# UM|GE|BAUT

Praxismagazin aus Gelsenkirchen ▪ Ausgabe 2026 | 2027

Wärmepumpe im Altbau

Solarstrom für Mieter

Fassadengrün gegen Hitze

Stadt Gelsenkirchen

Mit dem Modernisierungs-
rechner wissen, was zu tun ist.

Unser Modernisierungsrechner zeigt dir, welche
Maßnahmen sich für dich lohnen – und welche nicht.
Einfach. Online. Unverbindlich. Jetzt berechnen:
sparkasse-gelsenkirchen.de/modernisierungsrechner

**Weil's um mehr als Geld geht.**

Sparkasse
Gelsenkirchen

*Ist Ihr Haus bereit*
*für eine Wärmepumpe?*

Machen Sie jetzt den
**Wärmepumpen-Check!**

www.ele.de/waermepumpe

ELE

# Vorwort

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

nachdem sich die erste Aufregung um die Neugestaltung des Gebäudeenergiegesetzes in Bezug auf Heizungsanlagen gelegt hat, zeigt sich nun langsam, dass auch im Bestand gut mit einer Wärmepumpe geheizt werden kann und die Erfahrungen damit durchweg positiv sind. Inzwischen gibt es viele gute Lösungsmöglichkeiten für den Einsatz von Wärmepumpen im Altbau und das nicht nur im Einfamilienhausbereich. In unserem Magazin stellen wir Ihnen verschiedene Beispiele vor, auch aus dem Bereich der Mehrfamilienhäuser.

Das ist eine gute Nachricht für die Umwelt, denn unser Stromnetz wird immer mehr von erneuerbaren Energien gespeist und ist somit bereits jetzt die klimafreundlichste Lösung für das Heizen. Aber auch von den Bewohnerinnen und Bewohnern der Häuser fällt die Resonanz zum Komfort und den Betriebskosten beim Heizen mit der Wärmepumpe durchweg positiv aus.

Daneben haben wir auch diesmal wieder ganz unterschiedliche Praxisbeispiele aus Gelsenkirchen, die wir Ihnen vorstellen möchten, weil sie zeigen, was mit Engagement und Eigeninitiative zu erreichen ist. So wird eine Hausfassade zur grünen Lunge und eine Photovoltaikanlage, die zum Eigenverbrauch gedacht war, produziert nun Strom für jeden Haushalt im Gebäude, der sich anschließen möchte.

Allen engagierten Haus- und Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern, die diese positiven Beispiele verwirklichen und so mithelfen, dass unsere Stadt und das Stadtbild lebens- und liebenswert bleiben, gilt mein besonderer Dank. Unser Magazin soll zeigen, dass sich mit etwas Einsatz und guten Ideen viel erreichen lässt und neue Herausforderungen zu tollen Lösungen führen können.

Ich wünsche viel Freude bei der Lektüre, bei der Sie sich neue Anregungen holen und sich mitnehmen lassen können auf eine Reise vor und in die Gebäude unserer Stadt.

Christoph Heidenreich
Stadtbaurat der Stadt Gelsenkirchen
Vorstandsbereich Planen, Bauen, Umwelt und Liegenschaften

Für die Zukunft mit drei drei Generationen unter einem Dach umgebaut

Neue Sozialwohnungen durch energetische Sanierung im Bestand

Genau berechnet: Im Altbau auf Wärmepumpe umgestellt

150 Jahre Tradition wird mit Klimaneutralität der Firmenzentrale verstetigt

Fassadenbegrünung-XXL unterstützt von vielen guten Nachbarn

Generalsanierter 70er-Jahre Wohnblock punktet mit neuem Charme

# Inhalt


Zukunft mit drei Generationen 06
Erdgeschoss ausgebaut und rundum energetisch saniert

Sozial fair und klimagerecht 10
Wie neue Sozialwohnungen entstanden durch Sanierung im Bestand

Wärmepumpe im Altbau 14
Gut durchdacht wurde die alte Gasheizung ersetzt

Mehr als nur Fassade 18
Elemente mit vormontierten Befestigungen für Fenster und Leitungen

Kleine Schritte endlich nach vorn 22
Eine Siedlung erholt sich vom Schicksalsschlag - mit PV und Eigenleistung

Mythos blau-weiß mit grüner Fassade 28
Fördermittel, Nachbarn, Nachbarstadt und Nachbarland halfen mit

Große Verwandlung 34
Wie aus ausgefallenen Elektroheizungen ein Vorzeigeprojekt wurde

Förderung für Sanierungen 39
Interview mit Klimaschutzmanagerin Kirsten Sassning

Kommunale Wärmeplanung 40
Interview mit Klimaschutzmanager Kai Thiemann

*Impressum* *42*

*Bauherr Dan Zarmas vor dem gartenseitigen Anbau. (links)*

*Durch den neuen Anbau im Erdgeschoss sowie die Entfernung von Innenwänden ist ein großzügiger Wohn-Essbereich für die Mehrgenerationen-Familie im Erdgeschoss entstanden. Große Fenster lassen viel Licht ins Haus.*

# Zukunft mit drei Generationen

*Am Anfang stand die Idee, im Erdgeschoss mehr Raum zu gewinnen als Treffpunkt für die drei Generationen der Familie im Haus. Nach einer Energieberatung wurde das Projekt aber deutlich größer - und das Haus von außen betrachtet auch. Dick eingepackt mit 25 Zentimeter Dämmung, in die gewünschte Verschattungselemente elegant integriert werden konnten, mit entsprechend verlängertem Dachüberstand, Photovoltaik und Fußbodenheizung hat Dan Zarmas in Buer ein Vorzeigeprojekt realisiert, das auch in punkto Klimaschutz und Optik Maßstäbe setzt.*

Lange hatte Familie Zarmas nach einem geeigneten Haus für drei Generationen gesucht und war mit dem Dreifamilienhaus in Buer fündig geworden. „Nach dem Einzug stellte meine Frau fest, dass es im Erdgeschoss, wo sich alle trafen, doch recht eng ist“, erinnert sich Dan Zarmas an die Ausgangslage 2022. Relativ schnell war klar, dass für den Traum vom Wohnen mit offener Küche und großen Fenstern zum Garten ein paar Innen- und Aussenwände fallen und ein Anbau zum Garten ideal wären. „Damit stellte sich automatisch die Frage, was machen wir dann mit der Fassade, wenn sie einmal aufgebrochen ist?“, berichtet der Hausherr. „Jeder hat seinen ökologischen Fußabdruck, das ist nunmal so, aber ich versuche auch, wenn es geht, Rücksicht zu nehmen,“ sagt der Gelsenkirchener Zahnarzt.

Mit fachkundiger Unterstützung durch das Energieberatungs-und Ingenieurbüro PBA-Weiss, Gelsenkirchen, überlegte Dan Zarmas also, wie das Haus aus dem Jahr 1954 fit für die Zukunft gemacht werden könnte. Nachdem die Energieeffizienz-Experten die Bausubstanz gecheckt und die Wünsche der Familie aufgenommen hatten, rechneten sie Maßnahmen und vernünftige Finanzierungsmodelle durch - auch mit Blick auf verfügbare Fördermittel und Genehmigungserfordernisse. Die bei einem Dreifamilienhaus für den Bauantrag erforderliche Prüfstatik erfolgte durch das Gelsenkirchener Architekturbüro Hawig & Kowalczyk.

## Dachüberstand für die Dämmung erweitert

„Das Dach war bereits vom Vorbesitzer gedämmt und eingedeckt worden. Vier Zentimeter Dämmung mehr wären eigentlich noch ganz gut, aber die Montage wäre nicht wirtschaftlich gewesen“, erklärt PBA-Chef Christoph Weiss. Dennoch war klar, dass das Dach für eine energetische Sanierung verändert werden musste, weil der Dachüberstand für eine Dämmung zu gering war. Eine smarte Lösung des Problems wurde mit einem Dachdeckerbetrieb gefunden, der das Gerüst für die Fassadendämmung mitnutzte,

Dreifamilienhaus,
Diesingweg 6, Buer-Mitte

Baujahr: 1954,
213 m² Wohnfläche, nach
Grundrissänderung und Anbau: 233 m²

Energetische Sanierung auf KfW
55-Standard

Fassadendämmung, Fenstertausch,
Kellerdeckendämmung und
Verlängerung des Dachüberstands
Photovoltaikanlage
Umstieg von Fernwärme auf Wärmepumpe

Fußbodenheizung
im 1. und 2. Obergeschoss

*Verlängerter Dachüberstand mit elegantem Schwung.*

*Jalousien verschwinden in der 25-Zentimeter-Dämmung.*

um die unteren Dachziegel aufzunehmen, so genannte „Schieblinge“ an den unteren Dachsparren anzubringen, Dacheindeckung und Regenrinnen zu ergänzen. Die untere Dachkante nimmt nun einen eleganten Schwung am unteren Ende. Neue Verkleidungen sorgen optisch und energetisch für Verbesserungen.

Ringsum konnte so die Fassade mit 25 Zentimeter dicken EPS-Blöcken gedämmt werden. „Für die Familie Zarmas war ein guter sommerlicher Hitzeschutz und eine zeitlose Optik wichtig, deshalb bot uns diese Dämmstärke die Möglichkeit, die Fenster und Jalousien komplett in die Dämmebene zu setzen und vom Mauerwerk thermisch komplett zu entkoppeln. So entstehen keine Wärmebrücken, die sowohl im Haus Schimmelbildung hervorrufen können als auch außen im Laufe der Zeit optische Probleme verursachen können“, erläutert Christoph Weiss die Maßnahme.

*Neue Installation mit Wasserspeicher im Keller.*

Dan Zarmas ist mit der Lösung sehr zufrieden. „Diese Art der Verschattung habe ich schon vor 30 Jahren zu schätzen gewusst. Der Lichteinfall lässt sich flexibel regulieren, aber man kann trotzdem nach draußen gucken. Wir haben es gemerkt an den heißen Tagen: Im Dachgeschoss ist es gefühlt zehn Grad wärmer als im Erdgeschoss und im 1. Stock. Dort ist es wesentlich angenehmer geworden.“

## Wärmepumpe und Fußbodenheizung

Die Entscheidung, den Fernwärmeanschluss durch eine eigene Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage zu ersetzen, war schon früh gefallen. Im Dachgeschoss blieben die Heizkörper. Für die Fußbodenheizung in den beiden ersten Geschossen zog die Familie öfter um: „Erst haben wir das Obergeschoss leergezogen, dann sind wir alle vom Erdgeschoss ins Obergeschoss und als das dann fertig war, wieder zurückgezogen“, sagt Dan Zarmas und stellt nüchtern fest:

*Wärmepumpe im Vorgarten.*

*In einem klassischen hellen Ton fügt sich die Fassade harmonisch in die Straße ein - als wäre das Haus schon immer hell verputzt gewesen. Dabei waren große Teile zuvor rot verklinkert.*

„Man muss schon starke Nerven haben.“

Nun ist der Großteil geschafft. Nur im Außenbereich stehen nun noch „Kleinigkeiten“ an. So müssen noch Steckdosen und Außenbeleuchtung gesetzt werden. Für den Hofeingang, der aufgrund der dicken Dämmung ein paar Zentimeter schmaler geworden ist, wird zudem ein neues Tor benötigt. „Die Torbauer haben neulich gerätselt, wie sie das Tor an den 25 Zentimetern Dämmung befestigen sollen“, berichtet Dan Zarmas.

