

UM | GE | BAUT

Praxismagazin aus Gelsenkirchen ■ Ausgabe 2018



Förderung
+
Denkmal



Neubau
+
BHKW



Solarenergie
+
Neue Fenster

 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

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

2018 endet die Steinkohlenförderung in Deutschland. Spätestens jetzt sollten Hausbesitzer, die noch Deputatkohle beziehen, überlegen, in eine neue Wärmeversorgung zu investieren. Die Stadt Gelsenkirchen hat gemeinsam mit der Nachbarstadt Herten drei Jahre lang im „Energilabor Ruhr“ gemeinsam mit den Hauseigentümern erprobt, wie energetische Sanierungen in einer typischen Zechensiedlung funktionieren können. Der Austausch der alten Kohleheizung konnte mit einem innovativen Klimaschutz-Förderprogramm in Gelsenkirchen-Hassel, Herten-Westerholt und Herten-Bertlich aus Bundesmitteln bezuschusst werden. Ein Nahwärmenetz, das Wärme aus Grubengas gewinnt, wurde aufgebaut, das viele Häuser aus der Bergarbeitersiedlung rund um die ehemalige Zeche Westerholt mit günstiger Wärme versorgt. Gleichzeitig wurden Maßnahmen wie Fassadendämmung, Fenster- und Türenaustausch besonders gefördert, wenn Sie im Einklang mit der historischen Gestalt der Siedlung vorgenommen wurden. So konnte der Charakter der Gartenstadt und ihrer typischen Gebäude erhalten werden.



Alle Bewohner des Ruhrgebiets sind eingeladen, von den Erfahrungen aus dem „Energilabor Ruhr“ zu lernen. Die aktuelle UM|GE|BAUT schildert gleich zwei konkrete Beispiele aus dem Projektgebiet. Aber auch andere engagierte Immobilienbesitzerinnen und Immobilienbesitzer aus Gelsenkirchen berichten in dieser Ausgabe, wie sie durch clevere Maßnahmen viel erreicht haben - für sich, ihre Mieter und für den Klimaschutz. Wir bedanken uns bei allen Hauseigentümerinnen und -eigentümern, die sich bereit erklärt haben, in der aktuellen Ausgabe der UM|GE|BAUT einen Blick hinter die Fassade zu gestatten.

Mit vielen Anregungen macht UM|GE|BAUT 2018 wieder Lust auf das eigene Bauvorhaben in unserer Stadt. Lassen Sie sich inspirieren.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen.

Martin Harter
Stadtbaurat der Stadt Gelsenkirchen
Vorstandsbereich Planen, Bauen, Umwelt und Liegenschaften

Inhalt

Totgeglaubte leben länger Revitalisierung der Torhäuser auf der ehemaligen Zeche Westerholt	06
Mit Gespür für Geschichte Zechenhaus mit Hilfe von Zuschüssen aus dem „Energielabor Ruhr“ saniert	11
Viel Liebe zum Detail Neubau auf der Cranger Straße ersetzt altes Gebäude stilvoll	14
Vielfalt: Herzlich willkommen! MANUS bietet Raum für Kinder und Jugendliche	18
Problemlösung im Paket Mehrfamilienhaus durch umfassende Sanierung besser vermietbar	22
Prima Klima in allen Räumen Kostenlose Raumklimakarte zeigt, wie man richtig heizt und lüftet	26
Sonnenpower aus der Steckdose Dachgeschoss zum Studio ausgebaut	28
Rotthausen sucht Pioniere Stadterneuerung und „Innovation City roll out“ beleben Rotthausen	31
Überraschungen inbegriffen Wie aus einer kleinen Renovierung eine Kernsanierung wurde	35
<i>Impressum</i>	39

Totgeglaubte leben länger

Auf Zeche Westerholt herrschte einst geschäftiges Treiben, wenn hunderte von Bergleuten zum Schichtbeginn zur „Maloch“ antraten und sich die Räder des Förderturms unaufhörlich drehten. Der steht jetzt aber schon seit vielen Jahren still. Und auch Kumpel sieht man nicht mehr. Zechensterben. Doch „tot“ sind die imposanten Gebäude deshalb noch lange nicht – das „Energilabor Ruhr“ macht es möglich!

Im interkommunalen Projekt Hassel.Westerholt.Bertlich revitalisieren die Städte Gelsenkirchen und Herten im Rahmen des Pilotprojekts „Energilabor Ruhr“ das Bergbaugelände der ehemaligen Zeche Westerholt gemeinsam und hauchen dem Industriedenkmal wieder neues Leben ein. So ent-

steht in den nächsten Jahren auf dem Gelände eines der bedeutendsten lokalen und regionalen Projekte. Zusätzlich wird auf Westerholt und rund um das Gelände ein neues Stadtquartier entwickelt, das Zukunftsaufgaben wahrnimmt und dabei die Zeugnisse der langen Bergbautradition bewahrt.

Hassel.Westerholt.Bertlich.

Als Vorreitervorhaben gilt im Projektgebiet Gelsenkirchen-Hassel, Westerholt (Herten) und Herten-Bertlich die Sanierung der alten Torhäuser. Die Backsteingebäude aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts säumen die Zufahrt zum Zechengelände. „Die Gebäude sind wahre Zeitzeugen“, sagt Uwe Neukirchen, Stadt Gelsenkirchen, Referat Stadtplanung. Denn zum einen haben sie schon eine vielfältige Nutzung hinter sich: Werkfeuerwehr und Leichenhalle,

Markenkontrolle oder Lohnbüro und Betriebsratgebäude. Zum anderen wurden die Gebäude in den vergangenen 90 Jahren ebenso oft umgebaut. „Hier findet man Baumaterialien aus allen Epochen“, so Benedikt Schmoll, Stadt Herten, Geschäftsbereich Stadtbaurat – Entwicklung der Bergbaustandorte. Doch eben nicht nur die Baumaterialien – viele Bausünden aus den vergangenen Jahrzehnten erschwerten die Planung und Umsetzung der Baumaßnahmen. „Wir wussten nie, mit welcher Überraschung wir als nächstes rechnen mussten“, sagt Diplom-Ingenieur Kim Alexander Troidner, der für den Eigentümer RAG Montan Immobilien und im Auftrag der beiden Projektpartner die Sanierungsarbeiten steuert.

Um alle „Altlasten“ zu beseitigen, wurden die Gebäude deshalb in einem ersten Schritt entkernt. Besonders wichtig: Der Schimmel musste entfernt werden, der sich in acht Jahren des Leerstandes und wegen eines undichten Daches in beiden Häusern gebildet hatte. Dazu wurde der gesamte Innenputz abgeschlagen. Besonders wichtig dabei: Atemschutz. Freigesetzte Sporen und Mykotoxine (Schimmelpilzgifte) sind nämlich schon in kleinen Mengen gesundheitsschädlich.

Kreislaufwirtschaft: Alte Bodenfliesen gerettet

Parallel wurde der alte Boden aus den zwei separaten Häusern entfernt. „Der alte Bodenauf-

Unten: Ein neuer Boden wird von Mitarbeitern einer Fachfirma aufgebaut.





bau war problematisch, da hier verschiedenste Materialien verwendet wurden; zum Teil gab es gar keine Bodenplatte und die Feuchtigkeit konnte ungehindert ins Mauerwerk hochziehen“, sagt Schmoll. So wurde der alte Boden also vollständig abgetragen und anschließend fachgerecht wieder

aufgebaut. Unter anderem wurde der Boden mit Bitumen abgedichtet, da die Torhäuser nicht unterkellert sind. Zusätzlich soll das Fundament auch noch von außen abgedichtet werden. „Schön ist, dass wir einen kleinen Teil der historischen Bodenfliesen retten konnten. Diese rund zehn Quadrat-

meter können wir jetzt als Reminiszenz an die Geschichte der Gebäude in die Neugestaltung integrieren“, freut sich Neukirchen.

Das passt auch gut zu einem der zentralen Themen der Projektgemeinschaft: Kreislaufwirtschaft. Man wolle hier auch eine Vorbild-

Pilotprojekt „Energielabor Ruhr“

Die Entwicklung der „Neuen Zeche Westerholt“ ist eine der zentralen Zukunftsaufgaben der beiden Städte Gelsenkirchen und Herten sowie der RAG Montan Immobilien im Rahmen des Pilotprojekts „Energielabor Ruhr“. Den Umbau führt das Büro Halfmann Architekten aus Köln durch. Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit fördert die Arbeiten im Rahmen des Programmes Nationale Projekte des Städtebaus als Teilmaßnahme des gemeinsamen Projektes „Energielabor Ruhr“ der Städte Gelsenkirchen und Herten.

Der Schwerpunkt des Energielabors liegt auf der Gartenstadt, die sich vom Norden Buers bis Bertlich in verschiedenen Ausprägungen erstreckt. Dabei ist die Entwicklung des Standortes nicht nur für die angrenzenden Stadtteile Gelsenkirchen-Hassel, Herten-Westerholt und -Bertlich und die beiden Städte von Bedeutung. Der Standort soll auch im Rahmen einer regionalen Entwicklungsstrategie ein besonderes Profil entwickeln.

Standort: Egonstraße 10 & 12
Gelsenkirchen-Hassel

Baujahr: Anfang 20. Jhd.

Umbau Beginn: Anfang 2017

Vorher: undichtetes Dach,
Schimmel, ungedämmt, viele Bausünden aus vergangenen Jahrzehnten durch unterschiedliche Nutzung

Nachher: energetisch optimiert, denkmalgerecht aufgearbeitet, Innenraum an Nutzung angepasst



Große Fenster lassen viel Licht in das Gebäude und schaffen eine Verbindung zwischen Siedlung und Zechengelände.

funktion für angehende Bauherren ausüben und zeigen, dass man umweltfreundlich sanieren kann. Dazu gehöre natürlich der zentrale Punkt Wiederverwertung.

Abfalltrennung – gut für Umwelt und Geldbeutel

Und auch bei der Abfallbeseitigung gehen die Städte mit gutem Beispiel voran. „Hier standen zum Teil sechs Container nebeneinander, damit wir den gesamten Müll akkurat trennen konnten“, sagt Troidner. Und Neukirchen ergänzt: „Das ist auch ein Tipp für den privaten Bauherren: Bauabfälle müssen immer sachgerecht getrennt werden. Das ist nicht nur gut für die Umwelt, sondern spart auch noch jede Menge Geld. Denn die Entsorgung eines soge-

nannten Baumischcontainers ist sehr teuer.“

Nach rund drei Monaten, einer schier unbezifferbaren Masse an Schutt und anderen, nicht wieder verwertbaren, Baumaterialien war die Entkernung abgeschlossen und es standen nur noch die Grundmauern. „Jetzt mussten die Immobilien abgedichtet werden“, so die Verantwortlichen. Dazu wurde das Dach neu aufgebaut. Das heißt: Der Dachstuhl wurde ertüchtigt; morsche und nicht mehr tragfähige Balken von einer Fachfirma ausgetauscht. Anschließend konnte das Dach neu gedeckt werden. Hier entschied man sich für einen roten Tonziegel in einem kleinen Format. So konnte die ursprüngliche Dachform nahezu wieder her-

gestellt werden. Anschließend wurden die Dächer gedämmt. Dabei griff man auf zwei unterschiedliche Methoden zurück. Da ein Dachboden als Abstellfläche genutzt werden soll, fiel die Entscheidung hier für eine Zwischensparrendämmung. Das Torhaus West erhielt eine Dämmung der obersten Geschossdecke im Dachboden, die nicht begehbar – dafür aber kostengünstiger – ist. Den Umbau der Torhäuser plante Konstantin Kessler, Halfmann Architekten, Köln. Das Büro ist auch mit der Bauüberwachung betraut.

