

Wohnen in Schalke hat Zukunft!

Beispiele für erfolgreiche Wohngebäudemodernisierung in Gelsenkirchen



Stadterneuerung
Gelsenkirchen

Schalke 

Wohnen in Schalke hat Zukunft!

Beispiele für erfolgreiche Wohngebäudemodernisierung in Gelsenkirchen

1. Einleitung

Glück auf, Schalke: Grußwort des Bezirksbürgermeisters Detlev Preuß - 3

Schalke hat Zukunft: Grußwort des Stadtdirektors Michael von der Mühlen - 4

Beispielhaft und engagiert: Grußwort des Stadtteilbüros Schalke - 5

2. Beispiele für eine pädagogische und gestalterische Erneuerung des öffentlichen Raums in Schalke

Kletterparadies: Spielplatz Heimgarten - 6

Ökologisch: Schulhof Sternschule - 7

3. Interviews mit Eigentümerinnen und Eigentümern aus Schalke

Neu belebt: Luitpoldstraße 50/52 - Ute Trapp - 8

Solide und gut: Schalker Straße 181 - Erika und Wilhelm Michel - 10

"...dezent und zeitlos": Königsberger Straße 25 und 34 - Renate Korbas - 12

Ein Juwel: die Vittinghoff-Siedlung - Torsten P. Hoffmann - 14

Modern und denkmalgerecht saniert: Liebfrauenstraße 43-55 - Jörn Zahn - 16

Zukunft für 1950er-Jahre-Gebäude: Prinzenstraße 3-9 - Uwe Petereit - 18

Aufwertung für das Straßenbild: Schalker Straße 161-165 - Marie-Luise Melcher - 19

"...innen wie außen ist alles bestens": Franz-Bielefeld-Straße 53 - Thomas Warda - 20

Klares Zeichen: Poensgenstraße 10-14 - Martin Wissing - 22



Bezirksbürgermeister Detlev Preuß

Glück auf, Schalke!

Sehr geehrte Leserinnen, sehr geehrte Leser,

die Umgestaltung des Stadtteils Schalke ist eine enorme Aufgabe. Das Stadtteilprogramm "Soziale Stadt" der Städtebauförderung des Bundes und des Landes NRW ermöglicht seit 2008, unter anderem Aufwertungen im öffentlichen Raum vorzunehmen und somit Verbesserungen für die Bewohner, insbesondere die Kinder im Stadtteil, herbeizuführen. In erster Linie wurden bisher Spielplätze und Schulhöfe umgestaltet, damit die jungen Mitbewohner bessere Angebote zum Spielen haben.

Ein Teil der Fördermittel wird auch direkt zur Unterstützung von Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern eingesetzt, indem sie Zuschüsse und kostenlose Beratungsleistungen in Anspruch nehmen können. Bauliche Investitionen in den Wohnungsbestand sind Ausdruck einer positiven Einstellung zur Zukunft des Stadtteils Schalke.

Das Stadtteilbüro Schalke hat einige dieser engagierten Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer zu ihren Maßnahmen befragt.

Die Beispiele von Investitionen in die Gestaltung und Modernisierung von Wohnhäusern, die in dieser Broschüre abgebildet sind, kommen nicht nur Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Mieterinnen und Mietern zu Gute. Auch das gesamte Wohnumfeld profitiert von den erneuerten Häusern.

Sie stehen beispielhaft für die zusehender werdende Einstellung der handelnden Akteure, die sich mitverantwortlich für den Stadtteil zeigen.

Ich möchte mich bei allen Wohnungsanbietern, seien es private Eigentümerinnen oder Eigentümer oder die Verantwortlichen der Wohnungsunternehmen bedanken, die mit ihrem Engagement dazu beigetragen haben, das Stadtbild und die Wohnsituation in Schalke ein Stück weit zu verbessern.

Und ich hoffe, dass diese Beispiele viele weitere Eigentümerinnen und Eigentümer anregen in die Zukunft ihrer Immobilien zu investieren. Das Stadtteilbüro Schalke steht Ihnen dabei mit Rat und Tat gerne zur Seite.

Herzliche Grüße und „Glück auf“!

Detlev Preuß, Bezirksbürgermeister



Stadtdirektor Michael von der Mühlen

Schalke hat Zukunft!

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Schalke ist ein traditioneller Arbeiterstadtteil, ohne den Gelsenkirchen nicht denkbar wäre! Hier wohnt man innenstadtnah, zentral und mit komfortablem Anschluss an die städtische Infrastruktur wie dem Musiktheater im Revier (MiR), dem Zentralbad, dem Hans-Sachs-Haus, der Einkaufsmeile Bahnhofstraße. Darüber hinaus ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und das überörtliche Straßennetz hervorragend.

Schalke verfügt mit seinen vielen Kindergärten und Schulen über ein differenziertes und durchgängiges Bildungsangebot. Schalke ist ein dicht bebauter und trotzdem ruhiger Wohnstandort. Hier leben rund 20.000 Einwohner.

Ja, es gibt Nachholbedarf bei der Aufenthaltsqualität, zum Beispiel bei der qualitativen und quantitativen Verbesserung des Grün- und Erholungsflächenangebots oder der Versorgung mit attraktivem und zeitgemäßem Wohnraum.

Die Einwohnerzahl Schalkes ist in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken, was für Eigentümer häufigen Mieterwechsel bedeuten kann und zu Woh-

nungsleerständen geführt hat. Der Anteil älterer Menschen wächst. Die Herausforderungen für Eigentümer, ihr Angebot am Wohnungsmarkt erfolgreich zu platzieren sind deutlich gewachsen. Eigentümer stecken oft in dem Dilemma, dass Modernisierung sich finanziell nicht zu rechnen scheint. Trotzdem bietet die laufende Modernisierung von Gebäuden den besten Schutz vor dauerhaftem Leerstand und Verfall.

Zur Unterstützung der Eigentümer bei diesen Herausforderungen und zur Stärkung der vorhandenen Qualitäten und sozialen Netzwerke wurde der Stadtteil Ende 2008 in das Programm „Soziale Stadt“ der Städtebauförderung des Bundes und des Landes NRW aufgenommen.

