beton entsteht pro Jahr doppelt so viel CO₂, wie Flugzeuge bei ihren Flügen produzieren“, erklärte Tim Rieniets. Deshalb sollte nicht nur bei Neubauten, sondern auch bei Umbauten auf die Energiebilanz der verwendeten Materialien geachtet werden.

Eine gute Möglichkeit, den Geldbeutel und die Umwelt gleichermaßen zu schonen, bietet zum Beispiel das Recycling von ganzen Bauteilen. Diese können in sogenannten Bauteilbörsen oder



Frauke Burgdorff, Vorstand Montag Stiftung für Urbane Räume, zu den Themen Stadtumbau und Stadterneuerung.

Bauteilnetzwerken gekauft und für neue Bauvorhaben wiederverwendet werden. „Eine Pauschallösung im Umgang mit Baumaterialien gibt es aber nicht. Es kommt viel mehr auf den richtigen Einsatz an“, meint Prof. Georg Giebeler, Köln.

Ästhetik bewahren

Das gilt natürlich auch im Hinblick auf ästhetische Aspekte der Umbaukultur. „Schönheit und Umbau gehören zusammen“, sagt Prof. Dr. Christoph Grafe, BU Wuppertal. Architekten müssten bei Umbauten deshalb mit dem Skalpell und nicht mit dem Abbruchhammer arbeiten.

Identität stiften

„Ich sehe die neue UmBauKultur in NRW als Ausdruck des Selbstbewusstseins“, sagt Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und

Verkehr NRW. Nicht Prunk und Protz, sondern Funktionalität sei der Kern eines gelungenen Umbaus. Wichtig sei es nämlich, Identität im Quartier zu stiften oder zu erhalten. „Viele der Häuser sind mit den Menschen gemeinsam alt geworden“, erzählt Dieter Kraemer. Diese Menschen hängen an ihrem Zuhause und ihrer Nachbarschaft. Also gelte es, diese nicht komplett zu verändern sondern nur zu verbessern. Deshalb forderte Kraemer die Architekten und Stadtplaner auf, eher in der Kategorie Quartier und nicht in Immobiliensanierungen zu denken.

Chancen nutzen

„Trotzdem ergeben sich vor allem in den sogenannten Schatten- oder B-Lagen vielfältige Möglichkeiten des Umbaus und der Umnutzung“, sagt Prof. Kunibert Wachten, RWTH Aachen. Durch eine veränderte Demografie und Strukturwandel gelten viele Stadtteile in Nordrhein-Westfalen als sogenannte Problembezirke, in denen Investitionen zum Teil günstig getätigt werden können. Das müsse nicht immer ein Nachteil sein. Prof. Dr. Guido Spars sieht zum Beispiel in „Schrottimmobilien“ großes Potenzial: „Hier lassen sich die kreativsten Ideen realisieren. Eine richtige Lösung gibt es eben nicht. Wir müssen Immobilien neu formatieren und neue, begehrte Wohnformen entstehen lassen.“

Neue EnEV stärkt Energieausweise

Energieeffizienzklasse	Endenergie [kWh/(m ² a)]
A+	<30
A	<50
B	<75
C	<100
D	<130
E	<160
F	<200
G	<250
H	>250

Am 1. Mai 2014 tritt die neue Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 in Kraft. Wer dazu Fragen hat, kann sich an die Experten beim Referat Umwelt der Stadt Gelsenkirchen wenden.

managerin der Stadt Gelsenkirchen. Neue Energieausweise enthalten energetische Kennwerte, unter anderem Angaben zur Energieeffizienzklasse, zum Energieträger der Heizung, zum Endenergiebedarf und zur Art des Energieausweises.

„Eine der wichtigsten Änderungen für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer sind sicherlich die Veröffentlichungspflichten von Energiekennwerten, sagt Kirsten Sassning, Architektin und Klimaschutz-

Die Kennwerte müssen in Immobilienanzeigen angegeben werden. Der neue Energieausweis muss zukünftig auch allen potenziellen Käufern und Mietern bei der Besichtigung eines Hauses oder einer

Wohnung vorgelegt werden. Bei Vertragsabschluss muss der Ausweis im Original oder als Kopie den Käufern oder Mietern ausgehändigt werden. Schon vorhandene Energieausweise behalten ihre Gültigkeit.