Enge Zusammenarbeit mit Denkmalbehörde

Auch die neuen Sprossenfenster, die nun das bunte Sammelsurium

an Fenstern aus verschiedenen Bauzeiten ersetzen, erinnern in ihrer Optik an die historischen Originalfenster – entsprechen aber natürlich neuesten energetischen Standards. Alle diese Maßnahmen wurden in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt. „Zudem haben wir einen Bauphysiker eingesetzt, der die Arbeit unseres Energieberaters ergänzt hat“, sagt Neukirchen. „Damit haben wir sichergestellt, dass alle Gewerke optimal miteinander harmonierten. Außerdem wurde so die Entstehung von Kältebrücken ausgeschlossen“, so der Diplom-Ingenieur und gelernte Vermesser weiter. „Die Investition in einen Bauphysiker“, rät Schmall, „ist auch für private Eigentümer lohnenswert und gar nicht so teuer, wie man vielleicht glaubt.“

Innendämmung lässt Blick auf historische Fassade frei

Zusätzlich zu den Arbeiten am Dach, den Fenstern und dem Boden wurde eine Innendämmung aus Mineralfaserplatten aufgebracht. Sie dichtet das Gebäude von innen ab und lässt die schöne

äußere Backsteinfassade unverfehrt. Der Erhalt der Fassade hat allerdings auch seinen Preis, denn eine Innendämmung ist teurer als eine Außendämmung. Zudem können an den von innen gedämmten Wänden auch keine Lichtschalter oder Steckdosen installiert werden, um die Dämmung nicht zu beschädigen. Also werden alle Strom-, (Ab-) Wasser- und Heizungsleitungen in den Torhäusern im Boden verlegt. Lichtschalter werden nur an Innenwänden angebracht und die Heizkörper auf Füße installiert. Neukirchen: „Private Hausbesitzer müssen also Kosten und Nutzen abwägen. Wer seine Immobilie aber ‚lieb gewonnen‘ hat und sie nicht hinter einem Wärmedämmverbundsystem verstecken will, für den kann eine Innendämmung eine gute Alternative sein.“

Damit auch die Fassade in neuem Glanz erstrahlt, wurde auch in ihre Instandsetzung investiert. „Diese haben wir von Fachfirmen durchführen lassen“, erläutert Troidner. „Sie wurde mit einem speziellen Verfahren abgerubbelt und poröse Fugen ersetzt“, sagt der 47-jährige Architekt.

Endspurt

Derzeit folgen die Innenausbauten. Es wird zum Beispiel die Elektrik installiert. Und auch die Gewerke Heizung, Wasser und Sanitär arbeiten an der Fertigstellung. Zuerst müssen die Torhäuser aber noch an die Versorgungsleitungen angeschlossen werden. „Früher war die Versorgung mit Strom, Wärme, Wasser und auch die Kommunikationskanäle durch die Zechenbetreiber gesichert. Momentan sind alle Gebäude von der öffentlichen Versorgung abgeschnitten“, informiert Neukirchen. Deshalb müssen die Gebäude neu an das Versorgungsnetz angeschlossen werden. Für eine umweltfreundliche Wärmeversorgung sorgt zukünftig zum Beispiel der Anschluss an ein Nahwärmenetz, das auch schon den Eigentümern der umliegenden Siedlung den Abschied von den alten Kohleöfen erleichtert hat. Es folgen Trockenbau und Putzarbeiten. Danach sind Fliesen- und Bodenarbeiten an der Reihe. Abschließend gibt ein Maler den Wänden einen frischen Anstrich, ehe dann voraussichtlich im Herbst 2018 die neuen Hausherren die Torhäuser be-



VORHER



ENTKERNT



Das Interesse an dem Modellprojekt ist von allen Seiten groß.



V.l.: Volker Lindner, Stadtbaurat a.D., Stadt Herten, Bernd Lohse, Projektleiter, RAG Montan Immobilien, Martin Harter, Stadtbaurat, Stadt Gelsenkirchen.

ziehen können. In Torhaus Ost zieht dann das Projektbüro zur Revitalisierung der Zechenfläche ein. Im westlichen Torhaus kommen das Stadtteilbüro Hassel.Westerholt.Bertlich und die Beratungsstelle des Quartiers mit einem Infocenter zu den Themen Energie, Sanierung und Stadtteilentwicklung unter.

Energiethemen im Fokus

In einem letzten Schritt soll die Neugestaltung der Torhäuser mit Arbeiten an der Außenanlage abgerundet werden. Hier sollen zum Beispiel zwei Parkplätze mit Lade- station für Elektrofahrzeuge entstehen. Auch eine Fahrradlade- station für E-Bikes ist geplant. Auf einer sogenannten Solarroad

werden Solarpanels plakativ und für jedermann sichtbar auf dem Boden verlegt. Der hier gewonnene Strom wird direkt in den Torhäusern verbraucht werden. Bereits jetzt ist die neue Energiezentrale in der historischen ehemaligen Heizzentrale auf dem Zechengelände das neue Herzstück des Nahwärmenetzes, an das mittlerweile 70 Häuser aus der Nachbarschaft angeschlossen sind. Und auch ein vielversprechender Prototyp einer Kleinwindanlage ist seit Ende Januar auf der unmittelbar an der „Allee des Wandels“, einem Rad- und Fußweg von der Halde Hoheward bis zur Westfälischen Hochschule, in Betrieb. Die Anlage versorgt eine Grundwasserreinigungsanlage der RAG AG auf dem Gelände der

ehemaligen Kokerei Hassel. Hier wird der Strom ganz unkompliziert an Ort und Stelle direkt verbraucht.

Insgesamt belaufen sich die Kosten der Sanierung auf ca. 1,98 Millionen Euro. „Die Kosten sind den einzigartigen Anforderungen dieser besonderen Immobilie geschuldet“, sagt Neukirchen. Auch der Boom in der Baubranche und die damit verbundenen hohen Preise trügen zu den Investitionskosten bei. „Diese Summe sollte private Investoren aber nicht abschrecken, in ihre eigene Immobilie zu investieren“, so Neukirchen weiter. Denn schließlich können manchmal auch schon kleine Neuerungen eine große Wirkung erzielen.





- Badmosphäre
- Heizung
- Klimatechnik
- Umwelttechnik
- Service

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



Mit Gespür für Geschichte

„Nachhausekommen fängt für mich schon damit an, dass man aus dem Auto steigt und auf seine Haustür zugeht“, sagt Frank Patz. Deshalb sanierte er zusammen mit seinem Bruder das alte Zechenhaus der Eltern auch mit Blick auf das äußere Erscheinungsbild. Das Besondere: Fenster und Türen lehnten die Bauherren an das historische Original an – obwohl das Baumarktprodukt eine günstigere Alternative gewesen wäre.

„Eigentlich fing der Umbau unseres Hauses an, als mein Mann pflegebedürftig wurde“, erzählt Edith Patz, die seit 1966 das kleine Zechenhaus in Hassel mit ihrem Mann, einem ehemaligen Bergmann, bewohnte. Um das Wohnen in der Anfang des 20. Jahrhunderts erbauten Immobilie für das Ehepaar zu erleichtern, musste das Schlafzimmer aus dem Obergeschoss ins Erdgeschoss verlegt werden. „Zu diesem Zeitpunkt überschrieb mein Vater meinem Bruder und mir auch das Haus.

So konnten wir uns um alle Angelegenheiten kümmern. Ihm wäre das zu diesem Zeitpunkt schon zu schwer gefallen“, erzählt Frank Patz.

Also wurde die Substanz des alten Gebäudes von den Geschwistern unter die Lupe genommen. Das Fazit: Hier musste Einiges passieren. „Besonders die Situation mit zwei Kohleöfen mit Einzelfeuerung, die das ganze Haus heizen, war nicht mehr zeitgemäß“, rekapituliert Patz. Die Heizungsanlage musste automatisiert werden. „Die Eingangstür war aus den 60er oder 70er Jahren“, ergänzt Edith Patz, „und durch die zog es wie Hechtsuppe!“ So beschloss die Eigentümergemeinschaft auch, Fenster und Türen zu erneuern.

„Ich hatte mich im Vorfeld schon ein wenig mit den Gestaltungsrichtlinien der Siedlung beschäftigt. Deshalb wusste ich, dass hier nicht alles geht“, sagt Frank Patz. Also holte er Informationen bei der zuständigen Baubehörde ein. Hier erfuhr er, dass die Sa-

nierung des Elternhauses von Fördermitteln des sogenannten „Energielabor Ruhr“ profitieren könnte. Im Rahmen dieses Pilotprojektes können private Eigentümerinnen und Eigentümer der typischen Zechenhäuser in den Gartenstadtgebieten von Hassel, Buer-Nord sowie den Hertener Stadtteilen Westerholt und Bertlich noch bis Ende 2018 Förderungen für die energetische Sanierung und Verbesserung der Gestalt ihrer Häuser beantragen.

Standort: Gräffstraße 8,
Gelsenkirchen-Hassel
Baujahr: ca. 1908 – 1914
Umbau: 2016/2017
Vorher: Kohleöfen in Einzelfeuerung, undichte, veraltete Türen und Fenster, ungedämmter Dachboden
Nachher: Gas-Brennwert-Kessel, neue Fenster und Türen, Dachboden energetisch optimiert, neue Versorgungsleitungen, Renovierung im Innenbereich



Förderung dank bester Beratung

„Das wussten wir vorher nicht. Da hat uns die Behörde gut beraten. Wir haben hier auch gleich die Kontaktdaten von Frau Moises im Stadtteilbüro erhalten und einen Beratungstermin mit ihr vereinbart“, erklärt der examinierte Altenpfleger. Andrea Moises betreut als Quartiersarchitektin die Sanierungen im Projektgebiet und steht den Eigentümern beratend zur Seite. Bei einer Vor-Ort-Beratung ging sie auch mit Familie Patz verschiedene Sanierungsmöglichkeiten durch und stellte mögliche Förderungen vor. Wichtig bei einem Förderantrag: Um eine Förderung zu erhalten, muss bereits vor Beginn der Maßnahme ein Gutachten von einem fachkundigen Energieberater erstellt werden. So kann festgestellt werden, welche Einsparpotenziale es gibt. Danach richtet sich dann auch die Fördersumme. Im Fall von Familie Patz kostete dieses Gutachten ein wenig mehr. Da es von dem Gebäude keine Bauunterlagen mehr gibt, musste der beauftragte Energieberater zuerst alle Daten und Maße neu aufnehmen. Aber auch das rund 1.000 Euro teure Gutachten bekam Zuschüsse durch das Projekt und wurde mit ca. 600 Euro gefördert.