Auf Grundlage des Stadtteilentwicklungsplans Schalke mit dem Leitbild "Schalke - preiswerter Wohnstandort mit Vielfalt und kurzen Wegen" werden Maßnahmen zur Unterstützung von Eigentümern, zur Aufwertung des öffentlichen Raums und zur sozialen Stabilisierung mit Hilfe des Stadtteilprogramms "Soziale Stadt" umgesetzt; aber auch mit viel Engagement der Akteure vor Ort!

Die Stadterneuerung in Schalke braucht neben der Arbeit der öffentlichen Hand ganz besonders auch die Mitbürgerinnen und Mitbürger als Träger privater Investitionen, damit das Wohnen und Leben im Stadtteil wieder attraktiver wird. Das Stadtteilbüro Schalke in der Luitpoldstraße 50 unterstützt Sie als Eigentümerinnen und Eigentümer u.a. mit qualifizierten und kostenlosen Beratungsangeboten - von der Fassadengestaltung bis zur Grundmodernisierung. Auch das Haus- und Hofflächenprogramm bietet attraktive Zuschüsse zur Modernisierung von Fassaden und gemeinsam genutzten grünen Höfen. Ich möchte Sie ermutigen, durch Ihre Initiative und Kreativität Schalke mit zu gestalten und lebenswerter zu machen.

Packen Sie mit an!

Michael von der Mühlen, Stadtdirektor

Beispielhaft und engagiert!

Engagement von Eigentümern in Gelsenkirchen Schalke

Der Stadtteil Schalke ist außerhalb von Gelsenkirchen mindestens so bekannt wie die Stadt selbst. Zur Aufwertung der Wohnverhältnisse, Steigerung der Aufenthaltsqualität und der sozialen Stabilisierung werden hier seit 2008 Projekte im Rahmen der Stadterneuerung durchgeführt.

Mit dieser Broschüre möchte das Stadtteilbüro Schalke Ihnen, als interessierten Begleiter der Stadtentwicklung, aber vor allem als Eigentümerin oder Eigentümer von Wohnraum in Schalke einige Beispiele dafür vorstellen, wie hier Gebäude in jüngster Zeit vorbildlich und engagiert gestaltet wurden.

Trotz Bevölkerungsrückgang und struktureller Schwierigkeiten haben viele Eigentümer (ob privat oder institutionell) die Stärken des Standortes Schalke erkannt. Sie haben, ob mit oder ohne Förderung, in die Immobilien investiert und damit einen wichtigen Beitrag zur Standortaufwertung geleistet. Wir hoffen natürlich, dass diese Beispiele viele andere motivieren, die Zukunftsfähigkeit ihrer Immobilien zu überprüfen und ihren Wohnungsbestand fit für die Zukunft zu machen. Dabei stehen die Themen "altersgerechte Wohnraumanpassung", "energetische Sanierung" aber auch reine gestalterische Maßnahmen, wie ein neuer Fassadenanstrich, im Mittelpunkt.

[Welche Aufgaben und Maßnahmen werden in diesem Zusammenhang durch die Stadterneuerung, insbesondere dem Stadtteilbüro Schalke als Schnittstelle zwischen Bürgerinnen und Bürgern, sowie der Verwaltung, erledigt und durchgeführt?](#)

Die Arbeit im Rahmen des Stadtteilprogramms "Soziale Stadt Schalke" umfasst neben sozialen Projekten die bauliche Aufwertung des öffentlichen Raums. Baumaßnahmen sind zum Beispiel das Anlegen von Quartiersparks sowie die Neugestaltung von Wegeverbindungen und Plätzen, Schulhofgestaltungen und die Erneuerung von Spielplätzen. Dafür finden Sie zwei Beispiele in dieser Broschüre. Einen wesentlichen Anteil am Gelingen der Stadtentwicklung hat neben der Verbesserung des Wohnumfelds aber natürlich der Wohnraum selbst.

Dabei kommt den privaten Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern in Schalke eine besondere Bedeutung zu. Sie bewirtschaften rund 85 Prozent des Wohnraumangebots.

Nur etwa 15 Prozent gehören sogenannten institutionellen Anbietern, also zumeist Wohnungsunternehmen.

[Welche Unterstützungsangebote stellt die Stadterneuerung Schalke für private Eigentümerinnen und Eigentümer zur Verfügung?](#)

Folgende Angebote können Eigentümerinnen und Eigentümer mit Wohnungsbestand im Programmgebiet Schalke wahrnehmen:

- Kostenlose Modernisierungsberatung durch die Quartiersarchitektin
- Zuschüsse zur Fassadenerneuerung und Hofbegrünung durch das Haus- und Hofflächenprogramm (nach vorheriger Prüfung der Förderfähigkeit)
- Kostenlose Teilnahme an Eigentümerforen mit Informationen rund ums Haus und aktuellen Berichten zum Stadtteil
- Wohnblockanalysen und Konzepte zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Rückbau von Gebäuden

Darüber hinaus gibt es einen Austausch mit Wohnungsunternehmen in Schalke, um Projekte zur Wohnwertsteigerung zu entwickeln. Alle Aktivitäten und Angebote folgen einer Idee: "Wenn einer anfängt, dann ziehen die anderen nach". Wenn man die eigene Immobilie modernisiert und in Schuss hält, dann inspiriert das schließlich auch den Nachbarn. Innerhalb weniger Jahre kann sich dadurch ein Straßenbild und auch ein Stadtviertel deutlich verschönern und ein angenehmes Lebensumfeld entstehen. Den Anstoß geben engagierte und kreative Vorreiter, die an den Standort Schalke glauben, die wissen, dass regelmäßige Investitionen in ihre Gebäude Vermietung und Werterhalt sichern helfen. In Anbetracht eines schwieriger werdenden Wohnungsmarktes können Investitionen die langfristige Vermietbarkeit erhalten und dauerhafte Leerstände verhindern.

[Viel Vergnügen und Inspiration beim Lesen dieser Broschüre wünscht Ihnen](#)

[Ihr Stadtteilbüro Schalke](#)



Vor der offiziellen Eröffnung...



...und in Aktion: der neue Kletterfelsen, ein Highlight der Anlage.

Kletterparadies: Spielplatz Heimgarten

Neue Umfeldqualität inmitten des Wohngebietes

Ein zentrales Thema der Stadterneuerung ist die Verbesserung des Wohnumfeldes: Es soll grün, sicher, ökologisch und modern sein. Und wenn ein Spielplatz mitten in einer gewachsenen Wohnsiedlung wie dem Heimgarten liegt, trägt er entscheidend zur Gesamtqualität in diesem Quartier bei. Daher wurde das begrünte Spielareal im Rahmen des Stadtteilprogramms Soziale Stadt modernisiert.