## Spezialdübel für Markise und Tor

„Dafür gibt es spezielle Dübel, die mit Hülsen befestigt werden und auf Druck und Zug auch bei dickeren Dämmungen belastet werden können. Wenn Sie nicht weiterkommen, kann ich Ihnen einen guten Schlosser empfehlen, der kennt das Problem und auch die Lösung,“ rät Christoph Weiss. Dan Zarmas freut sich. Denn wenn die Terrasse fertig ist, möchte die Familie gern irgendwann im Sommer unter einer schönen schattigen Markise vor dem Anbau sitzen. Und auch das ist - wenn man weiß, wie - kein Problem.


Energieberatung:
Mit über 20 Jahren Erfahrung
IIIPBA
DGNB Auditor
- Fördermittelberatung
- Individuelle Sanierungsfahrpläne (iSFP)
- Energieausweise
- Sanierung & Neubau

PBA-Weiss.de Email: info@pba-weiss.de 0209 5903041

*Das Gründach auf dem Anbau wurde so gestaltet, dass es mit einer nachträglichen Absicherung am Rand begehbar wäre.*

*Frischer Look mit blau-weißer Fassade, neuer Dacheindeckung und Photovoltaik-Anlage. ggw-Prokurist Stefan Eismann initierte und leitete das Umbauvorhaben.*

# Sozial fair und klimagerecht

*Sieben Zentimeter Fassadendämmung und doppelt verglaste Fenster: In den 70er-Jahren war das für eine Nachkriegs-Siedlung ein richtig guter Energiestandard. Nun aber war auch für die 48 Wohnungen am Tiemannsweg ein energetisches Update fällig. Die Eigentümerin, die ggw Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft, sorgte für eine umfassende Modernisierung. Mit Wärmepumpen in Kombination mit einer Solaranlage ist die Siedlung nun wieder fit für die Zukunft: nahezu klimaneutral mit hohem Wohnkomfort und - dank öffentlicher Förderung - bei kaum gestiegener Miete.*

Noch sind die Außenanlagen in Arbeit: Mit schicken, blau-weißen Fassaden, neu eingedeckten Dächern, neuen Fenstern, neuen Straßenlaternen an neu gepflasterten Parkplätzen vor modernen Wärmepumpenblocks und mit einer schicken Solaranlage auf dem Dach wirkt die Siedlung aus dem Jahr 1957 wie ein Neubauprojekt.

„Es kommen jetzt ständig Leute vorbei und fragen, ob man hier noch einziehen kann“, berichtet ein Ehepaar, als ggw-Prokurist Stefan Eismann auf einem der neuen Parkplätze aus dem Auto steigt. Aber frei ist nichts.

„Die Mieter waren hier ohnehin mit der Wohnsituation sehr zufrieden. Durch die Modernisierung ist die Zufriedenheit in der Siedlung nochmals stark gestiegen. Zumal wir eine hochwertige Bauausführung mit einer neuen Kaltmiete von 6,70 Euro pro Quadratmeter realisieren konnten, also in einem sehr günstigen Preis-Leistungsverhältnis, das angesichts der erzielten Einsparung von Heizkosten sehr mieterfreundlich ist“, freut sich der Prokurist und ergänzt: „Ohne öffentliche Mittel wäre ein solche Maßnahme nicht finanzierbar gewesen.“

## Gesamtkosten von über sechs Millionen Euro

Vor der Modernisierung hatte die ggw die Gebäude energetisch prüfen und eine umfassende Modernisierung kalkulieren lassen. Bei geschätzten Gesamtkosten von über 6 Millionen Euro für die umfassende Modernisierung wurde die ggw beim Amt für Wohnungswesen der Stadt Gelsenkirchen vorstellig. Aufgrund des generellen Rückgangs an öffentlich gefördertem Wohnraums bewilligte dies eine Förderung für die Modernisierung aus der Öffentlichen Wohnraumförderung.

„Allgemein wird beklagt, dass der öffentlch geförderte Wohnraum aktuell stark zurückgeht. Dem können wir hier mit unserer Modernisierung im Bestand entgegenwirken“, sagt Stefan Eismann. Die bislang frei finanzierten Wohnungen fallen durch die Förderung der Modernisierung nun in die Mietpreis- und Belegungsbindung als Sozialwohnung. Für die bisherigen Mieter hat das keine Auswirkungen, denn an laufenden Mietverträgen ändert sich nichts. Nur bei Neuvermietung wird zukünftig ein Wohnberechtigungsschein erforderlich.

**Wohnsiedlung, Tiemannsweg 18 - 32, Gelsenkirchen-Erle**

| | |
|---|---|
| Baujahr: | 1957 |
| Fläche: | 2.853 m² Wohnfläche,<br>48 Wohnungen, 8 Häuser |
| Modernisierung: | 2025 auf KfW85-Standard:<br>Fenstertausch, Kellerdämmung,<br>Dacheindeckung-und Dämmung,<br>Heizungsumstellung auf Wärmepumpen mit<br>Photovoltaikanlage, neue Außenanlagen |

## Dämmung, neue Fenster, Lüftung, Wärmepumpen

Die acht Häuser wurden mit einem umfassenden Maßnahmenmix energetisch auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Zur Erreichung des KfW-85-Standards konnte zwar die vorhandene, sieben Zentimeter starke Dämmung der Fassade beibehalten werden, wurde jedoch durch umfangreiche Dämmungen auf dem Dach und im Keller ergänzt. So wurden die Kellerwände von außen freigelegt und wasserfest gedämmt. Innen wurden die Kellerdecken mit einer acht Zentimeter starken Mineralwolldämmung isoliert. Das Dach wurde neu gedeckt und die bereits vorhandene Dämmung auf der obersten Geschossdecke aufgedoppelt. In den Treppenhäusern wurden die Glasbausteine entfernt und durch großzügige Fenster

*Für neue Lüftungskanäle waren Kernbohrungen in allen Wohnungen erforderlich. Die Zwangsentlüftung ist in den Wohnung nicht spürbar, sorgt aber in Verbindung mit Fensterfalzlüftern kontinuierlich für eine gute Luftqualität in den Wohnungen.*

*Die acht Wärmepumpen, für jedes Haus eine, wurden paarweise nebeneinander im Freigelände aufgestellt. Die Einhausung zur Schalldämmung, die vorsorglich mit Blick auf besorgte Nachbarinnen und Nachbarn gebaut worden war, erwies sich im Nachhinein als nicht erforderlich.*

ersetzt. Um in den Wohnungen superdichte, dreifach-verglaste Fenster verwenden zu können, musste ein detailliertes Lüftungskonzept erstellt werden. In die vorhandenen Versorgungsschächte wurden dafür neue Luftkanäle eingebaut. Über neue Lüftungsschlitze in Türen sowie über Fensterfalzlüfter kann nun ein minimaler, aber kontinuierlicher Luftaustausch in den Wohnräumen sichergestellt werden. „Das funktioniert sehr gut. Wir haben hier schon eine Heizperiode mit minus acht Grad durchgestanden“, berichtet der Immobilienfachmann.

Dank der Dämmung konnten die alten Gaszentralheizungen durch hochmoderne Wärmepumpen ersetzt werden. Die Vorlauftemperatur der Heizung ist von 70 auf 45 Grad gesenkt worden. Die neuen Wärmepumen wurden in separaten Häuschen in den Außenbereichen aufgestellt. „Als die Eigenheimbesitzer in der Nachbarschaft mitbekamen, dass wir auf Wärmepumpen umstellen wollen, wurde sofort vermutet, dass es laut wird“, berichtet Stefan Eismann. Also beauftragte die ggw erstmal ein Schallschutzgutachten, das empfahl, die Außengeräte einzuhausen, „um auf Nummer sicher zu gehen“. „Das werden wir uns beim nächsten Mal sparen, denn wenn man überhaupt etwas hört, dann ist das ein ganz leises Summen“, stellt Stefan Eismann fest. Inzwischen ist die Skepsis aus der Nachbarschaft in Interesse an der neuen Technologie umgeschlagen. Die Wärmepumpen sind mit einem Elektroheizstab versehen, der bisher aber noch nie, auch nicht bei minus acht Grad - zum Einsatz gekommen ist.

## 38 neue Parkplätze

Vorschriftsmäßig wurden die Elektroninstallationen modernisiert. Dabei mussten Sicherungskästen hinter die Wohnungstüren verlegt und somit Wände aufgestemmt und neu tapeziert werden. Weil für die Wärmepumpen zudem im Außenbereich neue Versorgungsleitungen erforderlich waren, wurden auch die Außenlagen neu gestaltet.

„In der Siedlung gab es einen hohen Parkdruck. Dem konnten wir mit 38 neuen Parkplätzen zwischen den Wohnblöcken entgegenwirken“, sagt Eismann. Die Parkplätze werden fest an die Mieter vermietet. Mehrere Parkplätze sind so verkabelt, dass Elektroladesäulen ohne großen Aufwand nachgerüstet werden können. Neue Fahrradständer, eine attraktive Beleuchtung und neu gepflasterte Wege sorgen für ein gepflegtes Erscheinungsbild der Siedlung. Anstelle des Rasens werden zukünftig neue Hecken mehr Grün in die Siedlung bringen.

Einige Phasen der Modernisierung, etwa die Kernbohrungen und Verlegung neuer Leitungen in den Wohnungen, waren für die Mieter durchaus anstrengend. „Wir haben alle vorher gut informiert und erklärt, was warum gemacht werden muss, aber trotzdem braucht man eine gute Bauleitung und es ist es erfreulich, dass unsere Mieter die Veränderung positiv begleitet haben und es weder Kündigungen noch Mietminderungen gab“, sagt Stefan Eismann.

## Sanierungsziele erreicht

„Unsere Sanierungsziele haben wir gut erreicht. Alle Wohnungen werden mit erneuerbarer Energie beheizt und die gesamte Wohnanlage ist bestens aufgestellt für die Zukunft“, ist Stefan Eismann zufrieden: „Bis auf Kleinigkeiten, wie Badmodernisierungen bei speziellen Bedarfen, wird hier nun mindestens 40 Jahre Ruhe sein.“

*Neue Fenster, neue Balkontüren, neue Stromkästen in den Wohnungsfluren: Die Mieterinnen und Mieter blieben trotz aller Umbauarbeiten gelassen.*

*Die Außenanlagen wurden neu gestaltet, fehlende Parkplätze ergänzt.*


ggw

www.ggw-gelsenkirchen.de

Einfamilienhaus
Klowerkamp 2 , Gelsenkirchen-Erle

Baujahr : 1951
Wohnfläche: 170 qm

Heizungsumstellung 2024,
zuvor erfolgte Maßnahmen:

Fassade 1977,
Dachdämmung 1995 und 2023,
Kellerdeckendämmung 1985,
Fenstertausch 2011 bis 2023,
Photovoltaikanlage 2023.

# Wärmepumpe im Altbau

*Dreieinhalb Jahre lang hatte Familie Scheipers überlegt. Die alte Gasheizung musste ersetzt werden, soviel war klar. So reifte zunächst die Idee, auf eine Holzpelletheizung zu setzen. Doch dann wurden die Holzpellets infolge des Ukraine-Krieges teurer. Als endlich eine Entscheidung gefallen war, war die Installation in vier Tagen erledigt. Im Frühjahr 2025 konnte die neue Wärmepumpe mit fachkundiger Begleitung der Verbraucherzentrale NRW bei einem „Wärmepumpenspaziergang" besichtigt werden.*

Die Führung mit dem Hausherren Wolfgang Scheipers und Energieberater Martin Grampp von der Verbraucherzentrale NRW beginnt im Garten. Denn hier wird direkt deutlich, wo eine der kniffligen Fragen bei der Installation einer Wärmepumpe lauert, nämlich: Wo stellt man das Außengerät am besten auf?