„Für uns war dann schnell klar, dass wir einen neuen Gas-Brennwert-Kessel installieren werden“, sagt Patz. Dazu mussten erst die alten Kohleöfen demontiert und entsorgt werden. Obwohl: Entschuttet wurde eigentlich nur ein Ofen – den anderen spendete die Familie einem sozialen Kaufhaus, wo er jetzt für kleines Geld auf einen neuen Besitzer wartet. „Diese Öfen werden nicht mehr hergestellt und deshalb oft gesucht“, erklärt Patz. Außerdem musste ein Gasanschluss von der Straße ins Haus gelegt werden. In diesem Zuge wurden auch die Elektro- und Wasserinstallationen überholt und erneuert. „Die Elektronik hätte den neuen Anforderungen nicht standgehalten. Hier gab es ja gerade mal zwei Sicherungen für das gesamte

Haus und die Leitungen waren noch zweidrig“, erinnert sich der 53-Jährige. Ehe der neue Kessel jedoch fest an die neue Elektrik angeschlossen werden konnte, vergingen einige Monate. „Wir mussten zum Anschluss in den Keller des Nachbarn“, berichtet Patz. „Mein Tipp an andere Bauherren: Besser früher als später konkrete Termine absprechen.“

Weiter ging die energetische Sanierung mit dem Dämmen des Dachbodens. Dieser wird nicht genutzt und so konnte die Dämmung direkt auf den Boden verlegt werden. Diese Arbeit erledigten die Brüder Patz in Eigenleistung. „Das war eine ganz schön dreckige Angelegenheit. Hier hatte sich über die Jahre jede Menge Ruß aus den Kohleöfen angesammelt“, sagt Patz. Zusätzlich wurden die Fenster von einer Fachfirma getauscht. Bei der Auswahl achtete die Familie aber nicht nur auf die energetischen Vorteile. „Wir wollten die ursprüngliche Optik des Hauses wiederherstellen“, erklärt die Familie einstimmig. Deshalb entschied sich Familie Patz zum Beispiel für Sprossenfenster mit



Die neue Gas-Heizung ersetzt die alten Kohleöfen und versorgt das Zechenhaus nun zentral mit Wärme.

Doppelverglasung. Diese haben alle guten energetischen Eigenschaften moderner Kunststofffenster, erinnern in ihrer Optik aber an das historische Vorbild.

Highlight: Haustür

Das eigentliche Prunkstück der Sanierung ist aber die neue Eingangstür. Sie wurde nach einem Entwurf von Frank Patz von einem Schreiner angefertigt. Dafür besorgte sich der studierte Maschinenbauer einen Nachdruck eines historischen Buches, das sich mit dem Thema Holzarbeiten beschäftigt. Die Umsetzung dieser Tür wurde vom „Energielabor Ruhr“ mit 1.000 Euro gefördert. Dazu musste zuerst der Entwurf genehmigt werden. Hier kam es darauf an, dass die Tür sowohl den Anforderungen der Gestaltungssatzung entsprechen und auch als förderfähig anerkannt werden musste – das heißt: sie ähnelt den historischen Vorbildern. Grundsätzlich muss die Förderung vor Beginn der Arbeiten formell bei der Stadt beantragt werden. Auch hierbei bietet das Stadtteilbüro Unterstützung an. Anschließend wurde die Tür in Auftrag gegeben und die Rechnung beim „Energielabor Ruhr“ eingereicht, damit die Fördersumme ausgezahlt werden konnte.

„Außerdem wurde auch noch die Hintertür ausgetauscht“, sagt Patz. Diese ist ebenfalls eine Maßanfertigung und im Design an die Originaltüren aus dem 20. Jahrhundert angelehnt. Übrigens: Die Türen entsprechen nur in ihrer Optik dem alten Vorbild – in Sachen Sicherheit und Energieeigenschaften sind sie auf dem neuesten Stand. Abschließend



wurde außerdem der Innenraum renoviert: Moderne Bodenbeläge, frische Tapeten und einige neue Möbel machen die Sanierung erst einmal komplett. „Das ist aber nur vorübergehend“, verrät Familie Patz. Geplant ist noch die Sanierung der Fassade. „Da hinken wir den Nachbarn noch ein wenig hinterher“, gesteht Frank Patz. Aber auch hier will die Familie alles richtig machen: Sie hat sich vorgenommen auch hier korrekt und nach dem Vorbild aus dem Baujahr zu arbeiten. So sollen zum Beispiel die Fenster-

läden – sie sind typisch für die Siedlung – erhalten bzw. nachgebaut werden. Deshalb planen die Bauherren lieber etwas mehr Zeit aber auch Geld ein. Und das muss schließlich erst einmal verdient werden. Warum die Familie gerade in das kleine, alte Häuschen investiert? – Das ist für Frank Patz ganz klar: „Hier weiß man genau was man hat. Und ich glaube nicht, dass man besser wohnen kann als hier. Das hat ganz viel mit Gemütlichkeit zu tun. Da lohnen sich doch die Investitionen!“

Förderung im „Energielabor Ruhr“

Energetische Sanierung:

Im Rahmen des „Energielabor Ruhr“ gibt es ein Förderprogramm mit bundesweitem Modellcharakter: Energetische und gestalterische Sanierungen können eine Zuschussförderung erhalten. Das Programm ist auf das Projektgebiet in Gelsenkirchen-Hassel, Westerholt (Herten) und Herten-Bertlich beschränkt. Für jedes Kilogramm Kohlendioxid, das pro Quadratmeter eingespart wird, werden einmalig 50 Euro und maximal 70 Prozent der Maßnahmenkosten vergütet. Die Ermittlung der Fördersumme erfolgt über den Ausgangszustand der Immobilie und den erreichten Zustand nach Durchführung von Sanierungsmaßnahmen durch einen unabhängigen Energieberater. Der Energie-Beratungsaufwand wird ebenfalls bezuschusst. Die Förderung ist technologieneutral und bis Ende 2018 begrenzt. Auch Eigenleistung kann gefördert werden.

Haus- und Hofflächenprogramm:

Im Projektgebiet können Hauseigentümer zudem von finanziellen Zuschüssen für die Herrichtung (z. B. Fassadenanstrich, Dacherneuerung) privater Haus- und Hofflächen profitieren.

Weitere Informationen auf: www.stadterneuerung-hwb.de

Viel Liebe zum Detail

Ein altes Haus mit einer tollen Fassade – eigentlich eine schöne Immobilie. Doch manchmal lohnt es sich einfach nicht, in ein altes Gemäuer zu investieren. Dann stellt sich für viele Hauseigentümer die Gretchenfrage: Sanierung oder Neubau?

So ging es auch Immobilienbesitzerin Rita Witt mit ihrem Haus auf der Cranger Straße in Gelsenkirchen-Erle. Das Ende des 19. Jahrhunderts erbaute Gebäude, das die Essenerin von ihrem Onkel geerbt hatte, war in die Jahre gekommen, die Vermietbarkeit in diesem Zustand nicht mehr optimal und so standen maßgebliche Renovierungsarbeiten an. „Schnell war klar, dass sich hier eine Sanierung nicht wirklich rentiert hätte“, sagt die Eigentümerin. Nach Prüfung verschiedener Optionen entschied sich Rita Witt gemeinsam mit ihrem Architekten für die Variante Abriss und Neubau. Denn: Die fach- und sachgerechte Sanierung der alten Immobilie hätte die Mietpreise stark ansteigen lassen. „Schließlich lebt eine Immobilie von den Mietern und deshalb müssen die Mieten bezahlbar bleiben“, lautet Rita Witts Devise.

Deshalb wurde das alte Mehrfamilienhaus auf der belebten Einkaufsstraße behutsam von den umliegenden Häusern getrennt und abgetragen. Diese Arbeiten dauerten rund acht Wochen. Anschließend konnte mit dem Neubau begonnen werden. „Gerne hätte ich das neue Gebäude unterkellert“, so Witt,





NACHHER



VORHER



VORHER

„doch der Architekt erteilte mir dafür eine Absage. Der Aushub hätte die Stabilität der angrenzenden Gebäude zu stark gefährdet.“ Deshalb entstanden in 18 Monaten zehn Mieteinheiten, die zwar keinen Keller im herkömmlichen Sinn haben, dafür aber alle mit einem großzügigem Abstellraum ausgestattet sind, der direkt von der Wohnung, beziehungsweise dem Büro oder der Gewerbeeinheit, erreichbar ist. Zusätzlich sind die neuen Räumlichkeiten alle altersgerecht ausgestattet: Im Badezimmer gibt es beispielsweise eine ebenerdige Dusche mit einer besonderen Duscharmatur, die gleichzeitig ein Haltegriff ist. Auch die Toilette wurde in einer altersgerechten Höhe montiert. Und alle drei Etagen sind mit dem Fahrstuhl zu erreichen. Dieser wird von einem Wartungsservice betreut, der 24 Stunden im Einsatz ist.

Funktionalität und Design

Außerdem haben die meisten der Wohnungen einen großzügigen Balkon, auf dem man – dank eines modernen und maßangefertigten Sichtschutzes – sicher vor den Blicken der direkten Nachbarn ist. Design spielt in dem Neubau generell eine wichtige Rolle: Zum Beispiel wurde der Eingangsbereich sehr großzügig konzipiert. Er ist in einem freundlichen Farbkonzept und mit hochwertigen Materialien gestaltet. So befinden sich in den Fluren unter anderem Fliesen mit echtem Metall, die der Immobilie eine individuelle Note verleihen. „Generell ist mir eine schöne Optik in meinen Häusern wichtig; aber nicht um jeden Preis“, sagt die Geschäftsfrau. „Ich habe hier immer geschaut, wie man recht günstig tolle Effekte erzielen kann.“ Eines dieser Highlights: Badezimmerfugen

mit Glitzeranteilen, die den Räumen einen besonderen Charakter geben. Und auch von außen lässt sich – dank eines ungewöhnlichen Anstriches im Farbton Palazzo (Farbnuance zwischen Grau und Rosa) – erkennen, das Rita Witt ihre Immobilie mit viel Liebe zum Detail konzipiert hat.

Stimmiges Gesamtkonzept

Doch nicht nur optisch ist das Gebäude auf dem neuesten Stand. Auch energetisch hat die Eigentümerin auf ein stimmiges Konzept geachtet. So wird die Wärme- und Stromversorgung mittels eines Mini-Blockheizkraftwerks (BHKW) geregelt. Anlagen, die nach dem Kraft-Wärme-Kopplungsprinzip arbeiten, sind höchst effizient und können die Nebenkosten wegen ihrer doppelten Energienutzung auf einem sehr niedrigen Niveau halten. Das Prinzip dieser Anla-



Hochwertige Materialien und schicke Details machen schon das Entree zu einem Wohlfühlort – das schätzen auch die Mieter.



Ein Mini-BHKW sorgt umweltfreundlich und günstig für Wärme und Strom.



Besonderheiten: Ein effizienter Lüfter sorgt in den fensterlosen aber hellen Bädern für den Luftaustausch.

gen: Ein Erdgas-Verbrennungsmotor treibt einen Stromgenerator an. Wärme, die dabei erzeugt wird, wird ausgekoppelt und für das Heizen sowie die Warmwasseraufbereitung im Haus verwendet. Zudem sparen auch die Bewegungsmelder für die Flurbeleuchtung unnötige Kosten für den Hausstrom ein. Besonders sind auch die großen Fenster, die zwar viel Licht in die Wohnungen lassen, aber gleichzeitig durch ihre spezielle Beschichtung auf der Außenseite die Wärme aussperren. Ein Wärmedämmverbundsystem dichtet die Gebäudehülle ab. Zusätzlich sorgt eine Lüftungsanlage für ein gutes Raumklima. Sie erspart den Mietern durch eine ständige Luftzirkulation das Dauerlüften. Und der hier integrierte Wärmetauscher verhindert unnötige Wärmeverluste.