Einbindung optimiert

Diese Modernisierung kommt der gesamten Spielplatzfläche zugute. So wurden neue Wegeverbindungen angelegt, die genug Platz für moderne Kinderwagen bieten. Die Eingänge des Areals wurden verlegt, um die Öffnung und Einbindung in den Stadtteil zu optimieren: ein nördlicher in Richtung Liboriusstraße, ein südlicher Richtung Franz-Bielefeld-Straße.

Ein Highlight bei den neuen Spielgeräten ist der Kletterfelsen, der direkt an die neue Rutsche gebaut wurde. Neu ist auch eine Vogelnestschaukel, in der mehrere Kinder Platz finden. Und natürlich wurde auch der bestehende Sandkasten zeitgemäß erweitert.

Handwerkliche Erfahrungen sammeln

Übrigens: Ideen und Anregungen für das neue Gesicht des Spielplatzes am Heimgarten kamen auch von den Kindern, den Anwohnern und der ehrenamtlichen "Spielplatzpatin". Dazu war vorab ein eigener Beteiligungsworkshop veranstaltet worden. Die Planung und Umsetzung des Projekts erfolgte durch die Abteilung "Planung und Neubau" der GELSENDIENSTE. Der Umbau selbst wurde von der kommunalen Jugendberufshilfe durchgeführt, einem Beschäftigungsprojekt des Gelsenkirchener Referates für Erziehung und Bildung. Es bietet arbeitslosen jungen Menschen die Möglichkeit, unter professionellen Rahmenbedingungen handwerkliche Erfahrungen zu sammeln und zu vertiefen.

Die Baukosten in Höhe von rund 60.000 Euro wurden über das Stadtteilprogramm Schalke gefördert, das über den "Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE)" kofinanziert wird. Eröffnet wurde der modernisierte Spielplatz Heimgarten im Sommer 2013.



Eröffnung durch Schulleiterin Behle und Bezirksbürgermeister Preuß



Klettern, kraxeln, balancieren: das Thema der Neugestaltung

Ökologisch: Schulhof Sternschule

Gemeinschaftsgrundschule wurde über und unter der Erde modernisiert

Eine moderne Kletter- und Bewegungslandschaft wurde zum Herzstück des Schulhofs der Sternschule. Zwei Jahre Planungszeit, ein halbes Jahr Bauzeit, danach wurde das neue Pausenparadies durch Schulleiterin Reinhild Behle und Bezirksbürgermeister Detlev Preuß im Spätsommer 2011 eröffnet.

Vorausgegangen war ein akribischer Planungs- und Vorbereitungsprozess. Schließlich sollte die optimale Lösung für die Kinder der Gemeinschaftsgrundschule an der Franz-Bielefeld-Straße gefunden werden. Also wurden die Schülerinnen und Schüler, die Eltern und die Lehrerinnen und Lehrer in die Planung einbezogen. Lehrer und Kinder besichtigten andere Spielplätze und Schulhöfe, um Anregungen zu sammeln. Danach wurden Pläne gezeichnet und Spielgeräte ausgewählt. Das sicherte die "Alltagsexpertise" der direkten Zielgruppen.

Gemeinsam erarbeitet

All das floss dann zu einem Teil in das endgültige Gestaltungskonzept ein, das durch Verwaltung und Stadtteilbüro gemeinsam mit Schülerinnen und Schülern, Lehrerinnen und Lehrern und Eltern erarbeitet wurde. Für die Umsetzung in den Entwurfsplan war GELSENDIENSTE verantwortlich. Gebaut wurde durch die Jugendberufshilfe der Stadt Gelsenkirchen, einer Qualifizierungsmaßnahme für Jugendliche. Auch hier konnten die Schülerinnen und Schüler mit Hand anlegen. So durften sie die Steinquader der neuen Ausruh-Sitze bemalen.

Das zentrale Thema des neuen Schulhofs lautet "Bewegen und Klettern". Die neuen Kletter- und Balanciergeräte aus Holz schaffen nun das perfekte Umfeld, um die Kinder ihre Bewegungskompetenz erfahren und erweitern zu lassen. Und bei schönem Wetter ist es sogar möglich, auf einer kleinen Bühne ein „Klassenzimmer im Grünen" aufzuschlagen oder Auführungen zu veranstalten.

Ökologisch sinnvoll

Doch nicht nur oberhalb, auch unterhalb der Erde hat sich an der Sternschule etwas getan. Durch zusätzliche Fördermittel der EmscherGenossenschaft wurde eine moderne Entwässerungslösung ermöglicht: Das Regenwasser, das sich auf der Hoffläche sammelt, fließt nicht mehr in den Abwasserkanal, sondern versickert nun in einer so genannten "Rigole", einem unterirdischen Graben. Das ist ökologisch sinnvoll und reduziert gleichzeitig die Abwassergebühren. Der unterirdische Wasserlauf bis zur Versickerungsfläche ist übrigens durch eine besondere Pflasterung gekennzeichnet, die die Fläche optisch auflockert.



Gelungene Mischung: Ateliers und Wohnungen



"Ein Hauch von Greenwich Village" schrieb die Presse darüber

Neu belebt: Luitpoldstraße 50/52

Ute Trapp, Geschäftsführerin der VEWO Wohnungsverwaltung GmbH

Was verbindet Sie mit dem Stadtteil Schalke?

Unser Familienunternehmen, die Wilhelm Stallmann GmbH & Co. KG, wurde vor über 100 Jahren in Gelsenkirchen Schalke gegründet. Was als Maurerbetrieb begann, wuchs zum Bauunternehmen heran. Heute, in vierter Generation, sind wir ein privates Wohnungsunternehmen. Aufgrund unserer Firmengeschichte fühlen wir uns mit der Stadt und Schalke sehr verbunden.

Welche Maßnahmen wurden an den Gebäuden vorgenommen?