Neu ist auch, dass Immobilien nun in Effizienzklassen aufgeteilt werden. Die Logik ist von Elektrogeräten her bekannt. Von A+ bis H werden Gebäude dann nach ihrem Energiebedarf eingeordnet. Zudem werden zukünftig Modernisierungsempfehlungen ein fester Bestandteil des Energieausweises sein.

Informationen darüber, wer in Gelsenkirchen Energieausweise ausstellt und welche Beratungsprogramme und lokale Dienstleister es gibt, können im Internet unter www.alt-bau-neu.de/gelsenkirchen nachgelesen werden.

ALTBAUNEU ist ein kommunales Netzwerk zur energetischen Gebäudesanierung in NRW, das von der EnergieAgentur.NRW im Auftrag des NRW-Klimaschutzministeriums koordiniert wird. Darin haben sich 15 Kommunen und Kreise zusammengeschlossen, um ihren Bürgerinnen und Bürgern bei der energetischen Sanierung ihrer Gebäude umfassende Hilfestellung zu leisten.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen die städtische Klimaschutzmanagerin Kirsten Sassning unter der Telefonnummer 0209.169-4202 oder per E-Mail unter kirsten.sassning@gelsenkirchen.de gern zur Verfügung.

„Ein Zimmer für Lea.“

Jetzt beraten lassen!

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

Mit uns in die eigenen vier Wände

- Kompetente Baufinanzierungsberatung in Ihrer Nähe
- Einbeziehung von Fördermitteln
- Forward-Darlehen
- Modernisierungsfinanzierung

Volksbank Ruhr Mitte 
MEHR BANK. MEHR BERATUNG.

Weitere Infos unter www.vb-ruhrmitte.de



Möglichkeiten der Gebäudedämmung es gibt, oder ob das eigene Dach im Solardachkataster als geeignet für die Nutzung von Solarenergie ausgewiesen ist.

Darüber hinaus bietet das Portal auch viele allgemeine Tipps, wie man Energie sparen und den eigenen Geldbeutel schonen kann: von der Abschaltung des unnützen Stand-By-Stromverbrauchs über die richtige Nutzung von Thermostatventilen bis zur optimalen Regelung der Heizung durch einen Fachmann.

Doch die Kampagne klimaGENial ist nicht nur auf die Webseite www.klimagenial.de beschränkt. Mit einer Roadshow informiert das Kampagnenteam die Bürgerinnen und Bürger vor Ort. Beliebt auf Stadtteilfesten ist die Fotowand, bei der man „Reklame für den Klimaschutz“ machen kann.

Und beim klimaGENialen Stadtteilquiz sind alle Gelsenkirchenerinnen und Gelsenkirchener gefragt, den Stromverbrauch ihres Stadtteils anhand von Durchschnittswerten einzuschätzen. Jeder, der sich diesem Gedankenexperiment unterzieht, kann attraktive Preise, darunter Tickets für die Kaue oder den Revierpark Nienhausen, gewinnen. Am Ende gewinnt der Stadtteil, dessen Bürgerinnen und Bürger dem wahren Wert am nächsten kommen. Schätzen kann man auch über das Internet. Also klicken Sie am besten direkt mal hinein: www.klimagenial.de

KlimaGENiale Tipps

Unter dem Motto „klimaGENial – Klimaschutz: einfach, immer, überall“ zeigt die Stadt Gelsenkirchen mit ihrer Klimaschutzkampagne auf, was jeder Einzelne für das Klima tun kann. Die Webseite bietet zudem auch aktuelle Informationen für Hauseigentümer.

Unter www.klimagenial.de finden Gelsenkirchener zum Beispiel die aktuellen Terminhinweise. Vortragstermine zur Woche der Sonne, zur Immobilienmesse GE|WOHNT|GUT oder zur den KWK-Infotagen werden hier ebenso angezeigt, wie Nachrichten über neue Beratungs- oder Serviceangebote. Wer regelmäßig auf dem Laufenden gehalten werden möchte, kann auch einen Newsletter abonnieren.