Erfolgsrezept: Firmen aus der Nachbarschaft

Bei der Umsetzung dieser umfangreichen Arbeiten setzte die selbstständige Steuerberaterin gerne auf Firmen aus der Nachbarschaft. Der Vorteil: Viele der Firmen kennen sich untereinander und können sich besser miteinander abstimmen. „Außerdem ist es mir ein persönliches Anliegen, auch die Wirtschaft in der Stadt zu stärken, in der meine Mieter leben – selbst wenn ich nicht in dieser Stadt wohne“, sagt die Bauherrin. Auf diese Weise schaffe man günstige Standortfaktoren für eine optimale Vermietbarkeit. Dieses Konzept hat sich für die gebürtige Bochumerin bewährt. Auch ihre zwei Mehrfamilienhäuser auf der Frankampstraße in unmittelbarer Nähe des Neubaus (UM|GE|BAUT berichtete in Ausgabe 2013) renovierte die 60-Jährige bereits vorwiegend in Zusammenarbeit mit Gelsenkirchener Firmen und Handwerksbetrieben.

Nach 15 Monaten Gesamtbauzeit konnten die ersten Mieter in ihre Wohnungen und Büros mit einer Größe von 49 bis 140 qm einziehen. Die Gewerbeeinheit (160 qm) im Erdgeschoss bezog ein Pflegedienst. Dabei behielt Rita Witt auch bei der Auswahl ihrer Mieter das große Ganze im Auge: „Ich verlasse mich eigentlich immer auf mein Bauchgefühl. Die Menschen, die zusammen in einem Haus leben, müssen zueinander passen.“ Das finden auch die Hausbewohner. „Wir kommen gut miteinander aus“, sagt Gisela Griska. „Für den Sommer würde ich gerne ein kleines Bewohnerfest auf dem Hof organisieren, damit wir

Standort: Cranger Straße 319
Gelsenkirchen-Erle
Abriss: 2014
Neubau: 2015
Vorher: maroder Altbau,
Wohnungen entsprachen nicht den heutigen Anforderungen
Nachher: energetisch optimierter Neubau, Wohnungen altersgerecht, Büro- und Gewerbeeinheiten, Wärme- und Stromversorgung über Mini-BHKW



Immobilienbesitzerin Rita Witt (r.) im Gespräch mit Mieterin Gisela Griska.

uns alle noch ein bisschen näher kennenlernen“, so die Mieterin der ersten Stunde. Über dieses Zusammengehörigkeitsgefühl

freut sich natürlich auch die Vermieterin und sie verspricht: „Die Grillwürstchen spendiere ich!“

Ein Bad - unzählige Möglichkeiten



★★★★
funktional



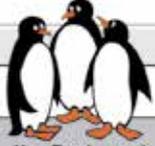
★★★★★
golden



★★★★★
premium

Mit unseren Sterne-Bädern sind Sie auf der sicheren Seite. Sie erhalten Qualität und Design aus einer Hand zum planbaren qm-Preis.

Ob 3, 4 oder 5 Sterne - wir bauen fachmännisch Ihr neues Bad passend zu Ihrem Budget und Ihren individuellen Wünschen.



Ihr Bad- und HeizungsSpezialist

GELSENBAD®
Heizung und Sanitär GmbH

Achternbergstr. 22 · 45884 Gelsenkirchen
Tel. (02 09) 13 40 31 · Fax (02 09) 12 88 5
info@gelsenbad.de · www.gelsenbad.de



Vielfalt: Herzlich willkommen!

Ein Ort, an dem soziale Gerechtigkeit groß geschrieben wird und alle Kinder und Jugendlichen egal mit welcher Herkunft, Religion, Kultur oder mit welchem Sozialstatus herzlich willkommen sind – das war 2013 die Vision der Manuel Neuer Kids Foundation. Erdacht von Manuel Neuer, dem gebürtigen Gelsenkirchener, ehemaligen Schalke-Spieler und aktuellem Nationaltorhüter, der momentan in der ersten Bundesliga beim FC Bayern München kickt. Aus dieser Vision entstanden ist das MANUS, ein offenes Kinder und Jugendhaus mitten in Gelsenkirchen-Buer.

Doch einen Ort zu finden, der auch genügend Raum für dieses Ansinnen bot, war für die Verantwortlichen zu Beginn der Planung gar nicht so einfach. „Unser Problem war es, das passende Objekt oder ein freies Grundstück zu finden“, sagt Diplom-Ingenieur Rainer Thieken, Architekt, Architektur- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Rainer Thieken GmbH. Schließlich wäre niemandem geholfen gewesen, ein solches Projekt mitten in einem Industriegebiet anzusiedeln. „Mit diesem Vorhaben mussten wir also mitten unter die Leute, herein in die vorhandene Siedlungsstruktur gehen“, so Thieken weiter.

Nach intensiver Suche, wurde dann ein Objekt gefunden, in dem sich die Umsetzung des Projekts – natürlich nach eingehender Prüfung – als möglich erwies: Ein herrschaftlich anmutendes Gebäude, Baujahr 1924, auf der Urbanusstraße. „Manuel Neuer hat sich die Immobilie angesehen und war sofort begeistert“, sagt Julia Körber, Diplom-Ingenieurin (FH), ausführende Architektin bei der Rainer Thieken GmbH und Bauleiterin beim Projekt MANUS. „Eine große Rolle spielte da auch, dass er einen persönlichen Bezug zu der Lage hat. Er ist quasi um die Ecke aufgewachsen; ist auf

die gegenüberliegende Grundschule gegangen und hat hier auf dem Grundstück – es gab hier früher ein Büdchen – seine Bonbons gekauft. Da waren die Würfel schnell gefallen.“

Schlechte Bausubstanz eliminiert

Aber ehe die Idee des MANUS Realität werden konnte, standen massive Abriss- und Umbauarbeiten an. Zu Beginn der Maßnahme musste ein maroder Anbau rückgebaut werden. „Hier war die Bausubstanz äußerst schlecht. Diese haben wir durch den Abriss elimi-



Die größte Veränderung wird an der Rückseite des Hauses sichtbar. Die drei Fotos – vor Beginn der Baumaßnahmen, während des Anbaus und nach Fertigstellung – wurden von der Architektur- + Ingenieurbüro Dipl.-Ing Rainer Thieken GmbH aufgenommen.



niert“, erklären die Architekten. An seine Stelle setzten die Planer einen neuen rund 330 m² großen Anbau über drei Etagen, inklusive Keller. Dieser wurde nach geltender Energieeinsparverordnung sinnvoll mit einem 16 cm starken Wärmedämmverbundsystem verkleidet. Energieeffiziente Fenster

Standort: Urbanusstraße 31
Gelsenkirchen-Buer
Baujahr: 1924
Umbau: 2013
Bauzeit: 6 Monate
Vorher: unsanierter Altbau,
Privatnutzung,
Anbau mit schlechter
Bausubstanz
Nachher: Grundrisse im Altbau
an Nutzungsbedürfnisse
angepasst,
Anbau neu errichtet,
barrierefreie Nutzung
ermöglicht

Bad und Heizung
komplett in
guten Händen.

klein

T (0209) 930 60-0
www.klein-badundheizung.de

energie
experte

bad & heizung

mit Zweifach-Verglasung verhindern unerwünschte Zugluft. Jetzt befindet sich im Erdgeschoss eine große Küche. „Diese Dimensionen hätten wir in einer vorhandenen Immobilie nur schwer unterbringen können“ so Thieken. Die Küche ermöglicht rund 30 bis 40 Kindern täglich eine warme und vor allem kostenlose Mittagsmahlzeit. Dabei werden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des MANUS vom Mensaverein der Gesamtschule Bergerfeld unterstützt. „Die Mahlzeiten werden fertig gekocht bei uns angeliefert und dann von den Hauswirtschaftskräften für die Kinder und Jugendlichen erwärmt“, sagt Erzieherin Cara Frisch. Darüber hinaus bietet die Küche aber durchaus auch Platz, gemeinsam zu kochen. In der ersten Etage wurde ein großer Raum für Gruppenaktivitäten eingerichtet. Hier finden zum Beispiel Tanzkurse oder ein Bandprojekt statt.

Überraschungen einkalkuliert

Die eigentliche Herausforderung sei aber die Sanierung des Altbaus gewesen, da sind sich die Architekten einig. „Ein Neubau ist für uns eigentlich ‚business as usual‘. Bei einem Altbau weiß man aber im Voraus eigentlich nie, welche Überraschungen einen erwarten können“, sagt Thieken. Auch hier starteten die Bauarbeiten mit dem Rückbau. So mussten Fußböden entfernt, Fensteröffnungen geschlossen, Wandbelege abgerissen und die alten Bäder beseitigt werden. Zusätzlich musste der Dachstuhl der alten Immobilie erneuert werden. Ein Kellerabgang wurde beseitigt sowie alle Elektroleitungen erneuert.



Die große Küche im Neubau bietet Platz für gemeinsames Kochen.



Auch ein Computerraum ist entstanden.



Eigenes Möbeldesign der Jugendlichen.

Eine der größten Maßnahmen bestand darin, die Grundrisse eines klassischen Wohn- und Geschäftshauses, an die Bedürfnisse eines Kinder- und Jugendhauses anzupassen. Dazu wurden zum einen Räume mit Hilfe von Durchbrüchen miteinander verbunden. Auf der anderen Seite mussten neue Räume geschaffen werden. So entstanden zum Beispiel auf jeder Etage Herren- und Damentoiletten. „Da hier im Haus jeder willkommen sein sollte, hatten wir auch immer ein Auge auf die Barrierefreiheit“, so Körber. Dazu führt ein Weg um das Gebäude zu einem ebenerdigen Aufgang. Aufwändig war auch die Schaffung eines neuen Treppenhauses im Zentrum des Gebäudes. Jetzt verbindet nicht nur eine neue Treppe die Etagen miteinander; unter anderem Roll-

stuhlfahrer oder Mütter mit Kinderwagen können alle Geschosse auch bequem mit einem Fahrstuhl erreichen. „Den kann man natürlich abschließen. Schließlich ist der nicht zum Spielen da“, erklärt Erzieher Manuel Klaushardt.

Wichtig war es aber auch, besondere Brandschutzanforderungen zum Beispiel bei den Rettungswegen einzuhalten. Zusätzlich wurden in einigen Räumen Akustikdecken eingebaut, die den Lärmpegel eindämmen und so das Nervenkostüm der vier Erzieher und ca. zehn Honorarkräfte und Ehrenamtlichen schonen. „Bei gut 70 Kindern und Jugendlichen, die wir am Tag hier empfangen, kann es durchaus schon mal lauter werden“, erzählt Cara Frisch.

Enger Zeitplan

Die größte Hürde war für das Bau-Team jedoch die Zeit. „Wir hatten nur wenige Monate für die Umsetzung der Maßnahmen“, sagt Körber. Deshalb liefen die meisten der Arbeiten parallel. „Gemütlich ist anders“, ergänzt Thieken. Gewerke mussten sich besonders gut miteinander abstimmen, damit alles Hand in Hand gehen konnte. Da habe man als Bauleiter mitunter auch pädagogische Arbeit zu leisten, meint Körber. Aber die Einhaltung des Eröffnungstermins hatte äußerste Priorität. Schließlich musste die Eröffnung mit den Terminkalendern von Sponsoren, Gönnern und dem einen oder anderen bekannten Gesicht abgestimmt werden. „Eine Fußball-WM lässt sich eben nicht einfach verschieben. Bei einem solchen sozialen Projekt, müssen die ausführenden Unternehmen sich dann schon flexibel zeigen“, sagt Thieken. Das taten sie und sogar noch mehr: Viele Firmen und Unternehmen unterstützten das MANUS zum Beispiel durch Sachspenden.