Unser Unternehmen hat die Gebäude in der Luitpoldstraße 50/52 und die zugehörige Blockbebauung in den 1950er Jahren errichtet und seither vermietet und verwaltet. Im Rahmen einer Standortentwicklungsmaßnahme haben wir die Objekte im Hinblick auf ihre künftige Nutzungsmöglichkeit untersucht und gemäß der Bedürfnisse unserer Zeit entwickelt. Es wurden insgesamt sechs zweigeschossige Ateliereinheiten aus den ehemaligen Erdgeschoß- und den Obergeschoßwohnungen im ersten Stock geschaffen. Die Ateliers konnten an die Stadt Gelsenkirchen zur Einrichtung des Stadtteilbüros Schalke, Kunstschaffende Bürger und Büronutzende vermietet werden. Weiterhin haben wir die Wohnungen technisch modernisiert und die Grundrisse offener gestaltet, um den Standort auch für neue Zielgruppen attraktiv zu machen.

Warum haben Sie die Maßnahmen durchgeführt?

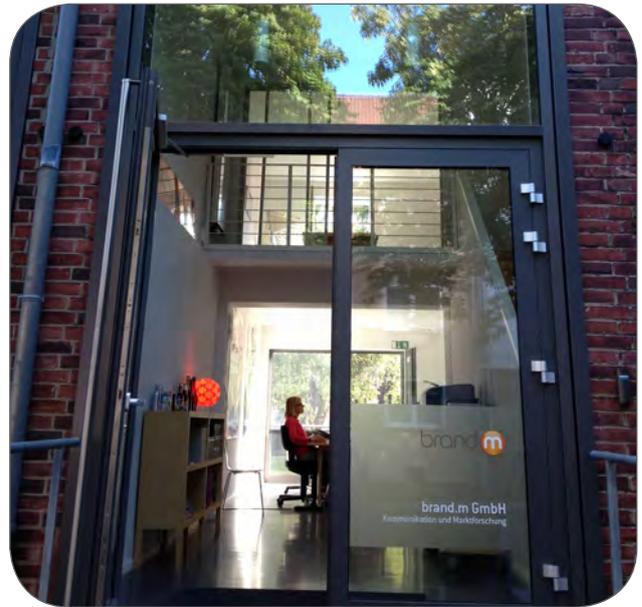
Die Bedingungen für Vermietungen im Stadtteil Schalke sind schwierig, an unserem Standort Luitpoldstraße standen viele Wohnungen schon seit längerer Zeit leer. Was war also zu tun? Eine Vermietung rein über Mietdumping kam für uns nicht in Frage, eine technische Modernisierung allein hätte nicht ausgereicht, um dem Standort ein neues, wettbewerbsfähiges Gesicht zu geben. Daher haben wir uns für einen grundsätzlichen „Turnaround“ entschieden: Wir schufen eine Mischung aus Gewerbe- und Wohneinheiten. Und durch die gewerblich genutzten Ateliers wurde eine Präsenz auch am Tage geschaffen. Das belebt den Standort und gibt ihm eine neue Qualität.

Sind Sie zufrieden mit dem Ergebnis?

Ja, das sind wir. Die neuen Wohnungs- und Atelierangebote konnten gut vermietet werden. Im Rahmen der Vermietung haben wir Empfehlungen der Mieterinnen und Mieter bevorzugt berücksichtigt. Dadurch ist erfreulicherweise eine Gemeinschaft entstanden, die den Standort verantwortungsvoll in Besitz genommen hat.



Der barrierefreie Zugang wird durch eine Rampe sichergestellt



Entstanden ist ein attraktives Umfeld zum Wohnen und Arbeiten

Welche Resonanz gibt es bei Bewohnern, Nachbarn und Freunden?

Die Bewohner sind insgesamt sehr zufrieden mit dem Resultat der Modernisierung. Allerdings müssen auch zwei Mietwechsel betreut werden, wovon einer die Lage der Objekte als nicht akzeptabel für seine Klientel erfahren hat. Und natürlich gibt es im Stadtteil noch viel zu tun, um die Attraktivität insgesamt zu steigern. Da ist es erfreulich, dass sich die Projekte im Rahmen der Stadterneuerung und die Bemühungen des Stadtteilbüros generell positiv bemerkbar machen und auch neue Aktivitäten in der Nachbarschaft ausgelöst haben.

Wie hat die Stadt Sie unterstützt? Welche Unterstützung wünschen Sie sich für die Zukunft?

Wir haben alle Umbaumaßnahmen selbst finanziert, wir haben keine Fördermittel in Anspruch genommen. Das Stadtteilbüro Schalke hat sehr dabei geholfen, die Aktivitäten innerhalb des Stadtteils zu vernetzen und die Akteure miteinander in Kontakt zu bringen. Das war eine gute Unterstützung für uns.

Warum lohnt es sich, in Schalke zu investieren?

Schalke ist natürlich der bekannteste Stadtteil Gelsenkirchens. Und seine Lage bietet durchaus Vorteile: Er liegt nah an der Innenstadt und hat eine gute (Nah-)Verkehrsanbindung. Außerdem gibt es hier ein sehr gutes Bildungsangebot durch viele Schulen und Freizeiteinrichtungen wie das Zentralbad oder das Musiktheater. Aber, ganz klar gesagt: Nur durch die Initiative des Eigentümers besteht die Möglichkeit, Objekte wieder in rentable Vermietung zu bringen. Ein Verkauf von hier gelegenen Immobilien ist aktuell wirtschaftlich noch uninteressant.

Planen Sie weitere Maßnahmen?

Ja, und zwar an zwei Stellen in Stadtteil. In der Luitpoldstraße werden wir die weiteren Gebäude unserer Blockbebauung in naher Zukunft technisch modernisieren, und zwar vor allem im Hinblick auf die Heizungsanlagen.

An der Blumendelle/Ecke Liebfrauenstraße, wo wir 2009 von einer Genossenschaft einen Wohnstandort mit 40 Wohneinheiten erworben haben, werden wir eine zweite Modernisierungsmaßnahme durchführen. Nachdem wir bereits ein Objekt saniert und komplett an einen Träger für ambulant betreute Wohnformen vermietet haben (der übrigens aktiv in die Stadtteilarbeit einsteigen möchte), werden wir nun die benachbarten Gebäude in der kommenden Zeit technisch auf den modernen Standard bringen.



Vor der Modernisierung...



...und nach dem erfolgreichen Abschluss

Solide und gut: Schalker Straße 181

Wilhelm und Erika Michel, Eigentümer

Was verbindet Sie mit dem Stadtteil Schalke?