Familie Scheipers hatte sich für eine Wärmepumpe mit besonders umweltfreundlichem Propangas entschieden. „Das war für die Standortsuche nicht unerheblich", erklärt Hausherr Wolfgang Scheipers. Denn Propangas ist zwar sehr viel umweltverträglicher als andere Kältemittel. Aber es ist auch etwas schwerer als Luft und leicht entzündlich. Daher musste mit dem Aussengerät der Wärmepumpe ein bestimmter Abstand zu Fenstern und Türen eingehalten werden. Auch sollte der Weg für die Rohrleitung zum Heizungsraum möglichst kurz sein.

Nachdem ein sogesehen idealer Platz seitlich am Haus hinter einer Holztrennwand an der Terrasse gefunden worden war, ergab sich prompt das nächste Problem: Direkt unterhalb des Standorts liegt ein großer Brunnenschacht. „Darin könnte sich eventuell bei einem Schaden austretendes Gas sammeln. Also musste der Schacht abgedeckt werden," berichtet der Hausherr und ergänzt mit leichtem Kopfschütteln: „Nebenan auf der Terrasse mit Holzkohle grillen wäre nicht verboten gewesen."

Gegrillt wird trotzdem woanders, schon immer. Dennoch ist auf der Terrasse, nur einen guten Meter von dem Wärmepumpenmodul, eine Sitzbank stehen geblieben: „Wir hatten erst Sorge, dass die Anlage so viele Geräusche macht, dass wir unseren Sitzplatz dort nicht mehr nutzen können. Aber die Anlage ist sehr leise. Über das Thema Lärm wird viel schlimmer geredet als es in der Realität ist", meint Wolfgang Scheipers.

Bei der Wahl der Wärmepumpe hatte der gelernte Elektriker sich allerdings auch bewusst für einen „Inverter gesteuerten Kompressor" entschieden: „Die Technik finde ich am besten. Der Kompressor läuft nur ab einer bestimmten Leistungsanforderung an. Bei geringer Wärmenachfrage, also im Herbst oder Frühjahr, ist die Anlage kaum zu hören. Ich habe bisher nur einmal morgens um fünf Uhr ein leises Geräusch ausmachen können, als die Anlage nach der Nachtabsenkung der Temperatur auf Hochtouren angelaufen ist."

Die Aufstellung des Außengeräts war denkbar unkompliziert. Ein Fundament in Beton war nicht erforderlich. In eine Grube wurden zwei Betonstufen gesetzt, mit Drainbeton aufgefüllt. „In zwei Stunden war alles erledigt", berichtet Wolfgang Scheipers. Bei der Wärmepumpe handelt es sich um ein Monoblock-Gerät. Anders als bei sogenannten Split-Geräten findet der Wärmetausch zwischen Kaltwasser und Kältemittel komplett im Außengerät statt. Deshalb bleibt das Kältemittel draußen. Ins Haus hinein zirkuliert nur das Wasser in den Rohren zur Heizungsanlage.

Neben dem Wasser in den Rohren kann aber auch Tauwasser außen an der Anlage entstehen. Vorsorglich, damit ihm auch das Tauwasser auf keinen Fall ins Haus laufen kann, hat Wolfgang Scheipers unterirdisch ein Abwasserrohr unterhalb des Fundaments in den etwas tiefer liegenden Garten gelegt. Etwa zwei Meter von der Anlage entfernt lugt der Deckel eines Kontrollstutzens aus der Erde.

„Im Winter, wenn es richtig kalt ist, taut die Anlage sich automatisch ab. Das kann schon mal bis zu 16 Abtauvorgänge mit bis zu zehn Litern Wasser bedeuten, die auch schwallweise kommen können", sagt Wolfgang Scheipers und fügt vergnügt hinzu: „Ich habe selber schon Spaß an den Sachen, die ich hier machen kann. Sicher ist sicher."

*Dick isolierte Rohrleitungen im Keller.*

*Flansche für die Notheizung, Marke Eigenbau.*

*Photovoltaikanlage auf dem Dach.*

*Wolfgang Scheipers (l.) und Martin Grampp.*

Weiter geht die Führung, den Rohren folgend, in den Keller des Hauses. Hier hat Wolfgang Scheipers die Wege der Rohre eigenhändig so geplant, so dass sie möglichst nicht stören. So verlaufen die Rohrleitungen mit dick verpackter Isolierung elegant durch einen Kellerraum über den Kellerflur in den ehemaligen Heizungskeller zu einem 400 Liter fassenden runden Pufferspeicher.

Auch hier hat Wolfgang Scheipers sich besondere Sicherheitsvorkehrungen überlegt. Zwei Heizungsanschlussrohre von der alten Gasheizung sind stehen geblieben und mit Schnellkupplungen versehen worden. Daran könnte mit wenigen Handgriffen eine elektrische Notheizung angeschlossen werden.

Das 32-Ampere starke Elektroheizgerat wartet, jederzeit einsatzbereit, auf einer Sackkarre im Nebenraum, auf den Fall der Fälle. Dort leistet sie weiteren elektrischen Anlagen Gesellschaft, die - wie alles im Haus des Elektrikers - selbstverständlich nach den neuesten DIN-Normen ausgeführt und online einsehbar sind. Unter anderem findet sich hier neben dem zweiten Zählerplatz für den Wärmepumpenstrom sowie Blitzschutz, Thermostat, Rauchmelder und Wassermelder auch der intelligente Wechselrichter für die Photovoltaikanlage auf dem Dach.

*Die Notheizung steht auf einer Sackkarre parat.*

Diese wurde Anfang 2023 installiert. 36 Solarmodule produzieren eine Leistung von bis zu 12 KW. Der Strom wird wahlweise ins Hausnetz oder in den 10 kWh-Batteriespeicher eingespeist. Wolfgang Scheipers hat den Solarstrom noch nicht mit der Wärmepumpe gekoppelt. Beide Anlagen laufen über separate Zähler. „Ich will mir das erstmal angucken. Im Moment bekomme ich monatlich 60 Euro für die Einspeisung und ich habe 65 Euro Abschlag für die Wärmepumpe, das hält sich die Waage."

Zu Unrecht spielt das Vorhandensein einer Photovoltaik oft eine Rolle für die Anschaffung einer Wärmepumpe, wie Energieberater Martin Grampp betont. Denn die Zeiten von hoher Solareinstrahlung und Wärmebedarf überlappen sich im Jahresverlauf kaum. „Die Kombination von Wärmepumpe und Photovoltaik wird meistens überschätzt". Viel wichtiger sind nach Ansicht des Experten der Energiebedarf der Immobilie und die Größe der Heizkörper.

Bei letzerem können Altbauten sogar im Vorteil sein: „Bei Häusern älterer Baujahre waren die Heizkörper ursprünglich auf ungedämmte Häuser mit einfach verglasten Fenstern ausgelegt. Wenn man dann etwas dämmt und Fenster tauscht, bieten die alten Heizkörper auch schon wieder genug Oberfläche für das Heizen mit den Wärmepumpen", berichtet Martin Grampp. Auch Famillie Scheipers kann das bestätigen.

So mussten nur zwei Heizkörper ausgetauscht werden, und die auch nur aus optischen Gründen. „Wenn wir später einmal merken sollten, dass es irgendwo nicht warm genug wird, dann könnten wir ja auch noch nachträglich einen oder zwei Heizkörper austauschen", ist der Bauherr gelassen. Sein Tipp ist der hydraulische Abgleich, bei dem der Durchfluss in der gesamten Heizungsanlage optimal eingestellt wird. „Man muss diesen Abgleich ja machen, um an die Fördermittel zu kommen. Aber ich muss sagen, die Effizienzsteigerung ist da und diese Maßnahme bringt auf jeden Fall etwas."

Das Gebäude hat einen Heizenergiebedarf von leicht unterdurchschnittlichen 137 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr. Dach und oberste Geschossdecke sind gedämmt. Außen halten seit 1977 Panele mit doppeltem Dachlattenabstand kalte Winterwinde von der Fassade fern, 1985 wurde die Kellerdecke isoliert und von 2011 bis 2023 wurden alle Fenster erneuert.

Die Heizleistung der Wärmepumpe ist mit 11 Kilowattstunden ausreichend für die rund 170 Quadratmeter Wohnfläche ausgelegt, zumal vom Energieberater ein Bedarf von 9 Kilowattstunden pro Jahr ausgerechnet worden war. Die Jahresarbeitszahl, die Kennzahl für die Effektivität der Wärmepumpen liegt nach den Berechnungen von Wolfgang Scheipers mit 4,3 ebenfalls in einem günstigen Bereich.

Allerdings wird Warmwasser nicht über die Wärmepumpe, sondern mit elektrischen Durchlauferhitzern erzeugt. „Unsere Durchlauferhitzer sind sehr nah, maximal eineinhalb Meter von den Zapfstellen entfernt, installiert. Ich habe das durchgerechnet: Wenn die Anlage im Keller pro Stunde 50 Watt verliert, ist es günstiger mit dem Durchlauferhitzer", sagt Wolfgang Scheipers.

„Das hängt aber auch sehr vom individuellen Verhalten ab", wendet Martin Grampp ein: „Wenn jetzt hier ein paar Teenager leben würden, die gern lange duschen, dann hätte man ganz andere Rahmenbedingungen und würde die Anlage entsprechend anders planen", betont der Energieberater.

Weil es immer auch auf die Konstellation vor Ort ankommt, bietet die Verbraucherzentrale NRW auch individuelle Energieberatungen für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer an. Die „Energieberatung bei Ihnen zu Hause" kostet 40 Euro. Die Energieberatung der Verbraucherzentrale NRW in Gelsenkirchen ist unter der Telefonnummer 0209/15 76 03 77 erreichbar.

informieren Sie sich
0151 - 58 126 744
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

# Mehr als nur Fassade

*Die klimaneutrale Umrüstung der Firma belohnte die Volksbank Ruhr Mitte mit einem Klimapreis, der nun im Foyer einen würdigen Platz gefunden hat.*

*Fenster und Fassaden sind zentrale Bauelemente zur Energieeinsparung im Gebäudebestand. So wollen auch viele Kunden der Gelsenkirchener Firma Karl Kremer GmbH & Co. KG (Kremer Metallbau) mit energetischer Sanierung Klimaziele erreichen und Kosten senken. 2027 feiert das Familienunternehmen mit seinen Kunden und Beschäftigten das 150jährige Firmenjubiläum. Bis dahin will Karl-Philip Tengelmann, Geschäftsführer in vierter Generation, die eigene Firma zertifiziert klimaneutral aufgestellt wissen und investiert dazu gerade Millionen in den Firmenstandort an der Lockhofstraße in Schalke.*

*So wird die gerade einmal 50 Jahre alte Außenhülle des Gebäudes komplett ausgetauscht. Im laufenden Betrieb werden multifunktionale, hochwärmegedämmte Fassadenelementen angebracht. Mit Dämmungen von Dach und Kellersockel, einer Photovoltaikanlage und Fernwärme wird das rund 1.200 Quadratmeter große Gebäude über 114 Tonnen CO2-Ausstoß pro Jahr sparen. Für die ambitionierte Modernisierung wurde das Unternehmen 2025 von der Volksbank* Ruhr-Mitte zum „Klimahelden des Jahres“ ernannt.