Trotz des Zeitdrucks blieben auch energetische Fragen nicht auf der Strecke: Die Beleuchtung im Haus erfolgt über sparsame LED-Technologie. Das Licht in den Waschräumen wird via Bewegungsmelder gesteuert. „Auf den Austausch der Heizungsanlage konnten wir hier verzichten“, so Körber. Die Immobilie war bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen. „Für das MANUS ist das eine gute und günstige Energiequelle“, sagt sie. Auf eine Dämmung des Altbaus verzichteten die Architekten. Besonders Manuel Neuer war es wichtig, Optik und Charakter der schicken Stadtvilla beizubeh-

alten. Laut Architekten bieten die rund 40 Zentimeter dicken Mauern des Altbaus auch genügend Schutz vor Wärmeverlusten und halten im Sommer die Räume kühl. Neue Fenster sorgen für besseren Wärmeschutz und erhöhen die Dichtheit des Gebäudes.

„Das Zusammenspiel von Neu und Alt macht es hier richtig gemütlich und alle unsere Besucher fühlen sich wohl“, erzählt Kathrin Zierhut, Pädagogische Leitung, Manuel Neuer Kids Foundation. Aber auch Workshops für angehende DJs, der Kicker im Keller oder der Computerraum locken wochentags viele Besucher ins MANUS. Das ist seit seiner Eröffnung zu einer Institution geworden. Das MANUS: ein Ort, an dem



Der neue Fahrstuhl sorgt im MANUS für Barrierefreiheit.

die Vielfalt begrüßt und ein friedvolles Miteinander gefördert wird. Diese Idee spiegelt sich nicht nur in den Besuchern, sondern auch in der Symbiose aus alter und neuer Architektur wider.



Meins ist einfach.



sparkasse-gelsenkirchen.de

Weil die Sparkasse hilft, Ihre Wunschimmobilie zu finden und zu finanzieren.

Viele Angebote zuerst auf [s-immobilien-ge.de](https://www.sparkasse-gelsenkirchen.de/s-immobilien-ge.de)

Wenn's um Geld geht



Sparkasse Gelsenkirchen

Nachtspeicher, ein undichtes Flachdach, geringe Dämmung, eine Fassade mit Asbestbelastung, reparaturanfällige Fenster und Schimmelprobleme – das waren die größeren Schwierigkeiten gegen die Uwe Neukirchen und die Eigentümergemeinschaft an ihrer Immobilie auf der Beckeradsdelle in Gelsenkirchen-Buer immer wieder kämpfen mussten. Die partielle Instandsetzung ihres Hauses aus den 1970er Jahren brachte nicht den gewünschten Erfolg. Und so entschieden sich die Hausherren für eine Komplettlösung.

„Für mich war als erstes klar, dass wir die alten Nachtspeicher ersetzen mussten“, sagt Uwe Neukirchen. Diese hätten nämlich die Vermietung oftmals erschwert, vor allem weil ihre Nutzung heute als teuer und wenig effizient gilt. Auch die Hausherren empfanden diese Heizart als nicht mehr zukunftsfähig. „Da es an unserem Haus aber auch noch einige andere Baustellen gab, haben wir uns gleich ein ganzes Angebotspaket erstellen lassen, um unsere Immobilie wieder fit zu machen“, so der Diplom-Ingenieur.

Mineralwolle statt Asbestbelastung

Dieses Angebotspaket umfasste den Austausch aller Fenster, den Einbau einer neuen Heizung mit den entsprechenden Installationen sowie die Instandsetzung und die Dämmung des Daches. Zusätzlich wurde ein Angebot für eine Außendämmung erstellt. „Hier haben wir uns für ein mineralisches



Wärmedämmverbundsystem entschieden“, verrät Neukirchen. Diese Entscheidung für die mineralische Variante fiel vor allem wegen ökologischer Gesichtspunkte. Zudem soll so das Raumklima in den acht Wohnungen des Mehrfamilienhauses positiv beeinflusst werden. Und auch Brandschutzüberlegungen spielten bei der Materialwahl eine Rolle.

„Viele Arbeiten liefen parallel.“

Nachdem dann das passende Angebot mit dem richtigen Preis gefunden war, konnte die Sanierung mit den Abrissarbeiten beginnen. Dazu wurde die asbestbelastete Fassade entfernt. Auch das Dach mit Kiesschüttung wurde von der

Firma Dachdeckerei Grünberg, Essen, abgetragen und durch neue Bauteile ersetzt beziehungsweise ergänzt. Die Undichtigkeiten am Dach wurden zum Beispiel durch die Änderung des Neigungswinkels behoben, so dass Regenwasser besser abfließen kann. „Vorher gingen die Regenfallrohre durch das Innere des Hauses; nach der Renovierung wird das Regenwasser von außen über zwei Dachrinnen abgeführt“, erklärt Neukirchen.

Außerdem wurden die alten Fenster in den Wohnungen durch hochwertige Kunststofffenster mit einer dreifach Verglasung ersetzt. Auch die Glasbausteine aus dem Hausflur mussten weichen. Licht spenden auch hier effiziente



Kunststofffenster. Umgesetzt wurden diese Arbeiten von der Firma Sika Fenstertechnik, Stadtlohn.

Parallel arbeitete der Heizungsbauer der Firma Garb Sanitär und Heizung, Gelsenkirchen: Es wurden neue Heizungsrohre über Putz verlegt, um alle acht Wohnungen zentral mit Wärme aus dem Keller zu versorgen. Für die Optik wurden diese Rohre verkleidet. Nachdem die alten Nachtspeicherheizungen fachgerecht von der Firma Reichelt, Gelsenkirchen, entsorgt wurden und auch die alten Zähler abmontiert waren, konnten neue Heizkörper vor den alten Heizungsrisen installiert werden. Das gewährleistet eine bessere Wärmezirkulation. Jetzt werden die Wohneinheiten von



einem Brennwertkessel mit Wärme versorgt. Die Warmwasseraufbereitung übernehmen moderne Durchlauferhitzer. „Eine zentrale Warmwasserversorgung über den Kessel im Keller war leider nicht möglich. Die Arbeiten wären einfach zu aufwendig gewesen“, sagt der Eigentümer, der die Immobilie zusammen mit seiner Schwester und seinem Onkel besitzt. Für möglichst geringe Wärmeverluste wurde außerdem die Kellerdecke gedämmt.

Balkone als Kältebrücke

Ergänzt wurde die Baumaßnahme außerdem durch die Sanierung der Balkone. Diese waren bereits in die Jahre gekommen und Wasser drang durch die Fugen bis ins Mauerwerk. „Anfangs war es eine Überlegung die alten Balkone, die mit dem Haus verbunden sind, abzutrennen und durch neue Vorsatzbalkone zu ersetzen“, erzählt Neukirchen. Das wäre allerdings ein großer Kostenfaktor gewesen. Also entschieden sich die Eigentümer für eine günstigere aber trotzdem effiziente Variante: Die Balkone wurden vom Dachdecker gedämmt und abgedichtet. Auf diese Weise werden Kältebrücken vermieden und die Dichtigkeit konnte wieder hergestellt werden.

Auch im Innenbereich gingen die Arbeiten weiter: Insgesamt waren bei Beginn der Baumaßnahmen vier Wohnungen unbewohnt. „Das spielte bei der Entscheidung für eine so aufwändige Umbaumaßnahme eine wesentliche Rolle. Deshalb entschieden wir uns gleich noch, auch die Leerstände zu renovieren“, so Neukirchen. So wurden die Wohnungen mit neuen Bädern versehen. Zwei bekamen eine ebenerdige Dusche und sind somit nun altersgerecht ausgestattet. In den anderen zwei Wohnungen können sich die Mieter in Badewannen mit Duschwänden bequem waschen. Optisch peppen die Bäder großformatige Fliesen

Standort: Beckeradsdelle 5
Gelsenkirchen-Buer
Baujahr: 1977
Umbau: 2015/2016
Vorher: Nachtspeicher, undichtes Dach, Gebäudehülle schlecht gedämmt, Wohnungen entsprachen nicht den heutigen Anforderungen
Nachher: energetisch optimierter Altbau, Wohnungen zum Teil renoviert, neue Heizungsanlage



Neue Fenster ersetzen im Hausflur die alten Glasbausteine.

auf. Der Kontrast zwischen hell und dunkel wirkt sehr modern. Leistungsstarke Lüfter sorgen in den fensterlosen Räumen für frische Luft. Sowohl aus Sicherheitsgründen als auch aus Überlegungen der Wärmedämmung bekamen die Wohnungen neue Eingangstüren. Eine zentrale Sicherheits-schließanlage sorgt für Schutz. Ergänzt wurden die Maßnahmen durch die Renovierung des Hausflurs, die Wiederherstellung der Außenanlagen und einen neuen, farbenfrohen Fassadenanstrich.

Maßnahmenpaket und Bauleitung

„Bei der Sanierung haben wir uns nicht nur für ein Maßnahmenpaket zur Lösung unserer Probleme entschieden. Über die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) haben wir uns unterschiedliche Einzelmaßnahmen fördern lassen und damit wiederum ein buntes Paket geschnürt, das genau zu unseren Maßnahmen passte“, sagt Neukirchen. Um diese Förderung zu erhalten, arbeiteten die Bauherren

eng mit Fachfirmen aus der Region zusammen. Dabei übernahm die Firma Jürgen Knebel, Herten-Westerholt, die Bauleitung, stimmte alle Gewerke aufeinander ab. Alle energetischen Fragen wurden zudem in enger Zusammenarbeit mit einem Energieberater geklärt und Lösungen entwickelt. „Durch die Energieberatung Spiekermann haben wir neben einer Energieberatung auch eine Förderberatung sowie eine Detailempfehlungen für die Firmen in Bezug auf die Dämmarbeiten erhalten“, sagt Neukirchen. Für Neukirchen die richtige Entscheidung: „Ich rate auch allen anderen privaten Bauherren sich jemanden zu suchen, der die Arbeiten koordiniert. Ohne so jemanden im Hintergrund, hätten wir die Sanierung nicht so problemlos schaffen können“, so der 54-jährige. Diese Aufgabe sei neben dem eigentlichen Beruf einfach zu zeitaufwändig.

Vermietung in Rekordzeit

„Natürlich müssen wir auch unseren Mietern, die in dieser Zeit



VORHER



NACHHER

wirklich viel Verständnis aufgebracht haben, danken“, so der Eigentümer weiter. „Das war für alle sicherlich eine große Belastung.“

Doch der Erfolg gibt den Bauherren recht. Nach der Renovierung der Leerstände waren die Wohnungen in Rekordzeit vermietet. Und auch die Senkung der Nebenkosten im ersten Jahr nach dem Umbau spricht eine deutliche Sprache: Während die Nachtspeicherheizungen – je nach Heizverhalten – die Mieter noch zwischen 60 und 120 Euro monatlich kosteten, zahlen die Mieter nun nur noch rund 30 bis 40 Euro Heizkosten im Monat. „Damit lässt sich dann auch sicherlich die Mieterhöhung verschmerzen, die die Sanierung mit sich brachte“ sagt Neukirchen. Denn kostenbewusst – so ist sich Neukirchen sicher – sind seine Mieter alle.



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

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

Gegen geringe Bearbeitungskosten erstellen und führen wir durch:

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

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

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

Individuelle Hilfe rund um die Immobilienverwaltung:

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

* Coupon für eine kostenlose Beratung, gültig bis 31.12.2018

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

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



Ihr Haus kann mehr!