Ich bin in Gelsenkirchen geboren und meine Frau sogar am Schalker Markt. Ihre Eltern besaßen schon vor dem Krieg das Haus an der Schalker Straße 181, das durch Bomben zerstört wurde. Am gleichen Platz wurde es dann 1953 neu gebaut. Seinerzeit war die Nachfrage nach Wohnraum so groß, dass vier Etagen errichtet werden mussten. Das war damals die Auflage der Stadt Gelsenkirchen.

Welche Maßnahmen wurden an dem Gebäude vorgenommen?

Das Dach wurde wärmedämmend und neu eingedeckt. Die Fassade wurde ausgebessert und gestrichen. Für uns war es wichtig, dass wir bei den Handwerkerarbeiten immer anwesend waren und sie persönlich begleiten konnten. Daneben werden die Wohnungen des Gebäudes kontinuierlich renoviert und mit Einbauküchen ausgestattet.

Warum haben Sie die Maßnahmen durchgeführt?

Ganz ehrlich: Aus nostalgischen Gründen. Schließlich ist es das Elternhaus meiner Frau, und wir wollen es "in Schuss" halten. Auf der wirtschaftlichen Seite versprechen wir uns dadurch natürlich auch eine bessere Vermietbarkeit.

Sind Sie zufrieden mit dem Ergebnis?

Das Haus ist toll geworden und hat ein super Dach bekommen. So gesehen sind wir zufrieden und glücklich mit den baulichen Dingen. Leider ist die Vermietungssituation im Ruhrgebiet recht schwierig. Die Gaststätte im Erdgeschoss ist komplett eingerichtet, steht aber leider leer. Der Einnahmeausfall ist eklatant.

Welche Resonanz gibt es bei den Bewohnern, Nachbarn und Freunden?

Die Nachbareigentümer sind von der Gebäuderenovierung sehr angetan und voll des Lobes. Die Mieter scheinen die Maßnahmen als Selbstverständlichkeit zu betrachten.



Die ehemalige Gaststätte Erich Wächter...



...ist eine Traditions-gaststätte am Schalker Markt, steht aber leer

Wie hat die Stadt Sie unterstützt? Welche Unterstützung wünschen Sie sich für die Zukunft?

Die Förderung durch das Haus- und Hofflächenprogramm hat uns finanziell sehr geholfen. Ohne diesen Zuschuss hätten wir das Projekt gar nicht "stemmen" können. Wichtig war auch die Unterstützung durch Marco Szymkowiak vom Stadtteilbüro. Er hat uns ermutigt und geholfen, den Förderantrag zu stellen und unser Vorhaben zu verwirklichen. Er hat uns unterstützt, wo es nur ging.

Für die Zukunft wünschen wir uns, dass Baum und Grünfläche vor unserem Haus verschwinden. Sie werden als Hundeklo missbraucht, und die Kundinnen und Kunden des benachbarten Kiosks werfen ihren Abfall dorthin. Dabei gibt es doch an der Bushaltestelle einen öffentlichen Müllbehälter.

Warum lohnt es sich in Schalke zu investieren?

Finanziell lohnt es sich überhaupt nicht zu investieren. Für das Stadtbild und die Anwohner ist es schöner, wenn die Fassaden gemacht werden.

Planen Sie weitere Maßnahmen? Welche?

Nein, wir planen keine weiteren Maßnahmen. In den letzten Jahrzehnten haben wir die Elektrik auf Stand gebracht und die Wohnungen laufend renoviert. Das Haus ist jetzt gut in Schuss, es ist technisch auf aktuellem Stand - ich bin Ingenieur. Die neuesten Maßnahmen am Dach und an der Fassade habe ich täglich ganz nah begleitet und überwacht. Alles ist solide und gut geworden.



Königsberger Straße 34 vor...



...und nach der erfolgreichen Modernisierung

"...dezent und zeitlos"

Renate Korbas, Eigentümerin, über die Königsberger Straße 25 und 34

Was verbindet Sie mit dem Stadtteil Schalke?

Meine Eltern haben hier bis zu ihrem Tod gelebt, im Haus in der Königsberger Straße 34. Sie hatten die Immobilie 1967 gekauft. Und überhaupt ist Gelsenkirchen meine Heimat, ich bin hier geboren und aufgewachsen. Ich mag besonders an Schalke, dass es so zentral gelegen ist. Das Musiktheater im Revier, die Innenstadt mit der Bahnhofstraße, alles das kann man fußläufig leicht erreichen.

Was wurde an den beiden Gebäuden erneuert?

In der Königsberger Straße 25 habe ich in der Vergangenheit fast jährlich etwas angegangen: neues Dach, Pflasterung des Hofes, Modernisierung der Fenster, Einbau einer zeitgemäßen Heizung und zeitgemäßer Bäder. Schließlich hat die Fassade einen neuen Anstrich bekommen - natürlich mit Förderung durch das Haus- und Hofflächenprogramm. Jetzt steht noch für die nahe Zukunft die Renovierung des Hausflurs an.

In der Königsberger Straße 34 wurde an der Straßenseite das Dach neu gedeckt und die Dachfenster durch moderne Modelle ersetzt. Die vordere Fassade wurde - ebenfalls mit Förderung durch das Haus- und Hofflächenprogramm - neu gestrichen.

Warum haben Sie die Maßnahmen durchgeführt?

Weil mir persönlich am Herzen liegt, dass meine Häuser instand gehalten und verschönert werden. Ich möchte den Wert und die Attraktivität meiner Immobilien erhalten. Davon verspreche ich mir natürlich auch, dass es einfacher sein wird, neue Mieter zu akquirieren.

Wie zufrieden sind Sie mit dem Ergebnis?

Ich bin sehr zufrieden mit dem Ergebnis. Ich wollte, dass die Fassaden dezent und zeitlos wirken. Und genau das habe ich durch die Farbauswahl erreicht.

Welche Resonanz gibt es bei Bewohnern, Nachbarn und Freunden?

Alle sagen, es ist schön geworden! Und wenn man die Mieter fragt, dann antworten sie, dass sie froh über die Erneuerungsmaßnahmen sind.



In der Königsberger Straße 25 wurde...



...die Fassade gereinigt und ausgebessert, der Sockel wurde neu gestaltet

Wie hat die Stadt Sie unterstützt? Welche Unterstützung wünschen Sie sich für die Zukunft?