„Unsere Firma kam 1970 von Essen nach Gelsenkirchen. Zunächst befand sich hier unsere Fertigungshalle mit Büros, dann setzte mein Großvater 1972 das Bürogebäude als eingeschossigen Neubau davor“, berichtet Karl-Philip Tengelmann. Bereits vier Jahre später wurde die bereits vorgesehene Option gezogen, und das Gebäude um ein Geschoß aufgestockt.

„Das Gebäude ist jetzt also rund 50 Jahre alt. Es wurde damals nach dem neuesten Stand der Technik gebaut. Wenn es also nur nach der Funktion, Licht und Luft ins Gebäude zu lassen ginge, dann wäre die Fassade auch heute noch voll funktionsfähig, da müsste man nichts austauschen“, sagt der zweifache Familienvater. Aber die Zeiten haben sich geändert. In einem Unternehmen das neben Neubau auch viele Bestandsimmobilien mit neuen Fenstern, Fassaden, Türen, Vordächern und Sonnenschutz ausstattet, wird das tagtäglich bewusst.

Da die Heizung auf Ölbasis abgängig war, stellte sich die Frage: Was tun? Aus energetischer Sicht kühlte das Gebäude im Winter schnell aus und war im Sommer sehr warm. „Die Gebäudehülle ist nun einmal der zentrale Ansatz zur Verbesserung der Klimabilanz“, erklärt Karl-Philip Tengelmann seine Überlegungen. So holte er frühzeitig einen Energieberater an Bord.

Christoph Weiss, PBA-Weiss, zeigte, dass mit einer Sanierung zur Klimaneutralität auch zwei Drittel der Energiekosten eingespart werden können. Doch zunächst einmal brauchte der Unternehmer Geduld, um den Fernwärmeanbieter, Steag beziehungsweise Iqony, davon zu überzeugen, dass ein Fernwärmeanschluss bis in die Lockhofstraße gelegt wird. Entscheidendes Argument war nach zwei Jahren Verhandlung, dass nicht nur Kremer Metallbau als Kunde für den Fernwärmeanbieter einen Anschluss buchte, sondern auch die Mieter der Nachbargebäude auf dem Gelände mitzogen, darunter ein Laminathandel, der Stahlbauer in der ehemaligen Fertigungshalle und ein Fitnessstudio. Das anfängliche Zögern des Energieversorgers kann der Unternehmer nachvollziehen: „Das war ja auch nicht gerade ein Spaziergang: Für die Verlegung der Fernwärmeleitungen musste sogar eine Fahrspur der Grothusstraße gesperrt werden, aber dafür ist jetzt der gesamte Bereich angebunden.“

Nachdem die Heizung geklärt war, ging es an die bauliche Umsetzung. „Normalerweise planen andere die

*Bodentiefe Fensterelement bringen viel Licht.*

*Karl-Philip Tengelmann, Firmenchef in vierter Generation.*

*In der Ausstellung im ersten Obergeschoss werden die verschiedensten Fenster und Türen präsentiert.*

Fassaden, die wir dann bauen, liefern und montieren. Unsere eigene Fassade haben wir nun selbst designt, entwickelt, hergestellt und montiert, das war für unser Team eine besondere Erfahrung“, berichtet Karl-Philip Tengelmann. Besonders interessant war es, dass ein erfahrener Mitarbeiter mit dabei war, der noch die alte Fassade vor 50 Jahren mit geplant hatte: „Der kannte noch viele Tricks und Kniffe.“

Die alten Fassadenelemente werden - mit Blick auf die Historie und die Nachhaltigkeit für die Zukunft selbstverständlich recycelt und für die Herstellung neuer Fassaden und Fenster wiederverwendet. Die neue Fassade besteht zu über drei Vierteln aus recyceltem Aluminium, für dessen Herstellung 70 Prozent weniger klimaschädliche CO2-Emissionen entstehen. Auch die Isolierstege werden ausschließlich aus Recycling-Kunststoff hergestellt. So spart das Bauvorhaben - DEKRA überwacht und zertifiziert - allein 47 Tonnen CO2 in der Herstellung. Eingesetzt werden neue hochwärmegedämmte Montageelemente aus Pfosten und Riegeln mit einem hervorragenden U-Wert. Besonders durchdacht ist, dass die Halterungen für Heizkörper, kleine Lüftungsfenster, Sonnenschutz, aber auch die Befestigungen für einen Großteil aller Heizungsrohre und die Verkabelungen für Strom, Daten, Steckdosen und die Sensorik der Alarmanlage schon vorgefertigt sind.

Mithilfe eines Minikrans werden die Elemente sukzessive getauscht. Modul für Modul werden die alten Fassadenelemente demontiert. Übrig bleibt das alte Stahlskelett, an das die neuen Fassadenelemente montiert werden. Erst wenn alles fest verschraubt ist, kommen die Glasplatten an die Position. „Die Dreifachverglasung ist schon sehr schwer. Sie wird mit einer speziellen Halterung, die auch für unsere Mitarbeiter rückenschonend ist, zur Montage angehoben“, erklärt der Bauherr. Dann müssen nur noch Heizkörper montiert, Leitungen durchgezogen und Verblendungen angebracht werden: Fertig ist die neue Fassade mit hellen bodentiefen Fenstern.

„Das ist ein ganz neuer Raumeindruck, der hat auch schon dazu geführt, dass wir im Eingangsbereich zu unserer Fenster- und Türenausstellung eine Zwischenwand gar nicht mehr wieder aufgebaut haben, weil uns das große helle Entré so gut gefallen hat“, berichtet Karl-Philip Tengelmann.

*Am Modell wird der Innenaufbau neuer Fenster sichtbar.*

Zum neuen Raumgefühl trägt auch die Rahmenfarbe der Raumelemente bei: Ein ein edles Aluminium-Eloxal in schwarz. „Eloxal ist ein sehr langlebiges Material und zur Zeit auch sehr „in“: „Wir sehen ja, was unsere Industriekunden derzeit so bestellen.“ Eine außenliegende Verschattung mit Lamellen, so genannte Raffstores, die für den sommerlichen Hitzeschutz sorgen, wird nachträglich angebracht. Ein leichtes Sonnenschutzglas filtert die UV-Strahlung heraus und spiegelt leicht, so dass man von unten trotz der Verglasung bis zum Boden nicht gut ins Büro hineingucken kann, aber sehr gut heraus.

Das Geschäft mit den eigenen Kunden, Industrie und Gewerbe hat natürlich Vorrang. Deshalb wird die eigene Firmenfassade im Sommer hindurch Stück für Stück getauscht. Die Mitarbeiterinnen und -mitarbeiter müssen daher in dieser Zeit häufiger schon mal die Büros wechseln. „Das ist natürlich etwas umständlich, aber im Grunde freuen sich alle, dass wir hier investieren, weil es ja auch ein Bekenntnis zum Standort und zur Zukunft des Unternehmens ist“, sagt der Chef.

## Weiße Dachhaut für mehr PV-Effizienz

Damit die Energierechnung am Ende stimmt,werden die Gebäudesockel bis unter das Fundament freigelegt und mit wasserabweisender XPS-Dämmung isoliert. Auch das Dach wird gedämmt und bekommt entsprechend neue Stahlkanten zur Montage der Verblendung für die Fassade. „Die neue Dämmung ist begehbar und bekommt eine weiße Dachhaut, damit sie sich nicht so aufheizt wie eine schwarze Dachpappe. Erstens ist sie dadurch langlebiger und zweitens arbeitet die PV-Anlage dadurch effizienter“, berichtet Karl-Philip Tengelmann. 2023 wurde eine Photovoltaikanlage (PV) mit 40 kWp errichtet. Bevor neue PV-Module ergänzt werden können, müssen die bereits vorhandenen erstmal auf das gedämmte neue Dach umgezogen werden. Im Endausbau sollen 65 kWp installiert sein. Die Module sind ausgerichtet nach Osten und Westen, damit sie über den Tag verteilt Strom liefern. Denn um klimaneutral zu werden, wird auch die Fahrzeugflotte umgestellt. Getankt wird auf dem Hof Solarstrom von der eigenen Anlage. Damit auch schnell mal zwischendurch aufgeladen werden kann, stellt die ELE zusätzlich auch noch eine Schnellladesäule auf dem Firmenparkplatz auf, die dann auch von den Kunden genutzt werden kann.

*Im laufenden Betrieb wird die Fassade elementeweise ersetzt, so dass an dieser Ecke für kurze Zeit die Veränderung von alt nach neu sichtbar wurde.*

Bei energetischen Sanierungen können Förderungen eine erhebliche Rolle spielen. „ Im Privatbereich geht es meist um Kunststofffenster und Aluminiumhaustüren. Seit Anfang vorigen Jahres übernehmen wir die komplette Abrechnung der BAFA-Förderanträge als Service, der wird gern genutzt. Meistens können hier 15 % der Kosten gefördert werden, “ berichtet der Geschäftsführer. Und was ist der neueste Trend im Privatbereich? „Aluminiumtüren mit Holz- oder Betonoptik. Auch da beraten unsere geschulten Mitarbeiter gern.“

Firmengebäude, Lockhofstraße

Baujahr: 1972
Fläche: ca. 1.200 Quadratmeter,

Modernisierung 2025:

Neue hochwärmedämmende Fassadenelemente aus Aluminium mit hohem Recyclinganteil,
integrierter Sonnen- und Sichtschutz,
Dach- und Kellerdämmung,
Photovoltaik, Ladestationen,
neuer Fernwärmeanschluss.

Marc Dlugas (links) investierte in eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach. Er ist Miteigentümer von zwei Wohnungen im Vierfamilienhaus und verkauft den erzeugten Strom auch an die Mieter in den Wohnungen der Miteigentümer über ein Mieterstrommodell. Andreas Moises ist Quartiersarchitektin im Stadtteilbüro Schalke-Nord und unterstützte eine passende Fassadensanierung. Wolfgang Kerckhoff, Hausverwalter von Haus und Grund Gelsenkirchen, begleitet die Eigentümer in der ehemaligen Krupp-Stahlarbeitersiedlung bei ihren gemeinsamen Aktivitäten und Entscheidungen.