Mehr Energieeffizienz – Mehr Wert –
Mehr Komfort – Besseres Klima

Ihre Ansprechpartnerin

Kirsten Sassning, Telefon 0209/169-4202
www.alt-bau-neu.de/gelsenkirchen



EUROPÄISCHE UNION
Investition in unsere Zukunft
Europäischer Fonds
für regionale Entwicklung



Prima Klima in allen Räumen

Energiesparen und gesünder leben durch richtiges Lüften? – „Funktioniert!“, sagt Kirsten Sassning, Klimaschutzmanagerin der Stadt Gelsenkirchen. Eine gute Hilfe dabei: die Raumklimakarte. Sie zeigt einfach und auf einen Blick, ob optimal gelüftet und geheizt wird. Tipps und Tricks rund um diese Themen gibt es auch in der Alt-Bau-Neu-Broschüre „Gesundes Raumklima“.

Mit den gestiegenen Anforderungen an die Luftdichtheit in modernen energieeffizienten Gebäuden rückt das Thema Luftqualität in den Fokus. Denn: Wir halten uns bis zu 90% unseres Lebens in geschlossenen Räumen auf. Ein optimales Raumklima ist deshalb für unser Wohlbefinden besonders wichtig. Aber nicht nur gesundheitliche Aspekte müssen beachtet werden; auch aus energetischer Sicht nimmt das Lüften eine zentrale Rolle ein. Schließendlich ist der Wärmeverlust über das Lüften immens. Zielvorgabe ist also: Der Luftwechsel in einem Gebäude muss – aus gesundheitlicher Sicht – so groß wie nötig sein; andererseits – aus energetischer Sicht – so gering wie möglich.

Raumklimakarte beugt Schimmel vor

Das wissen auch die Vermieter Tanja und Eckard Heidenreich. Dem Ehepaar gehören mehrere Immobilien in Gelsenkirchen-Bismarck. „Die Mehrheit unserer Mieter weiß, wie man richtig lüftet. Aber es kommt auch schon mal vor, dass wir in den Wohnungen Schimmelbildung durch falsches Lüften haben“, sagt Eckard Heidenreich. Deshalb nahmen sie, nachdem sie die kostenlose Raumklimakarte in den eigenen vier Wänden zunächst einige

Wochen selbst getestet hatten, Kontakt mit Klimaschutzmanagerin Kirsten Sassning auf. Die Eigentümer baten darum, die

Raumklimakarte an ihre Mieter verteilen zu dürfen. Denn mit ihrer Hilfe erhalten Bewohner schnell und unkompliziert einen Über-



Tanja und Eckard Heidenreich (r.) statten ihre Mieter mit der Raumklimakarte und der Alt-Bau-Neu-Broschüre „Gesundes Raumklima“ aus – so hat Schimmel durch falsches Lüften keine Chance. Kirsten Sassning, Klimaschutzmanagerin der Stadt Gelsenkirchen, unterstützt das Ehepaar dabei.

blick über Raumtemperatur und die Luftfeuchtigkeit in der Wohnung. „Wir konnten mit ihrer Hilfe unserem Sohn endlich verdeutlichen, dass nach dem Duschen auch gelüftet werden muss“, erzählt Tanja Heidenreich. Und Kirsten Sassning ergänzt: „In der Küche oder dem Bad, wo in kurzer Zeit viel Feuchtigkeit anfällt, ist eine intensive Fensterlüftung besonders wichtig. Feuchtigkeit sollte sofort, weggelüftet werden, andernfalls lagert sie sich in Gemäuer und Einrichtung ein, und es muss ungleich länger gelüftet werden, um Schimmelbildung zu vermeiden.“

Das Schlafzimmer nimmt ebenfalls eine Sonderstellung ein, denn nachts entsteht hier viel Feuchtigkeit. Ist es im Gegensatz zur restlichen Wohnung zudem auch noch wenig temperiert, sollte durch Schließen der Zimmertür vermieden werden, dass die warme Luft mit relativ hoher Luftfeuchtigkeit aus der Wohnung in den kühlen Schlafraum gelangt, denn dies würde die Feuchte-Situation nochmals verschärfen.



Klimaschutzmanagerin Kirsten Sassning erklärt Mieter Klemens Rabbe die Funktionsweise der Raumklimakarte.



Informationen rund ums Heizen und Lüften gibt es kostenlos über Alt-Bau-Neu.

Fenster auf! Thermostat zu!

„Besonders dauerhaft gekippte Fenster bei geöffneten Thermostatventilen sind die denkbar schlechteste Form des Lüftens“, sagt Kirsten Sassning. Sinnvoller sei immer eine intensive Stoßlüftung, um den Energieverbrauch nicht drastisch in die Höhe zu treiben. „Fenster auf heißt gleichzeitig Thermostat zu. Nur so kann optimal Energie gespart werden. Anders würde die warme Heizungsluft direkt aus dem Fenster herausgeleitet.“

Broschüre liefert Tipps

Die kostenlose Raumklimakarte kommt zusammen mit der Alt-Bau-Neu-Broschüre „Gesundes Raumklima“. Sie erklärt nicht nur, warum ein gesundes Raumklima so wichtig ist, sondern zeigt auch, wie das gelingen kann. „Vielleicht kann man ja noch etwas in Sachen Lüften verbessern“, sagt Mieter Klemens Rabbe, der sich über die Infomaterialien freut, auch wenn sein Heiz- und Lüftungsverhalten schon vorbildlich ist.

Die kostenlose Raumklimakarte und die Infobroschüre „Gesundes Raumklima“ gibt es an der städtischen Touristinfo im Hans-Sachs-Haus oder bei der Koordinierungsstelle Klimaschutz im Referat Umwelt, Goldbergstraße 84. Als Ansprechpartnerin für weitere Fragen steht Kirsten Sassning, Klimaschutzmanagerin, unter 0209/169-4202 gern zur Verfügung.

Mehr Informationen auf:
www.alt-bau-neu.de/gelsenkirchen

A photograph of a man and a woman standing in front of a modern, two-story house with a dark tiled roof and solar panels. The man is wearing a dark jacket and glasses, and the woman is wearing a light pink puffer jacket. The house has a mix of grey brick and white walls, with several windows and a central entrance. The text 'Sonnenpower aus der Steckdose' is overlaid in white on the bottom half of the image.

Sonnenpower aus der Steckdose

Bei strahlendem Sonnenschein greift Karlheinz Szepan nicht etwa als erstes zur Sonnencreme – nein. Sein erster Gedanke gilt dann oft seinem Smartphone. Denn hier kann er via App sehen, wie viel Strom sein Solardach gerade produziert. „Ein tolles Extra“, findet Szepan, der sich über die optimale Auslegung der Photovoltaikanlage, die so eingesparten Kosten und die ökologischen Vorteile freut.

„Wir übernahmen mein Elternhaus 1999. Zu dieser Zeit passten wir die obere Wohneinheit den Bedürfnissen unserer vierköpfigen Familie an. Damals ahnten wir noch nicht, dass wir weniger als 20 Jahre später wieder einen größeren Umbau planen würden“, erzählt Eigentümerin

Annegret Szepan. Eine erneute Sanierung der Immobilie war zwar nicht unbedingt nötig, aber die Bedürfnisse der Familie hatten sich verändert. Die Tochter war ausgezogen und das alte Jugendzimmer des inzwischen erwachsenen Sohnes eigentlich zu klein. Das Schlafzimmer im Dachgeschoss empfanden die Eigentümer als nicht zukunftsfähig, da nicht altersgerecht. Ein weiteres Bad sollte in der ersten Etage entstehen. „Zudem hatten wir etwas angespart. Und auf dem Spargeld bekommt man derzeit nicht viel für sein Geld“, sagt Karlheinz Szepan.

Deshalb entschlossen sich die Eheleute 2016 für eine weitere Sanierung der 1966/67 erbauten Immobilie. Neben räumlichen Veränderungen, standen schnell auch energetische Themen im Fokus. Deshalb wandte sich Familie

Szepan an die Beratungsstelle Gelsenkirchen der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen. „Wir wollten einfach mal hören, welche Möglichkeiten es gibt. Außerdem wollten wir unsere Stromkosten senken“, so der selbstständige Geschäftsführer. Diese lagen zu diesem Zeitpunkt im Jahr ca. bei 2.000 Euro „So wurden wir dann von Energieberater Norbert Mohr von der Verbraucherzentrale beraten“, ergänzte die 57-Jährige.

Energieberatung vor Ort

Der Berater nahm sich gute drei Stunden für die genaue Analyse des Gebäudes vor Ort Zeit. Als Rückmeldung erhielten die Eigentümer einen Bericht, der genau aufzeigte, welche Optionen Mohr für eine energetische Sanierung in dem Zweifamilienhaus sah. Beratungskosten: ca. 60 Euro.

„Auf Grund dieser Analyse und des Berichts haben wir uns dann für eine Photovoltaikanlage entschieden, die von einem Stromspeicher ergänzt wird“, sagen die Eheleute. Auf diese Weise kann der erzeugte Strom fast ausschließlich im eigenen Haus verbraucht werden. „Ein Stromspeicher ermöglicht die spätere Nutzung. So kann der in den sonnigen Mittagsstunden gewonnene Strom zum Beispiel auch am frühen Morgen oder am Abend verbraucht werden, wenn traditionell die meiste Energie benötigt wird“, erklärt Norbert Mohr, Energieberater, Verbraucherzentrale Gelsenkirchen. Schließlich ist Solarenergie nicht immer verfügbar – zum Beispiel nachts. Und nicht immer, wenn Strom benötigt wird, scheint auch die Sonne. Überschüssige Energie wird weiterhin in das öffentliche Netz eingespeist und vergütet. „Beim Speichern von Sonnenenergie setzen die Hersteller der Batterien auf unterschiedliche Technik“, sagt Mohr. Für den Hausgebrauch gibt es zum Beispiel Speicher mit Blei-Säure-



Das eigene Solardach mit einer Leistung von 7,21 Kilowatt/Peak liefert Familie Szepan klimafreundliche und kostengünstige Energie von der Sonne.

Akkus, Lithium-Ionen-Akkus oder Redox-Flow-Akkus. Familie Szepan entschied sich, nach der Sichtung von vier verschiedenen Angeboten, für die Variante Lithium-Ionen-Akku. „Gerade bei der Sichtung der Angebote hat sich der vorherige Kontakt und die gute Beratung durch Herrn Mohr ausgezahlt. Ich hatte den Eindruck, dadurch wesentlich kompetenter zu sein. So konnten wir dann auch besser die Entscheidung treffen, was wir brauchen

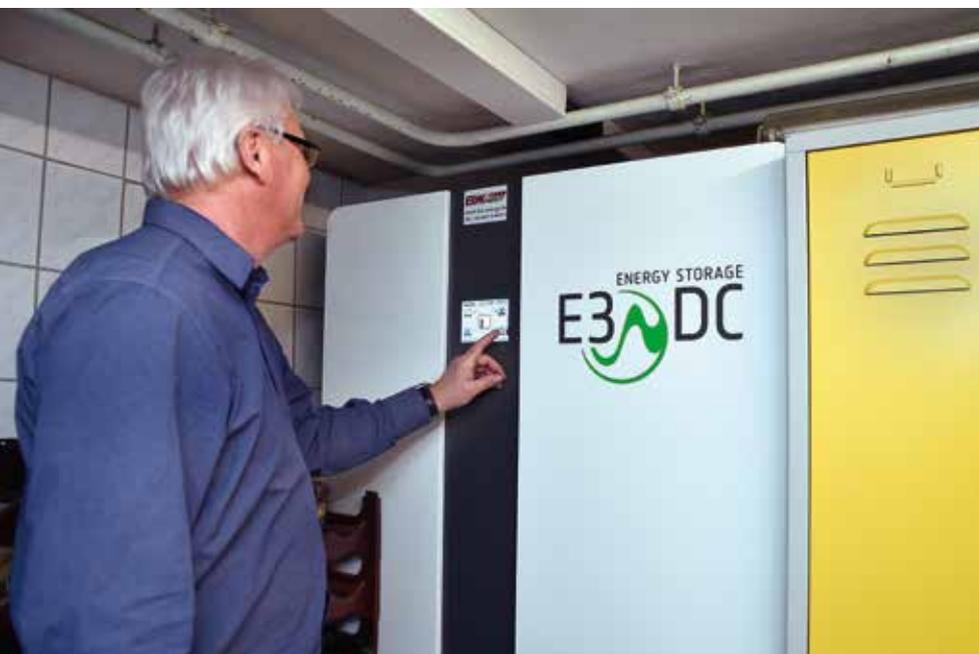
und was eben nicht“, sagt der 57-jährige Bauherr.