Ich war angenehm überrascht: die städtische Unterstützung war toll. Durch die finanzielle Förderung des Haus- und Hofflächenprogramms konnte ich mehr Maßnahmen annehmen als ursprünglich geplant. Auch die Modernisierungsberatung habe ich gern in Anspruch genommen. Und ich nehme sie auch weiterhin gern in Anspruch: Nächste Woche treffe ich mich mit der Architektin des Stadtteilbüros, damit sie sich den Wasserschaden im Dach an der Königsberger Straße 34 anschaut.

Aber: Ich habe auch Wünsche an die Politik. Zum Beispiel das Gebiet an der Uechtingstraße, mit dem direkten Autobahnanschluss an die A 42. Dort wurde vor einigen Jahren der Boden saniert, aber das Grundstück steht leer. Hier wünsche ich mir eine neue gewerbliche Nutzung.

Warum lohnt es sich, in Schalke zu investieren?

Da kann ich nur für mich persönlich sprechen. Ich besitze ja nun einmal Häuser in Schalke, und die möchte ich auch instand halten und nicht herunterkommen lassen.

Planen Sie weitere Maßnahmen? Welche?

Ich bin jetzt 67 Jahre alt und habe, so hoffe ich, das Meiste schon gestemmt. Aber: In der Königsberger Straße 34 scheint das Dach zum Hof hin undicht zu sein. Das muss ja gemacht werden, und dann will ich auch noch die Flure des Hauses renovieren.



Vittinghoff-Siedlung: Gebaut in den 1920er Jahren



Die Siedlung steht komplett unter Denkmalschutz

Ein Juwel: die Vittinghoff-Siedlung

Torsten P. Hoffmann, Vorstand der KWG Kommunale Wohnen AG

Was verbindet Sie mit dem Stadtteil Schalke?

Schalke übt durch seine außergewöhnliche Baukultur einen besonderen Reiz auf uns aus. Als historisches Arbeiterviertel verfügt der Stadtteil über zahlreiche alte Werks- und Genossenschaftssiedlungen mit einem unverwechselbaren Charakter. Die Menschen hier identifizieren sich stark mit ihrem Wohnort. Wir haben diese Vorzüge zu schätzen gelernt. Auch deshalb hat die KWG vor fünf Jahren die denkmalgeschützte „Vittinghoff-Siedlung“ erworben und umfassend saniert.

Welche Maßnahmen wurden an den Gebäuden durchgeführt?

Unser Ziel bei der energetischen Sanierung war es, die architektonische Wirkung der historischen Gebäude zu erhalten. Dieses Vorhaben gestaltete sich umso schwieriger, weil der anfangs vorhandene massive Investitionsstau umfassende Eingriffe an der Bausubstanz erforderlich machte. So erfolgten neben der energetischen Sanierung ebenfalls umfangreiche Beton- und Balkonsanierungen sowie die Erneuerung des Dachaufbaus und der dazugehörigen Entwässerung. Auf das Resultat können wir mit Recht stolz sein: Wir haben nicht nur einem architektonischen Juwel neuen Glanz verliehen, sondern auch die Heizkosten unserer Bestandsmieter nachhaltig um bis zu 60 Prozent reduziert.

Warum haben Sie die Maßnahmen durchgeführt?

Wir haben uns auf die Entwicklung von Wohnimmobilien mit Ertragssteigerungspotenzial spezialisiert. Beim Erwerb der denkmalgeschützten „Vittinghoff-Siedlung“ verbarg sich dieses Potenzial hinter dem schlechten baulichen Zustand der Gebäude. Er war die Hauptursache für den damals hohen Leerstand von rund 25%. Heute hat sich das Bild komplett gewandelt: Mit der weitestgehend warmmietenneutralen Sanierung der Wohnsiedlung haben wir die Wohnqualität für unsere Mieter deutlich erhöht. Gleichzeitig blieb die Gesamtmiete für unsere Bestandsmieter nahezu unverändert. Ich sehe daher in der „Vittinghoff-Siedlung“ einen Beweis dafür, dass sich eine warmmietenneutrale Sanierung sowohl für die Umwelt als auch für Mieter und Vermieter gleichermaßen rechnen kann.

Sind Sie zufrieden mit dem Ergebnis?

Wir sind sehr zufrieden. Die Investitionen in die Entwicklung der Wohnanlage haben sich vor dem Hintergrund des mittlerweile nahezu komplett abgebauten Leerstands mehr als rentiert. Unsere Bestandsmieter profitieren nicht nur von der gestiegenen Wohnqualität, sondern können aufgrund der besseren Energieeffizienz des Hauses ihren Energieverbrauch erheblich reduzieren. Gerade vor dem Hintergrund der stetig steigenden Betriebskosten ist dies für Mieter zunehmend wichtig.



Prägnante Lichtbänder der Treppenhäuser...



...und aufgefächerte Fassaden prägen ein unverwechselbares Ensemble

Welche Resonanz gibt es bei Bewohnern, Nachbarn und Freunden?

Dass die Wohnanlage seit Fertigstellung der Sanierungsmaßnahmen nahezu komplett vermietet ist, bestätigt uns in unserem Eindruck, dass die Resonanz bei unseren Mietern durchweg positiv ist. Wir hören oft, dass es gelungen ist, die besondere Wohnatmosphäre der denkmalgeschützten, historischen Wohnanlage zu erhalten und gleichzeitig die Nebenkosten durch den hohen energetischen Standard erheblich zu reduzieren.

Wie hat die Stadt Sie unterstützt? Welche Unterstützung wünschen Sie sich für die Zukunft?

Die denkmalgerechte Sanierung der „Vittinghoff-Siedlung“ erfolgte in enger Abstimmung mit den städtischen Behörden. Dabei galt es insbesondere die prägnante, aufgefächerte Fassade und die Lichtbänder der Treppenhäuser in ihrer architektonischen Wirkung zu erhalten.

Warum lohnt es sich in Schalke zu investieren?

Wir empfinden das Kaufpreisniveau in Schalke als moderat. Hier lassen sich durch gezielte Investitionen noch attraktive Renditen erzielen, zumal Schalke über eine sehr gute Infrastruktur verfügt und mit dem Ballungsraum „Rhein-Ruhr“ in einer bevölkerungsreichen Region liegt. Wir sind auch optimistisch, was die weitere Wertentwicklung von Immobilien in guten Mikrolagen in Schalke anbelangt. Wir beobachten daher den Immobilienmarkt in Schalke sehr sorgfältig und werden unseren Bestand bei attraktiven Angeboten weiter ausbauen.