# Kleine Schritte endlich nach vorn

*Es ist 13 Jahre her, da traf ein Schicksalsschlag die ehemalige Krupp-Stahlarbeitersiedlung an der Boeckerstraße. Viele einstige Mieter hatten ihre Wohnungen im Rahmen einer Privatisierung 1972 selbst gekauft. Jahrzehntelang hatten sie ihre Ersparnisse in die Rücklage eingezahlt. Und dann „brannte" die Hausverwaltung mit dem Geld durch. „Die sitzen dafür im Knast, aber das Geld haben wir trotzdem nicht wiederbekommen", fasst Frank Düllmann, einer der Betroffenen, die lange Geschichte kurz zusammen.*

*„Dreizehn Jahre lang haben die Leute hier jetzt richtig, richtig hart gespart", sagt Rolf Kerckhoff von Haus und Grund, der die darniederliegende Hausverwaltung damals übernahm. Nun werden die ersten wohl bedachten Investitionen möglich. Mit Mut zum Risiko, handwerklicher Eigeninitiative und der Unterstützung durch Fördermittel konnten zwei Häuser mit ingesamt zehn Wohnheinheiten modernisiert werden. In kleinen Schritten geht es wieder voran an der Boeckerstraße: Weitere Investitionen sind in Planung. „Dank der guten Lage der Siedlung, nahe der Veltins Arena, mit viel Grün und optimaler Straßenbahn-Anbindung findet hier ein Generationswechsel statt, " sagt Rolf Kerckhoff.*

*Historisches Detail: Tierornamente zur Orientierung für spielende Kinder.*

Siedlung Boeckerstraße,
Schalke-Nord

Baujahr: 1953
Privatisierung: 1972

68 Wohnungen, je
(48 bis 59 qm) in
14 Vier- und Sechs-Familien-
Häusern, allesamt
Eigentümergemeinschaften

*Für den Solarstromeigenverbrauch wurde eine Wallbox installiert.*

## „Energieversorger für die Nachbarn mit einem Mieterstrommodell“

Marc Dlugas, 39 Jahre alt, hat drei Jahre lang überlegt und investiert seit Anfang des Jahres massiv in die Boeckerstraße 94. Seine zwei Wohnungen hat er zu einer großen Familienwohnung zusammengelegt. Die weiteren vier Eigentümer wohnen selbst nicht im Haus, vermieten ihre Wohnung und unterstützen seine Vorhaben wohlwollend, auch weil sie so die Vermietbarkeit ihrer Immobilienanteile auf Dauer sichern.

„Ich wollte eine Photovoltaik, aber: Da kam der Dachdecker und sagte, das kannste vergessen“, erinnert sich Marc Dlugas an den ernüchternden Start der Modernisierung. Doch der Banker ließ sich nicht so leicht entmutigen. Anfang des Jahres ging dann alles recht zügig. Quartiersarchitektin Andrea Moises, die für das Stadtteilbüro Schalke-Nord Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer berät, hatte eine Förderung aus der Stadterneuerung Gelsenkirchen vorgeschlagen. „Mit dem Haus- und Hofprogramm konnten wir zwar keine Dachsanierung fördern, aber das Gerüst für einen Fassadenanstrich, das dann auch auch für die Dachsanierung genutzt werden konnte“, erklärt sie.

Die anderen Hauseigentümer zogen mit und bewilligten die Finanzierung der Fassadensanierung aus den gemeinsamen Rücklagen. In die Dacherneuerung und Photovoltaik selbst investierten die Miteigentümer nicht. Aber sie hatten Marc Dlugas ja schon vor längerem genehmigt, die Dachfläche für eine eigene Photovoltaik (PV) umzubauen.

Das erste Handwerkerangebot für die PV mit Dacheindeckung, Elektroarbeiten, Speicher und Ladestation für ein Elektroauto belief sich auf 48.000 Euro. Um herauszufinden, wie sich eine solche Investition rechnen kann, hatte sich Marc Dlugas nach einer Förderung bei der Stadt Gelsenkirchen erkundigt. Die Beratung zeigte, dass es mehr Förderung aus der städtischen Richtlinie für die Errichtung von Photovoltaik gibt, wenn man Mieterstrom anbietet : „Da gab es dann viele verschiedene Möglichkeiten zu bedenken. Am Ende hat die Anlage insgesamt 31.000 Euro, und mich mindestens fünf ganze Arbeitstage - und viele schlaflose Nächte gekostet“. sagt Marc Dlugas. Das Ergebnis der intensiven Überlegungen: Ein Mieterstrommodell, das die Stadt Gelsenkirchen mit dem doppelten Satz förderte.



Boeckerstraße 94
Baujahr: 1953

Maßnahmen:

Fassadenanstrich,
Dacheindeckung,
18 kWp-PV-Anlage mit Mieterstrommodell und Angebot als „Vollversorger“ für die übrigen Wohnheinheiten

*Im Keller sind die Anschlüsse für die Stromversorgung vom Dach schon so vorbereitet, dass jede Wohnung einzeln mit Solarstrom versorgt werden kann.*

„Mieterstrommodell heißt, dass ich hier als Energieversorger auftrete. Ich liefere den anderen Wohnungen im Haus Solarstrom, wenn welcher vorhanden ist“, erklärt Marc Dlugas. „Wenn die Photovoltaik keinen Strom erzeugt, weil die Sonne nicht scheint oder es nachts ist, kaufe ich den Strom bei der ELE und verkaufe ihn an die Mieter weiter.“

Für den Verkauf des Stroms an die Mieter im Haus gab es verschiedene Abrechnungsmodelle. „ Je mehr man sich damit beschäftigt, desto mehr Optionen findet man, gerade für Bestandsgebäude“, sagt Marc Dlugas. Als so genannter „Vollversorger“ hätte er seinen Strom pauschal nach Verbrauch und Quadratmeter oder über Smartmeter sehr differenziert abrechnen können. Smartmeter hätten aber auch erstmal gekauft und installiert werden müssen.

Entschieden hat Marc Dlugas sich für eine Abrechnung nach Verbrauch zum Fixpreis für maximal 90 Prozent des Grundstromtarifs der ELE. Für ihn als „Vollversorger“ bleibt so ein Restrisiko. Zumal sich die Rahmenbedingungen, dadurch dass die Anlage nach dem 23. Februar 2025 ans Netz ging, noch einmal - gegenüber dem Status bei der Entscheidungsfindung - verschärft haben. So bekommt Marc Dlugas nur eine Einspeisevergütung von 7,9 Cent pro Kilowattstunde und bei negativen Strompreisen an der Börse kann seine Solaranlage sogar abgeschaltet werden. Zwei von vier Mietern haben sich bereits für den Stromkauf beim Nachbarn entschlossen. Die beiden anderen können jederzeit umsteigen, der Verteilerkasten ist schon entsprechend dimensioniert.

„Hundertprozentig durchrechnen kann ich es sowieso nicht, dafür gibt es einfach zu viele Unklarheiten. Wie werden sich die Strompreise in den nächsten 20 Jahren entwickeln? Was passiert mit der Elektromobilität? Also bleibt offen, ob sich die Anlage nach sechs oder nach sieben Jahren amortisiert. Aber es ist eine Investition für die Zukunft und auch die CO2-Abgaben werden steigen “, sagt der 39jährige.

Jedenfalls lohnt es sich, Solarstrom selbst zu verbrauchen. 9,6 Kw können in der Station im Keller gespeichert werden. Vor der Tür ist schon eine Elektroladestation installiert. Irgendwann soll ein Elektroauto folgen, und mit einer Luft-Wärmepumpe und einer elektrischen Fußbodenheizung auch beim Heizen der Umstieg vom Gas. Und auch rund ums Haus gibt es noch viele Zukunftspläne: Für Fahrradständer, Balkonverkleidungen, Klingelschilder ... die Ideen gehen Marc Dlugas jedenfalls nicht aus.

*Mit viel Eigenleistung wurden die Kosten für Sanierungsarbeiten gesenkt.*

*Frank Düllmann, einer von vier Wohnungseigentümern.*

*Neu gestaltete Fassade.*

## Dach und Fassade mit viel Eigenleistung erneuert

Boeckerstraße 87
Baujahr: 1953

Hauseigentümergemeinschaft mit vier Parteien

Baumaßnahmen:

Neue Dacheindeckung, Kellerwandisolierung, Regenwassernutzung und -versickerung

Einige Häuser weiter, in der Boeckerstraße 87, haben vier weitere Wohnungseigentümer gemeinsam investiert. Mit einer neuen Dacheindeckung, einem Fassadenanstrich und isolierten Kellerwänden, bildet das Haus einen schickes Entree in die Siedlung. Um die Arbeiten finanzieren zu können, haben sie auf Eigenleistung gesetzt.

„Das ist eine Stärke in dieser Siedlung, dass viele der Eigentümer gute Handwerker sind, die wir mit ins Boot holen können. Daher setzen wir hier auch sehr stark auf Eigenleistungen“, sagt Rolf Kerckhoff. Dafür hat Haus und Grund so manches schwere Gerät angeschafft, das kostengünstig ausgeliehen werden kann.

## Minibagger und Anhänger

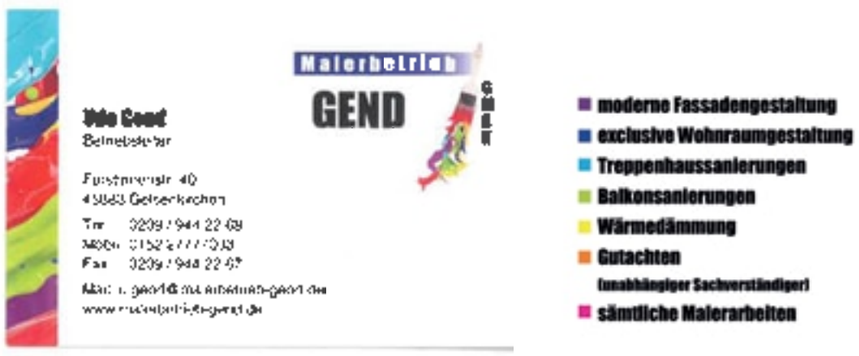
So machten die Eigentümer an der Boeckerstraße 87 eifrig Gebrauch von Minibagger und Anhänger. Mit dem Minibagger schachteten sie die Kellerwände bis unter die Bodenplatte aus. Anfallenden Schutt brachten sie mit dem Anhänger selbst zur Entsorgung nach Gelsendienste. Und beim Anstrich und der Dacheindeckung übernahmen die Eigentümer viele Hilfsleistungen.

Fördermittel konnten für die Sanierung nicht in Anspruch genommen. Immerhin: Für die Materialkosten eines weiteren Projekts, die Nutzung von Regenwasser, läuft derzeit ein Förderantrag bei der Stadt Gelsenkirchen und beim Land Nordrhein-Westfalen.

„Wir haben bei der Dachsanierung die Regenrohre direkt so verlegen lassen, dass wir eine Rigole oder eine Zisterne anschließen können“, berichtet Frank Düllmann. Das Regenwasser, das nicht für die Gartenbewässerung benötigt wird, soll unterirdisch versickern. Dazu sollen Körbe in den Boden eingesetzt werden - mit Minibagger und Anhänger von der Hausverwaltung ist das kein Problem.
Dank der Eigenleistung ist die Zufriedenheit mit den Lösungen hoch. Besonders stolz sind die vier Wohnungseigentümer auf die elegante Aluminiumverkleidung der Kellerisolierung. Das gekantete Nutblech ist eine eigene Erfindung und wurde selbst umgesetzt.

„Wir merken schon, dass diese ersten Projekte in der Siedlung interessiert beobachtet werden. Die Nachbarn überlegen. Mindestens drei Hauseigentümergemeinschaften in der Nachbarschaft machen sich gerade auf den Weg für Modernisierungen, zumal jetzt auch Fördermittel aus dem Haus- und Hofprogramm in Schalke-Nord verfügbar sind“, freut sich Rolf Kerckhoff.