Im November 2016 starteten die Bauarbeiten mit dem Einbau von neuen Dachfenstern. Hier wurden sogenannte Cabrio-Fenster integriert. Bei geöffnetem Fenster entsteht ein kleiner Dachaustritt. Zusätzlich musste, laut Bauverordnung, ein Giebelfenster als Rettungsweg im Brandfall eingebaut werden. „Das Giebelfenster mussten wir nachträg-

Standort: Brahmshof 6
Gelsenkirchen-Rott-
hausen
Baujahr: 1966/67
Umbau: 2016/17
Vorher: Grundriss entsprach
nicht den aktuellen
Nutzungsbedürfnissen, herkömmliche
Stromversorgung
Nachher: Grundriss optimiert,
Solardach mit
Photovoltaiknutzung und Strom-
speicher



Ausklappbare Cabrio-Fenster sorgen für ein neues Raumgefühl im Dachgeschoss.



Karlheinz Szepan überprüft die Auslastung seiner Photovoltaikanlage. „Optimal“ lautet das erfreuliche Fazit.

lich genehmigen lassen“, sagt Szepan. Deshalb sein Tipp für angehende Bauherren: Man sollte vor Einreichung eines Bauantrages bei der zuständigen Behörde in Erfahrung bringen, was überhaupt möglich ist. „Ein Termin bei der allgemeinen Bauberatung lohnt sich.“

In wenigen Tagen zur eigenen Energieversorgung

Zu Beginn des Jahres 2017 folgte die Installation der Photovoltaikanlage auf dem Dach. Dazu

wurde das Haus in rund drei Tagen eingerüstet. Innerhalb einer Arbeitswoche waren dann die Solarpanels von einer Fachfirma angebracht. Danach konnte der Elektriker den Speicher im Keller in Betrieb nehmen.

Parallel liefen auch die weiteren Arbeiten im Dachgeschoss. Trockenbauer und Maler verpassten dem ehemaligen Schlafzimmer den letzten Schliff. So entstand innerhalb nur weniger Arbeitswochen ein modernes Studio, das nun der Sohn der Familie bewohnt.

Zusätzlich sollen in absehbarer Zeit die Fenster der Immobilie erneuert werden, um zum Beispiel Heizkosten zu sparen. Beim Sparen helfen, könnte auch eine Wärmepumpe. Die Wärmepumpenheizung nutzt thermische Energie aus dem Grundwasser, der Erde oder der Luft und verwendet diese zur Wärmegewinnung. Da sie auf das Verfeuern fossiler Brennstoffe verzichtet, ist sie nicht nur besonders klimafreundlich, sondern spart auch jede Menge Kosten ein. Schließlich stehen die genutzten Energiequellen jederzeit kostenlos zur Verfügung. „Die Anschaffung einer Erdwärmepumpe ist angedacht“, sagen die Eheleute.

Noch jede Menge vor

Doch damit nicht genug; Familie Szepan hat noch mehr vor: „Wir möchten uns gerne ein Elektroauto kaufen“, erzählt die kaufmännische Angestellte. Das könnte dann mit der Kraft der Sonne vom eigenen Dach betankt werden. Die Installation einer weiteren Steckdose in der Garage für den Ladevorgang sei kein Problem. Doch zunächst stehen in der Immobilie weitere Veränderungen im Innenbereich an. Ein Ankleidezimmer soll her und auch ein weiteres Badezimmer in der unteren Etage der Wohnung muss eingebaut werden. Dass sich die Sanierungsmaßnahmen in Zukunft aber nicht nur um schönes, sondern auch um energiesparendes Wohnen drehen werden, davon ist Familie Szepan überzeugt: „Wir sind mit unserer Entscheidung für regenerative Energiequellen sehr zufrieden. Wir wollen auch weitere Neuerungen in diesem Bereich testen.“



Das Volkshaus Rotthausen soll nach seinem Umbau wieder Besucher anziehen.

Rotthausen sucht Pioniere

Mehr Wohn- und Lebensqualität sowie ein geringerer CO₂-Ausstoß, das sind die zentralen Themen, die in den kommenden Jahren im Gelsenkirchener Stadtteil Rotthausen im Fokus stehen werden. Stadterneuerung und „Innovation City roll out“ machen es möglich.

„Rotthausen wurde als eines von 20 Quartieren im Revier ausgewählt, um am Projekt ‚Innovation City roll out‘ teilzunehmen“, sagt Andreas Beilein, Stadt Gelsenkirchen, Referat Stadtplanung. Unter diesem Titel sollen Strategien und Lösungsansätze, die bereits in der Modellstadt Bottrop und dem Projekt InnovationCity Ruhr

beispielhaft und erfolgreich umgesetzt wurden, jetzt auch in Gelsenkirchen starten. Damit wird der InnovationCity-Ansatz weiter in die Metropole Ruhr getragen. Ziel ist die energetische Sanierung des Quartiers.

„Um die Ist-Situation genau einschätzen zu können, wird das Projektgebiet momentan von der Firma Gertec aus Essen eingehend analysiert“, erklärt Beilein. „Diese Phase wird jetzt zeitnah abgeschlossen sein.“ Danach soll eine fünfjährige Umsetzungsphase folgen. In dieser Zeit könnte zum Beispiel ein sogenanntes Sanierungsmanagement im Stadtteil eingerichtet werden. Hier würden dann Experten interessierte Eigentümer

von Immobilien im Projektgebiet zu ihrer Sanierung beraten. Es entstünde also eine direkte Anlaufstelle für Bauherrinnen und Bauherren.

22 Millionen Euro

Zusätzlich werden im Rahmen der Stadterneuerung rund 22 Millionen Euro in den Stadtteil fließen. Diese sollen vornehmlich dazu genutzt werden, die Wohn- und Lebensqualität im Quartier zu verbessern und die negative Entwicklungsdynamik einzudämmen. „Uns begegnen hier gleich mehrere Probleme“, so Beilein. So seien eine sehr dichte Bebauung mit wenig Grünflächen, alte Bausubstanz mit vernachlässigter Instandhaltung, ungepflegte



Eher trist wirkt dieser Spielplatz in Rotthausen. Hier will die Stadterneuerung Abhilfe schaffen.

Baulücken sowie sozioökonomische Schwierigkeiten und Leerstände die Krux im Quartier. „Zusätzlich ist die Bevölkerung in den letzten Jahren wieder stark angewachsen“, sagt der Stadtplaner. Die Integration von Zuwanderern aus Südosteuropa und Flüchtlingen sei eine zusätzliche Herausforderung.

Positiventwicklung

Um diese Negativentwicklung ins Positive umzukehren haben sich die Verantwortlichen gleich mehrere Lösungsansätze überlegt. Rund die Hälfte der oben genannten Fördersumme wird in drei große Projekte fließen, die zentral von der Stadt gesteuert werden. Das größte unter ihnen: die Sanierung des Volkshauses Rotthausen. Das heute denkmalgeschützte Gebäude wurde 1919/20 im Stile des „Backsteinexpressionismus“ erbaut. Die Entwürfe lieferte der Essener Architekt Alfred Fischer. Eines seiner berühmten Werke in Gelsenkirchen ist das Hans-Sachs-

Haus (wir berichteten in Ausgabe 2014). „Wir wollen diesem Veranstaltungsort wieder neues Leben einhauchen“, sagt Beilein. Dabei steht die Umwandlung des großen Saales im Fokus. Der Veranstaltungsraum soll nach Fertigstellung ein Bewegungs- und Jugendkulturangebot beheimaten. „In diesem Zusammenhang prüfen wir zur Zeit gemeinsam mit dem Referat Kultur, Stadt Gelsenkirchen, was machbar ist“, erläutert Beilein. Bis 2020 – zum 100. Geburtstag des Volkshauses – soll ein sichtbarer Baufortschritt im Veranstaltungshaus erzielt werden.

Der zweite Punkt auf der Liste ist die Instandsetzung der Steeler Straße. Sie fungiert als Nord-Süd-Achse im Stadtteil und soll attraktiver werden. Das dritte Projekt ist die Neugestaltung des Rotthauser Marktes in Verbindung mit der Renovierung des Ernst-Käsemann-Platzes. Diese Flächen grenzen in L-Form aneinander. Auf dieser Fläche, so der Plan, soll der Marktplatz in den

Vordergrund gerückt werden. Zusätzlich soll ein neuer Spielplatz entstehen.

Die restliche Summe von rund 12 Millionen Euro ist für viele kleinere Projekte geplant. „Wir haben bereits im Vorfeld über verschiedene Nutzungsmöglichkeiten nachgedacht. Dabei standen wir in direktem Kontakt mit denen, die es betrifft – den Bewohnerinnen und Bewohnern des Stadtteils selbst“, sagt der 45-Jährige. So liefen zum Beispiel bereits im Frühsommer kleine Spielplatz-Checker von der Mechtenbergschule durch den Stadtteil und listeten Mängel an Spielgeräten auf, testeten die Tauglichkeit von Sandkästen und schrieben ihre Wünsche an einen perfekten Spielplatz auf eine Wunschliste. Daraus entstanden ist in Rotthausen die sogenannte Spielplatzoffensive. „Wir werden im Rahmen des Projekts auch die Spielplätze modernisieren“, verspricht Beilein. Und auch für das Image des Stadtteils soll etwas getan werden. Die Eingänge zum



Stadtteil sollen attraktiver gestaltet werden. „Leider erreicht man Rotthausen größten Teils nur durch Unterführungen, da der Stadtteil von allen Seiten von Bahntrassen eingeschlossen ist. Diese Räume wirken oft unbehaglich“, räumt Beilein ein. Kunst- und Lichtinstallationen sollen dem entgegen wirken.

Haus- und Hofflächenprogramm

„Ein wichtiger Punkt beim Thema Stadterneuerung in Rotthausen wird auch die Auflage eines zeitlich begrenzten Haus- und Hofflächenprogramms sein“, erzählt Beilein. Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer können auf diese Weise für die Renovierung ihres Hauses und der dazugehörigen Hofflächen attraktive Zuschüsse beantragen. Vorbild sollen die Programme sein, die bereits in Gelsenkirchen-Schalke und Hassel erfolgreich getestet wurden. Die Schwierigkeit ist hier die Siedlungsstruktur: Überwiegend Einzeleigentum, häufig

verwaltet, und wenig Wohnungsunternehmen kennzeichnen den Wohnungsmarkt.

„Bei den Eigentümern ist eine direkte Ansprache wichtig. Wir wollen zeigen, welches Potenzial in



„unser perfektes Zuhause.“

Besuchen Sie uns auf der GE | WOHN | GUT!