Planen Sie weitere Maßnahmen?

Aktuell besitzen wir keine weiteren Immobilien in Schalke. Wir führen zurzeit jedoch an anderen Orten vergleichbare Sanierungen durch. So entsteht aktuell im sächsischen Glauchau eine hochwertige Wohnanlage in einem denkmalgeschützten Gebäude. Dabei profitieren wir stark von den Erfahrungen, die wir in Schalke gesammelt haben. Immerhin handelte es sich bei der „Vittinghoff-Siedlung“ um unser Pilotprojekt bei der energetischen Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden.



Denkmaljuwel: gebaut im Stil des Backsteinexpressionismus



Vor der Sanierung: in desolatem Zustand

Modern und denkmalgerecht saniert

Jörn Zahn, Projektentwickler Liebfrauenstraße 43-55

Was verbindet Sie mit dem Stadtteil Schalke?

Schalke ist für mich ein lebhafter Stadtteil mit Potential. Die Nähe zum Stadtzentrum macht ihn für Jung und Alt interessant.

Welche Maßnahmen wurden an den Gebäuden vorgenommen?

Die denkmalgeschützten Häuser waren nicht mehr bewohnbar, und die Gestaltung der Wohnungen war nicht mehr zeitgemäß. Deshalb haben wir die Gebäude umfassend saniert. So blieben nach der Entkernung ausschließlich die Außenwände, Treppenhäuser und Kellergeschosse bestehen. Die meisten übrigen Bauteile haben wir erneuert, bis hin zu neuen Elektro- und Heizungsanlagen. Die vormals kleinen Wohnungen wurden zusammengelegt und auf Basis neuer großzügiger, offener Grundrisse umgestaltet. Sämtliche Wohnungen verfügen jetzt über Parkettboden, Designer-Bad und Balkon, Loggia, Garten oder Dachterrasse. Die Dächer wurden vollständig erneuert und mit einer Dämmung versehen, die historischen Backstein-Fassaden und die Treppenhäuser aufgearbeitet.

Warum haben Sie die Maßnahmen durchgeführt?

Bei dem Gebäudekomplex Liebfrauenstraße 43-55 handelt es sich um ein Ensemble im Backsteinexpressionismus unter Denkmalschutz. Nach einer ersten Außenbesichtigung im Dezember 2010 war meine erste Eingebung, dass dieses Denkmaljuwel eine aufwendige Sanierung verdient, die wiederum einen Erhalt für die nächsten Jahrzehnte ermöglicht.

Sind Sie zufrieden mit dem Ergebnis?

Mit dem bisherigen Ergebnis bin ich überaus zufrieden. Belegt wird das auch durch die hohe Nachfrage nach diesen hochwertigen Wohnungen bzw. Häusern (Miete und Kauf).



Alle Wohnungen haben nun Designer-Bäder



Reizvolle Fassadendetails im Stil des Backsteinexpressionismus

Welche Resonanz gibt es bei Bewohnern, Nachbarn und Freunden?

Die Resonanz ist durchweg positiv. Die Häuser waren lange Zeit unbewohnt, verfielen immer mehr und waren ein regelrechter Schandfleck für das Wohnviertel. Ich habe von Nachbarn gehört, dass die Sanierung und Restaurierung der Häuser das Wohnumfeld deutlich aufwertet.

Wie hat die Stadt Sie unterstützt? Welche Unterstützung wünschen Sie sich für die Zukunft?

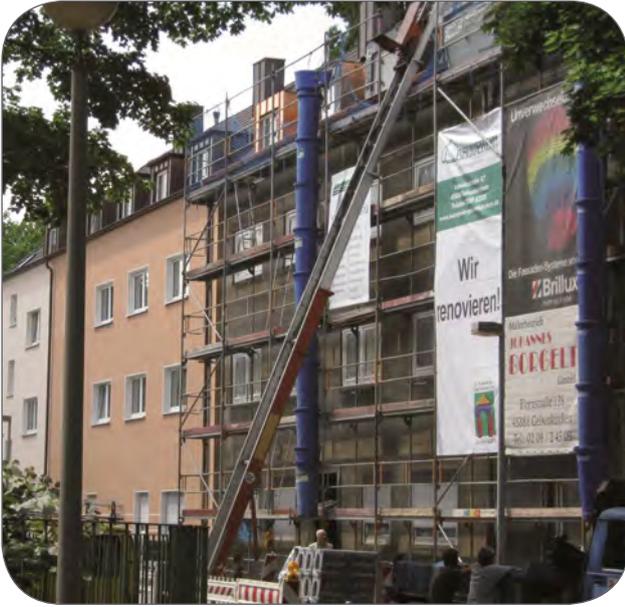
Besonders gut gefällt mir, dass die Vertreter der Stadt Gelsenkirchen hinter dem Projekt stehen und jederzeit als Ansprechpartner zur Verfügung stehen. Und den Ansatz des Stadtteilbüros finde ich hervorragend: Eine kompetente Anlaufstelle direkt vor Ort, Beratung und Unterstützung bei der Beantragung von Fördergeldern und engagierte, sympathische Mitarbeiter.

Warum lohnt es sich, in Schalke zu investieren?

Unser Projekt „Liebfrauenstraße 43–55“ zeigt, dass hochwertige Wohnungen gefragt sind. Meine Einschätzung ist, dass der Markt aktuell geprägt ist durch preiswerte Wohnungen, die nach sehr einfachem Standard ausgestattet sind. Ich halte einen marktgerechten Mix aus einfachen, durchschnittlichen und gehobenen Wohnungen für optimal. Wir hören schließlich von vielen Mietinteressenten, dass sie für entsprechende Wohnqualität durchaus 50 oder 100 Euro mehr monatliche Miete zahlen würden.

Planen Sie weitere Maßnahmen? Welche?

Aufgrund der guten Auslastung sind derzeit in Schalke keine weiteren Maßnahmen geplant. Aber ich wünsche mir, dass unser Projekt andere Eigentümer ermutigt, in ihren Wohnungsbestand zu investieren.



Prinzenstraße 3-9: energetisch modernisiert...