*Edelstahlbleche verdecken die Dämmung der Kellerwand.*

# Mythos blau-weiß mit grüner Fassade

*In der blau-weißen Schalker Meile zieht eine grüne Fassade alle Blick auf sich. Inspiriert von der Perspektive, dass 2027 die Internationale Gartenausstellung nach Gelsenkirchen kommt, demonstriert eine grüne Fassadenkonstruktion an der viel befahrenen Kurt-Schumacher-Straße, wie Städte in Zukunft grüner und kühler werden können. Und zwar auch dann, wenn wenig Raum für Bäume zur Verfügung steht. Das zukunftsweisende Projekt wurde möglich, weil sich viele verschiedene Mitstreiterinnen und Mitstreiter dafür engagiert haben.*

Den Anfang machte eine günstige Gelegenheit: „Im Rahmen der Stadterneuerung plante die städtische Wohnungsbaugesellschaft ggw den Abriss der Nachbarhäuser 107 und 109 und machte uns das Angebot, den Kiosk des ehemaligen Blumenladens Seppelfricke kostengünstig direkt mit abreissen zu lassen," erinnert sich Karlheinz Weichelt, einer von elf Miteigentümern der Hauseigentümergemeinschaft an der Kurt-Schumacher-Straße 111.

Dabei hatte der passionierte Stadtteil-Historiker viele Jahre lang mit Olivier Kruschinski, Vorstand der Stiftung Schalker Markt, hin und her überlegt, wie man den Kiosk - als einstiges Schmuckstück des Stadtteils - wiederbeleben könnte. Leider allerdings ohne dauerhaften Erfolg. Also gingen die Überlegungen jetzt weiter: Im „Spiegel" war der Kiosk zuletzt als ‚Schandfleck von Gelsenkirchen' bezeichnet worden. Doch, wenn er weg wäre, sähe die Fassade dann wirklich besser aus?

Für eine neue Fassade hatte die Hauseigentümergemeinschaft der Kurt-Schumacher-Straße 111 kein Geld. Sie hatte gerade erst kurz vor der Pleite gestanden und 2023 deshalb die Hausverwaltung ge-

*Projektvorstellung Anfang 2023: Viele Akteure halfen mit.*

*Rolf Kerckhoff mit Karlheinz Weichelt vor der Fassade 2025.*

*Kleiner Quartiersgarten über den Versickerungsrigolen.*

*Das vorbepflanzte Kassettensystem in der mit dem Betonsockel verschraubten Stahlkonstruktion kurz nach Montage.*

*Eineinhalb Jahre später ist das Kassettensystem vom dichten Pflanzenbewuchs fast verdeckt.*

wechselt. Aber: Not macht erfinderisch: Die Stiftung Schalker Markt brachte mehrere Akteure an einen Tisch. So konnte die vordere Fassade im Rahmen der „Street Art Offensive“, einem Projekt der Insane Urban Cowboys mit Unterstützung des Referats Kultur mit einem Mural gestaltet werden. Für eine Fassadenbegrünung standen Fördermittel der Emschergenossenschaft in Aussicht. Die Stiftung Schalker Markt unterstützte die Anlage eines Quartiersgartens, farbliche Gestaltung eines Stromkastens und holte die entsprechenden Gestattungsverträge bei der Hauseigentümergemeinschaft ein.

Der neue Hausverwalter, Rolf Kerckhoff von Haus und Grund, kümmerte sich um die Umsetzung der Fassadenbegrünung. Die Einholung von Angeboten war allerdings erst einmal ernüchternd: „So eine Fassade ist hierzulande nicht üblich, alle angefragten Betriebe waren unsicher und wollten mir kein Angebot geben. Wenn man aber erst einem Landschaftsarchitekten 50.000 Euro nur für die Planung zahlen muss, dann sprengt das den finanziellen Rahmen einer notleidenen Hausgemeinschaft sofort“, erinnert sich Rolf Kerckhoff.

Schließlich fragte er in der Nachbarstadt nach. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Allbau hatte an der feinstaubbelasteten B224 in Essen ganz offensichtlich Erfahrungen mit Fassadenbegrünungen gesammelt - und half mit guten Tipps gern weiter. „Am Ende sind wir nach Holland direkt zu den Herstellern gefahren und haben uns verschiedene Systeme angeguckt“, berichtet der gelernte Bauingenieur. Zähe Verhandlungen folgten, bis die ursprünglichen Angebotssummen sich halbiert hatten.

## Schwere Stahlkonstruktion

Das letztlich gewählte System aus den Niederlanden besteht aus einer Stahlkonstruktion, in die Kassetten mit Vlies und Substraten eingesetzt werden, die dann mit der entsprechenden Bewässerung den Nährboden bilden. In Holland werden die Pflanzen bereits in den Kassetten vorgezüchtet.

*Automatisches Bewässerungssystem im angrenzenden Keller.*

*Regenwassertank an der Rückseite des Hauses.*

Die ganze Konstruktion kann allerdings nicht einfach an der Fassade befestigt werden, sondern muss auf einem Betonsockel vor der Giebelwand verankert werden. Ein beauftragter Statiker errechnete, welche Grundlast das Fundament für vier Stockwerke tragen muss. Entsprechend wurde ein rund 35 Zentimeter breiter Betonstreifen bis unter die Fundamentkante des Kellers erstellt, auf der die Stahlkonstruktion fest verschraubt werden konnte. Zuvor war die rissige Fassade entsprechend vorbereitet, mit Armierungsgewebe versehen, im Kellerbereich isoliert und oberhalb neu verputzt und gestrichen worden.

## Vollautomatische Regenwassernutzung

Ein wichtiger Bestandteil des innovativen Konzepts war die konsequente Nutzung von Regenwasser. Das Wasser vom hinteren Teil des Daches läuft in eine Zisterne. Daraus wird das Wasser mit einer Edelstahlpumpe in die Kapillarschläuche gedrückt, die das Vlies in den Modulen mit Wasser tränken. Wenn es mehr regnet als die Fassade verwerten kann, läuft das Regenwasser im Tank über und kann in Rigolen versickern. Auch das Regenwasser von der Vorderseite des Hauses versickert über solche Rigolen im Boden.

Mit einem Rechner des Lieferanten der Regenwassertechnik wurde ausgerechnet, wie aufnahmefähig der Boden ist und wieviele unterirdische Rigolen gebraucht werden. Für diese innovative Fassadenbegrünung, die Vorbildcharakter für die Region hat, hatte die Emschergenossenschaft eine Förderung von 80 Prozent in Aussicht gestellt. „Das war eine einmalige Gelegenheit“, erinnert sich Rolf Kerckhoff. Dank guter Vorbereitung konnte er auch die elf Hauseigentümer von dem Vorhaben überzeugen.

## Videochat mit den Niederländern

Dann ging es an die Umsetzung. Alle Details wurden per Videochat mit den niederländischen Lieferanten vorbesprochen. Danach mussten entsprechende Bauanträge gestellt werden. „Man hat uns unbürokratisch geholfen und keine Steine in den Weg gelegt, die Baugenehmigung wurde zügig erteilt. Man kriegt schon eine Menge hin, und in diesem Fall haben wirklich alle an einem Strang gezogen“, freut sich Rolf Kerckhoff. Mit dem Lieferanten und der Emschergenossenschaft als Fördergeber konnte er das Timing so abstimmen, dass die Zeitspanne zwischen Beauftragung, Fertigstellung und Fördermittelauszahlung ohne Bankenkredit abgewickelt werden konnte.

Auch die Gelsenkirchener Unternehmen zogen mit. Für die Rigolen, auf dem Kopf stehende U-förmige Einbauten auf einem Vlies, musste der gesamte Vorbereich ausgekoffert werden. „Da lagerte jede Menge Schutt, den wir mit der Gelsenkirchener Firma Yussuf in Container verfrachtet haben. Da der Platz an der dicht befahrenen Kurt-Schumacher-Straße sehr begrenzt war, holte der Gelsenkirchener Containerdienst Kemper die Container in wenigen Minuten ab, sobald sie voll waren. Das hat prima geklappt“, erinnert sich Rolf Kerckhoff. Der Vorbereich über den Rigolen wurde von den Gelsenkirchener Werkstätten als Quartiersgarten bepflanzt.

Anfang 2023 konnte das Vorzeigeprojekt offiziell in Betrieb genommen werden. „Maßnahmen wie diese

Mehrfamilienhaus, Kurt-Schumacher-Str. 111, Gelsenkirchen-Schalke

Maßnahmen:

Abriss Kiosk, Fassadensanierung und -begrünung, automatische Bewässerung aus Regenwasser-Zisterne

Gesamtkosten:

116.000 Euro, davon 80 % Förderung durch das Land Nordrhein-Westfalen und die Emschergenossenschaft im Rahmen des Projekts „KRIS - Klimaresiliente Region von Internationaler Strahlkraft“

*Das „Bundeshaus“ war ursprünglich für hohe Angestellte vom Werk Grillo-Funke errichtet worden. Die Figuren an der Fassade hatten Mitarbeiter des Stahlwerks selbst entworfen und hergestellt.*

*Das Wandbild war für die Hauseigentümergemeinschaft kostenlos, sie mussten lediglich gestatten, dass Künstler - in diesem Fall Alexander Terboven alias „Mütze“- im Rahmen der Street-Art-Offensive der Insane Urban Cowboys die Fläche gestalten dürfen.*

sind ein kleiner, aber wichtiger Baustein, um die Lebensqualität für die Bürgerinnen und Bürger in dieser Stadt zu sichern, denn zu den zentralen Herausforderungen unserer Zeit gehört die Entwicklung städtischer Quartiere mit Blick auf die Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung“, betonte der Gelsenkirchener Stadtbaurat Christoph Heidenreich beim Pressetermin vor Ort. Auch Prof. Dr. Uli Paetzel, Chef der Emschergenossenschaft lobte das Projekt: „Je mehr Speicherkapazitäten und Ablaufflächen es für Niederschlag gibt, desto geringer ist auch das Gefährdungspotenzial von Starkregen. Je mehr Grün und damit Verdunstungsflächen es gibt, desto besser funktionieren Kühlung und Frischluftzufuhr“.

Seit dem offiziellen Pressetermin sind eineinhalb Jahre vergangen und die Wohnungseigentümer haben erste Erfahrungen mit der begrünten Fassade sammeln können. „Um das gleich zu sagen: Beschwerden über die Fassade gibt es nicht“, stellt Karlheinz Weichelt klar. Der Keller ist trocken, die Kellerwand wurde komplett abgedichtet und isoliert. Es gibt keine störenden Insekten, und: „Wir merken in unserem Schlafzimmer im Sommer, dass es hinter der Grünfassade kühler ist.“ Um anfallende Pflegearbeiten kümmert sich eine der Eigentümerinnen, die Familie Nitzpon. Benedict Nitzpon übernimmt die komplette Pflege des Quartiersgartens. Für die Technik zur automatischen Bewässerung der Fassade hat Isolde Nitzpon eine App auf dem Handy, die mit der Steuerung der aus Deutschland stammenden Regenwasseranlage verbunden ist. Die Anlage mit der Steuerung und der Regenwasserpumpe steht im Keller direkt hinter der Fassade. Die App informiert über Füllstände und Vorkommnisse, und sendet bei Störungen einen Alarm. Das ist bisher aber nur einmal passiert. Gemeinsam mit einer roten Leuchte zeigt sie an, wenn der Flüssigdünger für die Pflanzen in der Dosiereinheit nachgefüllt werden muss. Das passende Düngemittel wird einmal im Jahr vom Lieferanten der Pflanzkassetten geliefert.