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

Sie wollen bauen?

Dann stehen Sie vor der wichtigsten Finanzentscheidung Ihres Lebens.

Wir sind Ihre kompetenten Partner vor Ort!

www.vb-ruhrmitte.de





Auch jetzt gibt es schon tatkräftige Eigentümer, die sich gut um ihre Immobilien kümmern.

einer Sanierung stecken kann“, sagt Beilein. Da der Mietspiegel in Rotthausen sehr niedrig ist, scheuen viele Vermieter Investitionen in ihre Häuser, weil sie befürchten, ihre Wohnungen zu einem höheren Preis nicht mehr vermieten zu können. Gerade hier sieht der Stadtplaner aber große Chancen: „Nur so kann man das Mietklientel verbessern. Wir müssen auch junge Familien aus der Mittelschicht wieder in den Stadtteil bekommen.“

Um das zu realisieren, werden in den kommenden Jahren Zuschüsse von rund 100.000 Euro pro Jahr an tatkräftige Immobilienbesitzer ausgezahlt. Das entspricht, so schätzt Beilein, ungefähr 20 Projekten im Jahr, die in enger Zusammenarbeit und mittels einer Beratung durch die Stadterneuerung entstehen sollen. Dabei soll auch der energetische Gedanke nicht außer Acht gelassen werden – auch wenn eine energetische Sanierung (bislang) nicht bezuschusst wird.

Damit das gesamte Vorhaben aber auch zum Erfolg wird, werden in Rotthausen jetzt Pioniere gesucht: „Wir brauchen Menschen, die mit gutem Beispiel vorangehen“, appelliert Beilein. Nur so können konkrete Anschauungsobjekte entstehen, die auch anderen zeigen, was möglich ist. Nachahmen ist in diesem Zusammenhang nämlich nicht nur erlaubt, sondern ausdrücklich erwünscht.

ENERGIEBERATUNG

Dipl.-Ing. Wolfgang Moellers

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

Horster Str. 330
45899 Gelsenkirchen

Telefon 0209.149-5795
Telefax 0209.149-5563
Mobil 0160.93870784

ingenieurbueroewoellers@arcor.de

Ansprechpartner für weitere Rückfragen:

Andreas Beilein

Referat Stadtplanung

Tel. 0209/169-5978

E-Mail andreas.beilein@gelsenkirchen.de

Armin Hardes

Referat Umwelt

Tel. 0209/169-4584

E-Mail armin.hardes@gelsenkirchen.de



Überraschungen inbegriffen

Als Familie Heidenreich das schöne Backsteinhaus auf der Theodorstraße in Gelsenkirchen-Bismarck das erste mal von innen sah, verliebte sie sich in das schöne Parkett, den alten Stuck und das stilvolle Ambiente des 1927 erbauten Hauses. Schnell war Ende 2016 die Kaufentscheidung gefallen. Doch was ihnen die Renovierung der Immobilie abverlangen würde, das konnten die neuen Eigentümer zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschätzen.

„Eigentlich wollten wir die Wohnungen in dem Dreifamilienhaus nur renovieren – ein bisschen Tapete und Farbe. Eventuell noch



Familie Heidenreich freut sich auf ihr neues Heim in Gelsenkirchen-Bismarck.



Retro-Fliesen sollen dem Wäschekeller den Charme des Vergangenen verleihen.



Einbauten im Badezimmer schaffen Platz.



In den Obergeschossen herrscht moderner Minimalismus.

Standort: Theodorstraße
Gelsenkirchen-
Bismarck
Baujahr: 1927
Umbau: 2016 – 2018
Vorher: schlechte Substanz,
Grundrisse veraltet,
keine Balkone
Nachher: Bausubstanz erneuert und verbessert,
neue Raumaufteilung,
energetische Verbesserungen,
neue Balkone

das Parkett abschleifen. Und dann vermieten“, erzählt Ehepaar Heidenreich. „Doch uns hat es hier so gut gefallen, dass wir entschieden die Immobilie selbst zu nutzen“, so Tanja Heidenreich.

Der Einzug sollte schnell von statten gehen, da viele der ursprünglichen Bauteile erhalten werden sollten. Besonders der Parkettboden sollte die Renovierung unbeschadet überstehen. Deshalb schonte die Familie den Boden besonders, indem sie ihn mit Platten und Vlies abdeckte. „Selbst beim Abreißen der Tapeten haben wir nur ganz wenig Wasser benutzt, um den Boden nicht zu gefährden“, erzählt Sohn Paul. Eine echte Mammutaufgabe. Denn:

Im Laufe der Jahre waren mehrere Tapeten mit den unterschiedlichsten Farbschichten übereinander aufgetragen worden. Zusätzliches Ärgernis: Es löste sich jede Menge Putz von den Wänden.

„Bald stellte sich dann heraus, dass die Bausubstanz schlechter ist, als wir erwartet hatten“, sagt Eckard Heidenreich. Das größte Problem: Die Stabilität von Böden und Decken. Hier waren viele der Balken nicht mehr tragfähig und mussten ersetzt beziehungsweise verstärkt werden. Dazu wurden erst die Decken mit Stützen abgefangen und Stahlträger zur Verstärkung eingebaut (insgesamt zwei Tonnen Stahl). „Beim Beheben dieser gravierenden Mängel

mussten wir dann auch den Parkett auf den Böden und den Stuck an den Decken entfernen“, sagt Tanja Heidenreich ein bisschen wehmütig. Zusätzlich kam hinzu, dass die Abflussleitungen unter dem Haus – vermutlich durch Bergschäden – beschädigt waren. Auch diese mussten also ersetzt werden.

Wenn, dann richtig

Nach und nach kamen immer mehr Überraschungen bei der Immobilie ans Tageslicht. Also entschieden sich die Eigentümer zu einer umfassenden Sanierung. „Wenn wir jetzt schon mit so viel Mehraufwand rechnen mussten, wollten wir es dann auch richtig

machen“, war sich die Familie einig. Sie begannen damit, die Grundrisse den heutigen Nutzungsbedingungen anzupassen. Dazu gehörten natürlich auch diverse Abrissarbeiten. Highlight der neuen Raumaufteilung ist eine große Küche im Erdgeschoss und in der ersten Etage. Im Dachgeschoss gibt es an gleicher Stelle ein geräumiges Wohnzimmer mit modernen Einbauten. Besonders großzügig wurden die Räume durch die Integration der alten Loggien in den Wohnraum. Diese werden ersetzt durch neue Vorsatzbalkone beziehungsweise durch eine großzügige Terrasse im Erdgeschoss.

Zusätzlich wurden alle Zu- und Abwasserleitungen erneuert und eine neue Elektrik verlegt. Bei dieser Komplettsanierung stellte sich die Familie dann auch energetischen Fragen: Ein neuer, effizienter Brennwertkessel liefert Wärme zentral aus dem Keller. Die Heizungsrohre wurden unter Putz gelegt. Auch der Dachboden wurde gedämmt. Die Warmwasserbereitung übernehmen energiesparende Durchlauferhitzer. Mehrfachverglaste Fenster – zum Teil in Sprossenoptik – verbessern nicht nur die Dichtigkeit des Ge-



Die neue Terasse und großzügige Balkone verlängern den Wohnraum ins Freie.



Sanierungsarbeiten an den Geschossdecken.

bäudes, sondern erhalten auch den Charme der Immobilie.

Fassadenarbeiten

Und auch im Außenbereich soll noch jede Menge passieren. „Leider hat der Vorbesitzer das Haus

mit einer extrem widerstandsfähigen Farbe gestrichen“, sagt der 50-jährige Bauherr. Gerne hätten Heidenreichs die Fassade in ihren Ursprungszustand zurückversetzt. Aber selbst zwei unterschiedliche Versuche die Steine von der Farbe zu befreien scheiterten. „Wir

BALKONANBAU®

Aluminiumbalkone - Stahlbalkone
bundesweit (0209) 46 75 53

www.balkonanbau.de

Muster-Ausstellung

Bulmker Str. 11-15
45888 Gelsenkirchen

Dipl.-Bau-Ing. Bernd Oestreich



2,5 Tonnen Schrott verursachte allein die Entsorgung der Heizungsinstallationen.



Einige Details konnten erhalten werden.

hätten nur die Substanz des Steins beschädigt. Also werden wir das Haus nun in hellen Grautönen streichen“, erzählt Krankenschwester Tanja Heidenreich. Trotzdem wollen die Bauherren versuchen den ursprünglichen Charakter der Immobilie zu erhalten. So sollen zum Beispiel die Fensterläden bestehen bleiben. Ein neuer Anstrich soll auch hier für einen frischen Look sorgen. Und auch der Garten wurde

schon vom großen Baumbestand und jeder Menge Wildwuchs befreit.

Nach über zwei Jahren Bauzeit sind die letzten Arbeiten im Haus in vollem Gange. Neue Tapeten und ein heller Anstrich geben den Wohnungen ein neues Gesicht. Modern geflieste Badezimmer runden die Maßnahmen ab. Im Frühjahr 2018 werden Tanja und Eckard Heidenreich das Erd-

geschoss beziehen. Sohn Paul bekommt seine erste eigene Wohnung im Dachgeschoss. Die erste Etage ist bereits vermietet.

Viele der Arbeiten führte die Familie in Eigenleistung und neben dem normalen Beruf durch. „Die Bauzeit war natürlich sehr anstrengend. Aber: Wir freuen uns auf unser neues Heim!“ Die Mühen haben sich also gelohnt, sind sich Heidenreichs sicher.

**WIR BAUEN DAS GLASFASERNETZ*
UNSERER REGION!**

GELSEN-NET
100% IT vor Ort

* In ausgewählten Ausbaugebieten verfügbar.

www.gelsen-net.de

Impressum

Herausgeber: Stadt Gelsenkirchen
Der Oberbürgermeister
Referat Umwelt
45875 Gelsenkirchen

Redaktion: Jaqueline Klein, Sabine von der Beck

Gestaltung: 6x7 büro für gestaltung und fotografie

Anzeigen: vdB Public Relations GmbH
Munscheidstraße 14, 45886 Gelsenkirchen
Telefon 0209.167-1248

Druck: L'Atelier Werbedruck GmbH
Brückelstraße 86 – 88, 47137 Duisburg

Auflage: 5.000 Stück
Erscheinung: alle 2 Jahre

Bildnachweis: Titel: Architektur- + Ingenieurbüro Dipl.-Ing.
Rainer Thieken GmbH (Titel), Cornelia
Fischer (3)
Seite 4: Martin Schmüdderich (1), Cornelia
Fischer (5)
Seite 6 – 10: Martin Schmüdderich (7)
Seite 11 – 13: Martin Schmüdderich (4), Cornelia
Fischer (1), Patz privat (2)
Seite 14 – 17: Cornelia Fischer (8)
Seite 18 – 21: Cornelia Fischer (5), Architektur- +
Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Rainer
Thieken GmbH (3)
Seite 22 – 25: Cornelia Fischer (2), Neukirchen
privat (3)
Seite 26 – 27: Cornelia Fischer (3)
Seite 28 – 30: Cornelia Fischer (4)
Seite 31 – 34: Stadt Gelsenkirchen/© Hubert Harst
(1), Andreas Beilein (3)
Seite 35 – 38: Cornelia Fischer (7), Heidenreich
privat (2)



solar
GEdacht

Ist mein Haus dabei?

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



Weitere Informationen:

Stadt Gelsenkirchen
Referat Umwelt, Tel. 02 09 . 169 - 4421
E-Mail: solardachkataster@gelsenkirchen.de