Herzstück des Portals sind die Klimatipps, die regelmäßig erweitert und aktualisiert werden. Hier gibt es viele Hinweise für klimafreundliches Verhalten im Alltag. Maßnahmen an Gebäuden sind oft wirtschaftlich und können den CO₂-Ausstoß erheblich senken. Die informative Webseite lädt ein zum Stöbern und bietet viele ausgewählte Links zu Angeboten, die für Gelsenkirchen relevant sind.

Solardach und LED-Licht

So lässt sich bequem herausfinden, was man beim Kauf von LED-Lampen beachten muss, welche



Eine Auswahl der Klimatipps gibt es auch offline an Aufstellern im Stadtgebiet.

Impressum

Herausgeber: Stadt Gelsenkirchen
Der Oberbürgermeister
Referat Umwelt
45875 Gelsenkirchen

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

**Gestaltung:
Anzeigen:** 6x7 büro für gestaltung und fotografie
urbandiscovery ug (haftungsbeschränkt)
Munscheidstr. 14, 45886 Gelsenkirchen
Telefon 0209.167-1248

Druck: GE- druckt Druck & Verlag GmbH,
Gelsenkirchen
gedruckt auf Umweltpapier

Auflage: 6.000 Stück

Erscheinung: jährlich

Bildnachweis:

Titel: Caroline Seidel (1)
Titel klein: Kirsten Neumann (1), Cornelia Fischer (2)
Seite 3: Stadt Gelsenkirchen (1)
Seite 4: Caroline Seidel (1), Cornelia Fischer (2), Kirsten Neumann (1), Markus Gebhardt (1), Jaqueline Klein (1)
Seite 6: Stadt Gelsenkirchen (1)
Seite 7: Institut für Stadtgeschichte (1), Stadt Gelsenkirchen (2)
Seite 8: Stadt Gelsenkirchen (1), Caroline Seidel (1)
Seite 9: Caroline Seidel (1), Stadt Gelsenkirchen (2)
Seite 10: Caroline Seidel (3)
Seite 11: Caroline Seidel (1)
Seite 12: Cornelia Fischer (1)
Seite 13: Dibutsch privat (3), Cornelia Fischer (1)
Seite 14: Cornelia Fischer (2), Dibutsch privat (1)
Seite 15: Dibutsch privat (2)
Seite 16: Dibutsch privat (2), Cornelia Fischer (3)
Seite 17: Cornelia Fischer (2)
Seite 18-22: Lukowski privat (8), Sabine von der Beck (2)
Seite 23: Markus Gebhardt (1)
Seite 24: Verbraucherzentrale NRW (1)
Seite 26-27: Kirsten Neumann (2), Chilla privat (1)
Seite 28-29: Markus Gebhardt (3)
Seite 31-33: Cornelia Fischer (10)
Seite 34: Grafiken – Monika Güldenberg (2)
Seite 35: Jaqueline Klein (1), Monika Güldenberg (1)
Seite 36: Christoph Weiss (1)
Seite 37: Sabine von der Beck (1)
Seite 38-39: Sabine von der Beck (4)
Seite 41: Thomas Gödtner (2)

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.



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

UM|GE|BAUT

Und was haben Sie umge**ge**baut?

Projekte bitte melden:
Telefon 0209.167-1248

Wir sammeln Erfahrungen und
Tipps aus der Praxis.

vdB

PUBLIC RELATIONS

Kommunikationskonzepte
Content Marketing
Presse- und Medienarbeit
seit 1991

Tel. 0209.167-1248 - Mail: info@vdbpr.de

ENERGIEBERATUNG

Dipl.-Ing. Wolfgang Moellers

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

Horster Str. 300
45899 Gelsenkirchen

Telefon 0209.149-5795
Telefax 0209.149-5563
Mobil 0160.93870784

ingenierbuerowmoellers@arcor.de



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