Die holländische Firma übernimmt im Rahmen eines Wartungsvertrags bislang auch die jährliche Pflege der Fassade. Einmal im Jahr muss das Bepflanzungssystem kontrolliert werden. Auch die Pflanzen werden dann zurückgeschnitten. Ganz oben an der Fassade ist ein Gitter, an dem auch Rankpflanzen noch etwas höher klettern können, allerdings hält ein großer Dachüberstand sie von der Regenrinne deutlich fern. Nach Herstellerangaben muss die Fassade alle zehn bis zwölf Jahre einmal neu bepflanzt werden.

„Die Pflegekosten erscheinen uns noch zu hoch. Die Firma kommt jedesmal aus Holland angereist, dafür muss ein Hubsteiger gemietet werden, das kostet rund 3.500 Euro jährlich. Wir suchen noch eine Firma, die diese Pflege günstiger übernimmt und würden das Geld dafür gern in Gelsenkirchen lassen“, sagt Rolf Kerckhoff. Ein bisschen Geld verdient die Installation aber auch selbst. Denn es kann ein Antrag auf Senkung der Abwassergebühren gestellt werden, weil schließlich weniger Regenwasser in die Kanalisation gelangt.

Auch nach eineinhalb Jahren „Betriebserfahrung“ an der grünen Fassade ist Hauseigentümer Karlheinz Weichelt noch immer begeistert von dem Projekt und muss seine Entscheidung für den Abriss des historischen Kiosks nicht bereuen: „Wenn man überlegt, dass die Alternative gewesen wäre, weiterhin ein Schandfleck zu sein, dann können wir wirklich nur dankbar sein, dass uns hier so viele Beteiligte bei der Umnutzung mitgeholfen haben. Jetzt bleiben immer wieder Leute stehen, bestaunen die Fassade und machen Fotos.“

# Große Verwandlung

*Als die elektrischen Fußbodenheizungen in 17 Wohnungen nach und nach ausfielen, war der Eigentümerin des sechsstöckigen Mehrfamilienhauses klar: Das Gebäude ist in energetischer Hinsicht unterdurchschnittlich, es braucht nicht nur ein komplett neues Heizungssystem sondern auch eine umfassende Modernisierung. Sie wandte sie sich direkt an das Ingenieurbüro PBA-Weiss. Die Energieeffizienz-Experten stellten das Gebäude in jeder Hinsicht - baulich, technisch, energetisch, ästhetisch - auf den Prüfstand, und verwandelten den 70er-Jahre-Wohnblock mit einer ganzheitlichen Planung und umfassender Fördermittelnutzung radikal: in eine schmucke Wohnanlage mit maximaler Energieeffizienz, überdurchschnittlicher Ausstattung und deutlich höherem Wohnkomfort.*

Hinter dem Wohnblock im Garten stehen drei unscheinbare Wärmepumpen in einem niedrigen Gartenzaun neben einem neu geplasterten Weg. Kaum zu glauben, dass über diese drei kleinen Außeneinheiten das ganze Gebäude mit Wärme versorgt wird. PBA-Chef Christoph Weiss lacht: „Das ist ja nicht alles. Die drei Wärmepumpen sind nicht nur völlig ausreichend für die Heizung der 17 Wohnungeinheiten, sondern sie übernehmen auch die gesamte Warmwasserversorgung im ganzen Haus."

Mit einer Photovoltaik auf dem Dach wird die Energiebilanz der gesamten Gebäudetechnik deutlich entlastet und dank Ökostrom hundertprozentig aus erneuerbaren Energien sichergestellt. „Das war alles andere als einfach", stellt Christoph Weiss fest. Nach der anfänglichen Energieberatung war dem achtköpfigen Team im Wissenschaftpark Gelsenkirchen schnell klar, dass für die Sanierung des Grütershof 10 alle Gewerke ineinander greifen mussten. „Wir haben hier nicht nur die Energieberatung übernommen, sondern als Generalfachplaner auch die Ingenieur-und Architekturleistungen, wie die Planung der Anlagentechnik, der Gebäudehülle, sowie die Beantragung von Fördermitteln und die Bauaufsicht übernommen", sagt Christoph Weiss.

*Mit diesen drei kleinen Außeneinheiten wird nach der Sanierung der gesamte Wohnblock geheizt.*

*Christoph Weiss, PBA-Weiss, leitete den Komplettumbau.*

## Wirtschaftlich darstellbar dank hohem Energiestandard und Fördermitteln

Nachdem klar war, dass jede kleine Lösung am Ende teurer würde, plante das Team den Umbau der Immobilie für den KfW-55-Standard. „Nur mit diesem hohen Energiestandard konnten wir 45 Prozent der Investitionskosten fördern lassen und die gesamte Maßnahme überhaupt wirtschaftlch darstellen" erklärt der Energieberater.

Neben einer soliden Finanzierung in Absprache mit dem Bauherrn und einer fundierten Planung war die enge Einhaltung von Zeit- und Bauplänen und die Abstimmung mit den Mietern wichtig für das Gelingen des Projekts. So musste die Dämmung der Gebäudehülle rechtzeitig vor den Wintermonaten erfolgen. „Eine Herausforderung war, dass wir den Zustand der Bausubstanz erst beim Rückbau der alten Fassade in vollem Umfang sehen konnten", berichtet Christoph Weiss.

Mehrfamilienhaus
Grütershof 10, Gelsenkirchen-Bulmke

Baujahr: 1974
17 Wohneinheiten (50,70 und 90 m²)

Sanierung:
2024- 2025, KfW55-Standard

Fassadendämmung, 25 Zentimeter,
neue Fenster und Balkontüren mit elektrischen Rolläden für den Hitzeschutz,
Dachdachdämmung mit Gefälleänderung,
Photovoltaikanlage (15 KWp mit Batteriespeicher 10 KWp), zentrale Abluftanlage, Luft-Wasser-Wärmepumpen für Heizung und Warmwasser sowie modernisierte Bäder mit ebenerdigen Duschen

So mussten unter anderem starke Korrosionen in den Betonelementen an der Attika beseitigt werden. Auch die Dämmung des Daches gestaltete sich speziell, weil die Dachentwässerung, die zuvor innerhalb des Gebäudes erfolgt war, nach außen verlegt werden musste. Dazu musste das Gefälle auf dem Dach entsprechend angepasst werden.

## Neue Balkonbrüstungen für moderne Optik

Zudem waren die Loggien undicht geworden und wiesen Risse in den Belägen auf. Sie mussten ebenso wie die Balkone saniert werden. Um die aufwändige, kostenintensive Betonsanierung zu vermeiden und um den Gebäude ein neues, modernes Erscheinungsbild zu geben, wurden die Balkonbrüstungen abgeschnitten und durch moderne neue Geländer ersetzt. Die Balkonfläche wurde dadurch zwar geringfügig verändert, jedoch die Wohnqualität deutlich verbessert. Durch Rolläden an den Fenstern wurde der sommerliche Wärmeschutz für die Mieter verbessert. „Dieser Hitzeschutz machte auch die durch die Mieter bis dahin selbst hergestellten Verschattungen durch einfache Markisensysteme überflüssig, die weder der Windbelastung noch der Optik des Gebäudes gerecht werden konnten“, stellt Christoph Weiss fest.

Der Einbau neuer Fenster, Balkontüren und elektrischer Rollläden im Zusammenspiel mit der 25 Zentimeter dicken neuen Dämmung erfordete ebenfalls besondere Aufmerksamkeit und Abstimmung im Detail. „Wir haben das Projekt sehr engmaschig begleitet, mitunter bin ich zweimal täglich herausgefahren, damit die Details auch stimmen“, berichtet Christoph Weiss. Er ist froh, dass er für die Arbeiten auf ein bewährtes Netzwerk kompetenter Gelsenkirchener Handwerksbetriebe zurückgreifen konnte, und stellt fest: „So eine komplexe Baustelle kann ich so auch nur in Gelsenkirchen intensiv betreuen.“

Das Ergebnis war die Mühe wert. An den Fassaden mit Fenstern „verschwinden“ die Rolläden in der dicken Dämmmung. Auch an den Balkonelementen sind nun Rolläden für den Hitzeschutz angebracht. Sie sind jedoch in einem dezenten Anthrazit farblich abgestimmt auf die neuen Balkonbrüstungen und die neuen außenliegenden Regenrohre - und setzen so gelungene Akzente in der hellen, blau-weißen Fassadengestaltung.

*Für die neue Warmwasserversorgung über die Wärmepumpen sorgen riesige Pufferspeicher im Keller. Das Warmwasser zirkuliert in geschlossenen Kreisläufen in die Bäder. Um Legionellen vorzubeugen, wird die Wärme an Wohnungsstationen auf Frischwasser übertragen.*

*Neue Balkongeländer sorgen für einen modernen Look.*

## Mieter in die Maßnahmen einbezogen

Während die Veränderungen der Außenhülle witterungsgerecht innerhalb eines halben Jahres fertiggestellt werden konnten, dauerten die Arbeiten im Inneren des Gebäudes insgesamt eineinhalb Jahre. Die Mieter wurden von Anfang an in die geplanten Sanierungsmaßnahmen einbezogen. „Wir verstehen uns als lösungsorientierte Ansprechpartner für die Mieter und haben im Rahmen des Machbaren versucht, auf Termine und Wünsche der Mieterschaft Rücksicht zu nehmen“, betont Christoph Weiss, zumal die Eingriffe in die Wohnungen schon erheblich waren.

Für das neue Heizungssystem mussten Heizkörper montiert und Heizungsrohre in allen Wohnungen verlegt werden. Auch alle Bäder wurden neu gefliest und mit neuen Sanitärobjekten ausgestattet. Die Badewannen wurden durch großzügige Duschtassen mit hochwertigen Duschabtrennungen ersetzt. In jeder Wohnung wurden Warmwasserstationen eingebaut. Um der Gefahr von Legionellen vorzubeugen, wird das Frischwasser durch Warmwasser erwärmt, das in einem geschlossenen Wasserkreislauf im Haus zirkuliert.

TGA - Fachplanung:
Heizung & Lüftung
PBA
• Fördermittelberatung
• Heizungsmodernisierung und
• Austausch des Wärmeerzeugers
• Heizlastberechnung
• Heizflächenauslegung
• Berechnung hydraulischer Abgleich
PBA-Weiss.de Email: info@pba-weiss.de 0209 5903041

Um die Luftqualität in allen Räumen sicherzustellen, wurde ein Abluftsystem an vorhandene Schächte angeschlossen. Die Abluftsysteme wurden vor allem bei Wohnungstypen mit innenliegenden Badezimmern vorgesehen. Auch wurde bei einem Wohnungstyp die vorhandene Fensterlüftung durch Zuluftelemente unterstützt.

„Zur Finanzierung dieser umfassenden Sanierung musste die Kaltmiete um den maximal möglichen Betrag von 2 Euro pro Quadratmeter erhöht werden. Unter dem Strich hat hier jedoch eine Kostenverlagerung

*Hell und modern wirkt der Wohnblock aus den 70er Jahren nach dem Umbau.*

stattgefunden, die durch die Einsparungen bei den Heiz- und Warmwasserkosten fast vollständig kompensiert wird. Hinzu kommt, dass der Wohnkomfort in den Wohnungen energetisch und auch mit der überdurchschnittlichen Ausstattung der Bäder deutlich erhöht werden konnte“, bilanziert Christoph Weiss die Maßnahme aus der Mieterperspektive.

Auch der Aussenbereich wurde bei der Verlegung der Leitungen zu den Außeneinheiten der Wärmepumpen mit aufgewertet. In dem Mehrgenerationenhaus wohnen Familien, Paare und Singles aller Alterklassen. Während die Familien sich im Erdgeschloss nun über eine Terrasse mit eigenem Gartenzugang freuen dürfen, gibt es für die Kinder im hinteren Bereich ein neues Klettergerüst und für die ältere Generation eine gemütliche Sitzecke.

Allgemeines Fazit: Der Kraftakt am Grütershof 10 hat sich für alle Beteiligten am Ende gelohnt.

VORHER

# Förderung für Sanierungen

*Seit Januar 2025 gibt es bei der Stadt Gelsenkirchen eine Förderung für Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle. Klimaschutzmanagerin Kirsten Sassning bearbeitet die Förderanträge. Hier erläutert sie die Hintergründe.*

*Kirsten Sassning, Klimaschutzmanagerin der Stadt Gelsenkirchen*

***Frau Sassning, die Sanierungsförderung der Stadt Gelsenkirchen läuft seit Anfang 2025, wie sind die bisherigen Erfahrungen - und wie geht es weiter?***

Die Sanierungsförderung ist gut angelaufen und soll perspektivisch durchlaufen, immer vorbehaltlich der städtischen Haushaltsplanung. In 2026 wird sie aber auf jeden Fall weitergehen.

***Warum wurde diese Förderung aufgelegt?***

Die Förderung umfasst die Dämmung der Außenwand und des Daches sowie die Erneuerung von Fenstern oder der Haustür. Das ist ein wichtiger Beitrag dazu, die Heizverbräuche zu senken, die Bausubstanz zu verbessern und Energie zu sparen, und das ist gut für die Umwelt und die Menschen.

**Wie hoch ist die Förderung?**

Der Zuschuss wird nach Quadratmetern gezahlt, bei Haustüren pauschal. Es wird unterschieden nach Ein- und Mehrfamilienhäusern. Bei Einfamilienhäusern beträgt die Fördersumme für Außenwände maximal 3.000 Euro, bei Dächern ebenfalls 3.000 Euro und bei Fenstern 1.000 Euro. Hier werden Haustüren mit 250 Euro pro Stück gefördert. Bei Mehrfamilienhäusern können Außenwände bis maximal 9.000 Euro, Dächer mit 5.000 Euro, Fenstern mit 3.000 Euro und Haustüren mit 400 Euro gefördert werden.

**Gibt es Besonderheiten?**

Im Gegensatz zur Bundesförderung für effiziente Gebäude, die erhöhte Bauteilwerte fordert, wird bei der Stadt Gelsenkirchen der gesetzliche Bauteilstandard des Gebäudeenergiegesetzes GEG gefördert. Die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ist von Fachfirmen zu bestätigen, daher sind Eigenleistungen ausgeschlossen.

Außerdem wollten wir einen Anreiz für die Verwendung von ökologischen Baustoffen geben und fördern Dämmung mit natürlichen Dämmstoffen höher als mineralische Dämmstoffe. Mineralische Dämmstoffe werden wiederum - aufgrund von erheblichen Qualitätsunterschieden - mit einem höheren Betrag als synthetische Dämmstoffe gefördert.

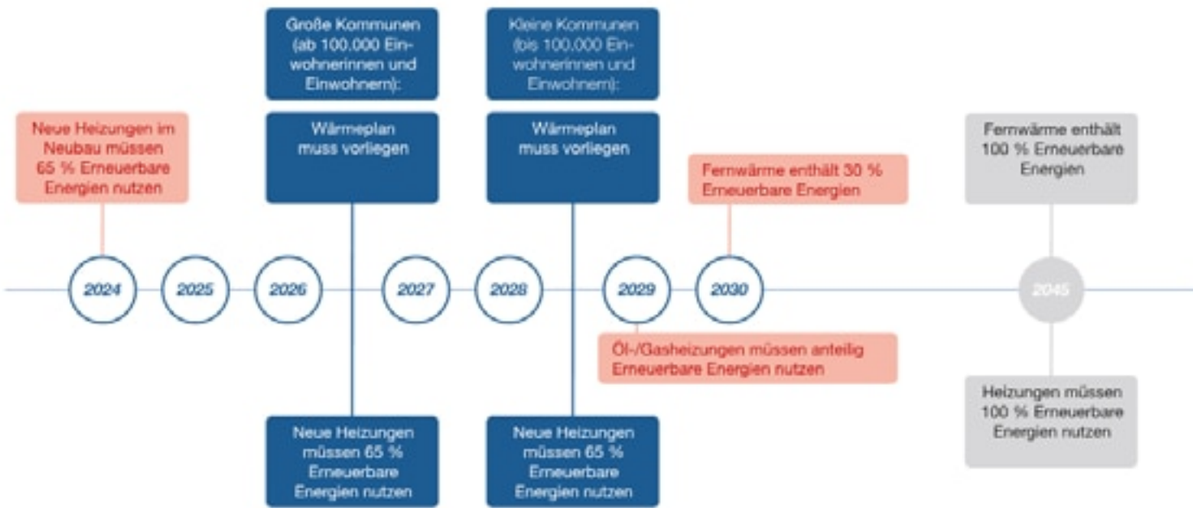
**Wer kann die Förderung beantragen?**

Antragsberechtigt sind Haus- oder Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer mit Eigentum in Gelsenkirchen. Mit einer Einverständniserklärung der Vermietenden können aber auch Mieterinnen und Mieter Anträge stellen. Der Fokus liegt auf dem Wohnen, deshalb sind reine Gewerbebauten ausgeschlossen. Wichtig ist zu beachten, dass die Beantragung der Förderung im Vorfeld einer Maßnahme eingereicht werden muss.

**Gibt es noch andere Förderungen der Stadt Gelsenkirchen, die für Sanierungen interessant sind?**

Wir haben neben der Sanierungsförderung noch interessante Möglichkeiten, die speziell für Gelsenkirchen gelten. So gibt es im Rahmen der Zukunftspartnerschaft Wohnen attraktive Sonderkonditionen und eine kommunale Sonderförderung für Eigennutzende. Die lokalen Fördermöglichkeiten und Kontaktdaten sind alle zu finden unter: www.alt-bau-neu.de/gelsenkirchen/foerderung/lokale-foerderung

*Kai Thiemann, Klimaschutzmanager der Stadt Gelsenkirchen*




Der „Fahrplan" für die Umsetzung der Kommunalen Wärmeplanung (Stand: 2025). Die Grafik zeigt die Anforderungen und Fristen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und des Wärmeplanungsgesetzes (WPG). Quelle: NRW.Energy4Climate

# Kommunale Wärmeplanung

*Bis Mitte 2026 sind alle Großstädte verpflichtet, eine Kommunale Wärmeplanung vorzulegen. Darin soll strategisch festgelegt werden, welche Stadtgebiete in welcher Weise mit Wärme versorgt werden sollen. Kai Thiemann, Klimaschutzmanager bei der Stadt Gelsenkirchen, beantwortet die wichtigsten Fragen.*

**Kommunale Wärmeplanung: was bedeutet das für Hausbesitzende?**

Die Städte Gelsenkirchen, Bottrop und Gladbeck haben sich zusammengetan, um städteübergreifende Systeme und Synergien zu nutzen und sind im Zeitplan, die Wärmeplanung fristgerecht vorlegen zu können. Nach dem im Folgenden zu schließenden Ratsbeschluss gilt dann: Neue Heizungen müssen mindestens mit einem Anteil von 65% erneuerbarer Energien betrieben werden.

Das Konzept zur kommunalen Wärmeplanung wird Gebiete ausweisen, wo netzgebundene Versorgung mit erneuerbaren Energien in Zukunft möglich erscheint und wo auf dezentrale Systeme wie Wärmepumpen zum Heizen gesetzt werden sollte. Es wird über die 65%-Regelung hinaus keine verpflichtenden Vorgaben geben.

**Weiß ich mit der kommunalen Wärmeplanung genau, was ich machen muss?**

Die betrachteten Energiequellen sind Potenziale, für die es noch keine ausgearbeiteten Nutzungsperspektiven gibt, das bedeutet, dass kein konkreter Zeitpunkt genannt sein wird, wann ein neues Netz angelegt oder erweitert wird. Die kommunale Wärmeplanung ist als Strategiepapier zu sehen, das zusammen mit den Energieversorgungsunternehmen kontinuierlich weiterentwickelt wird.

**Wie gehe ich dann vor, wenn ich meine Heizung jetzt austauschen muss?**

Wenn Sie Ihre Heizung tauschen wollen oder müssen, ist daher eine fachkundige Beratung im Vorfeld die beste Herangehensweise, um die richtige Heizung für Ihr Gebäude zu finden. Neben dem Fachhandwerk bieten Energie-Effizienz-Experten neutrale Beratungen und betrachten Ihr Gebäude zusammen mit der Heizung als Ganzes. Expertinnen und Experten in Gelsenkirchen aus Handwerk und Energieberatung und weitere Informationen zu Beratung und zum Heizungstausch finden Sie unter www.alt-bau-neu.de/gelsenkirchen

**Wo finde ich das Konzept zur Kommunalen Wärmeplanung?**

Das Konzept mit den Potenzialgebieten wird nach dem Ratsbeschluss auf einer interkommunalen Webseite zu finden sein, die zurzeit noch erstellt wird. Aktuelle Informationen dazu werden auf der Homepage der Stadt Gelsenkirchen veröffentlicht.

# Impressum


Herausgeber: Stadt Gelsenkirchen
Die Oberbürgermeisterin
Referat Umwelt
45875 Gelsenkirchen

Redaktion: Sabine von der Beck

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

Druck: Print Art GmbH, Bochum

Auflage: 5.000 Stück

Bildnachweise:

Für UM|GE|BAUT fotografierte Caroline Seidel
im Auftrag der Stadt Gelsenkirchen.

Weitere Fotos:
Titelbild / Seite 9, Drohnenfoto Christoph Weiss,
Seite 29, oben: Kirsten Neumann/EGLV,
Seite 33, unten: Archiv Karlheinz Weichelt ,
Seite 34, 36 und 37, Mitte: Christoph Weiss,
Seite 39 bis 41, Stadt Gelsenkirchen.




# UND?

# Was haben Sie UM|GE|BAUT?

Die Redaktion freut sich über Vorschläge und Anregungen
für neue Artikel von vorbildlichen Umbauprojekten in Gelsenkirchen.

Telefon: 0209.167-1248 E-Mail: info@vdbpr.de


ALTBAU NEU
GELSENKIRCHEN

**Wie kann mein Haus klimafreundlich geheizt werden?**

Die neue Broschüre aus dem Netzwerk ALTBAUNEU hilft Ihnen weiter!

Ihre städtische Ansprechpartnerin: Klimaschutzmanagerin Kirsten Sassning, Telefon 0209 / 169-4202

**www.alt-bau-neu.de/gelsenkirchen/aktuelles/downloads**

Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen

NRW.ENERGY 4CLIMATE

# IMMOBILIENMESSE WOHNEN 2026

IMMOBILIEN • WOHNEN • GEWERBE • BAUGRUNDSTÜCKE

# 22. März 2026

## WESTFÄLISCHE HOCHSCHULE

**Neidenburger Straße 43 • 45897 Gelsenkirchen**

## 11 – 17 Uhr • Eintritt frei

Kooperationsprojekt der Städte

Stadt Gelsenkirchen

Stadt Gladbeck

HERTEN