...und attraktiv umgestaltet

Zukunft für 1950er-Jahre-Gebäude

Uwe Petereit, Geschäftsstellenleiter Bauverein Gelsenkirchen eG

Was verbindet Sie mit dem Stadtteil Schalke?

Mit Schalke verbinden uns unsere Wohnungsbestände und die Tradition: Damit meine ich den Fußballverein FC Schalke 04 und die Arbeit.

Welche Maßnahmen wurden an den Gebäuden in der Prinzenstraße vorgenommen?

Wir haben die Hausflure modernisiert und die Fassaden und Dächer energetisch auf modernen Standard gebracht. Gleichzeitig wurden die Fassaden neu gestaltet, um sie attraktiver zu machen. Abschließend haben wir die Gehwege saniert. Wir arbeiten kontinuierlich an unseren Gebäuden. In den letzten Jahren haben wir die Hausentwässerung saniert.

Warum haben Sie die Maßnahmen durchgeführt?

Zum einen, weil wir uns natürlich unseren Mitgliedern gegenüber verpflichtet fühlen, die Gebäude instand und attraktiv zu halten. In diesem speziellen Fall spielte auch das Alter eine Rolle: Die Häuser sind 1953 errichtet worden und waren natürlich über die Zeit in die Jahre gekommen. Das führte heute unter anderem zu hoher Fluktuation und beginnendem Leerstand. Das wollten wir natürlich ändern.

Sind Sie zufrieden mit dem Ergebnis?

Ja, wir sind sehr zufrieden.

Welche Resonanz gibt es bei Bewohnern, Nachbarn, Freunden?

Es gibt ausschließlich sehr positive Resonanzen nach den Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten.

Wie hat die Stadt Sie unterstützt? Welche Unterstützung wünschen Sie sich für die Zukunft?

Wir wurden mit einem finanziellen Zuschuss zur Fassadensanierung unterstützt. Es wurde auch eine unkomplizierte Lösung für die Erneuerung der Gehwege gefunden.

Warum lohnt es sich, in Schalke zu investieren?

Schalke bietet gute Voraussetzungen: Es gehört zum urbanen Kerngebiet, ist innenstadtnah gelegen. Es gibt eine gute Infrastruktur und gute Versorgungsmöglichkeiten. Aber wir machen uns auch Sorgen über die Arbeitslosigkeit, das geringe Einkommen und die Verschuldung vieler privater Haushalte.

Planen Sie weitere Maßnahmen? Welche?

Unser Hausbestand Franz-Bielefeld-Straße 39 und Ruhrstraße 31-47 zeigt Fassaden, die eine Sanierung erfahren könnten. Der dichte, hohe Baumbewuchs durch Platanen schafft allerdings heute schon Probleme im Abwasserbereich in der Dachreinigung und in der Beschattung. Für eine Fassadensanierung sind mittelfristig Fragen mit der Stadt abzuklären.



Die historische, aber in die Jahre gekommene Fassade...



...bereichert nach der Modernisierung das Bild der Schalker Straße

Aufwertung für das Straßenbild

Marie-Luise Melcher, Mitglied Erbegemeinschaft Schalker Straße 161-165

Was verbindet Sie mit dem Stadtteil Schalke?

Meine Mutter und meine Tante stammten beide aus Gelsenkirchen. Sie haben uns die Häuser an der Schalker Straße vererbt. So sind wir mit Gelsenkirchen Schalke verbunden.

Welche Maßnahmen wurden an den Gebäuden vorgenommen?

Alle Häuser wurden neu gestrichen und die Fenster erneuert, wo es notwendig war. Die Keller und die Höfe wurden saniert. Speziell im Haus Nummer 161 haben wir die Fassade und die oberste Geschosdecke wärmedämmen lassen, die Dachfenster wurden modernisiert.

Warum haben Sie die Maßnahmen durchgeführt?

Um die Gebäude zu schützen, zu erhalten und zu verschönern. Wir hatten vor der Modernisierung auch drei Wohnungen, die leer standen. Offen gesagt möchten wir die Häuser in absehbarer Zeit verkaufen. Ich lebe in Köln, und da wird mir die Verwaltung und Vermietung der Schalker Immobilien auf Dauer zu mühsam.

Sind Sie zufrieden mit dem Ergebnis?

Ja, wir sind zufrieden mit dem Ergebnis.

Welche Resonanz gibt es bei Bewohnern und Nachbarn?

Die Mieter sind vor allen Dingen froh über die energetischen Maßnahmen und hoffen auf eine Reduzierung der Heizkosten!

Die leerstehenden Wohnungen konnten wieder vermietet werden. Aus der Nachbarschaft kommt viel positive Resonanz, ich persönlich sehe auch eine Aufwertung des Straßenbildes.

Wie hat die Stadt Sie unterstützt? Welche Unterstützung wünschen Sie sich für die Zukunft?

Die Fassadenanstriche wurden durch Fördergelder aus dem Haus- und Hofflächenprogramm des Stadtteilprogramms Soziale Stadt Schalke bezuschusst. Leider gab es keine solchen Zuschüsse für die hinteren Fassaden, aber ich verstehe, dass die begrenzten Fördermittel an möglichst viele Eigentümer gehen sollen. Für die Zukunft wünsche ich mir eine Verbesserung des Straßenbildes der Schalker Straße. Und auch die Fahrbahn und die Bürgersteige brauchen eine Auffrischung.

Warum lohnt es sich, in Schalke zu investieren?

Wir möchten unsere Schalker Häuser immer gut "in Schuss" halten. In einem ordentlichen Haus wohnt jeder gern.

Planen Sie weitere Maßnahmen? Welche?

Nein, wir haben bereits sehr viele Projekte in den letzten Jahren umgesetzt.



Ein historisches Schmuckstück vor...



...und nach der erfolgreichen Modernisierung

"...innen wie außen ist alles bestens"

Thomas Warda, Miteigentümer Franz-Bielefeld-Straße 53

Was verbindet Sie mit dem Stadtteil Schalke?

Unsere Familie ist seit ca. 1920 in Schalke ansässig. Wir sind hier verwurzelt, ich bin in Schalke geboren. Mein Großvater hat das Wohnhaus in der Franz-Bielefeld-Straße 53 im Jahr 1921 von einem Ziegeleibesitzer gekauft, für den er damals als Hausverwalter gearbeitet hat.

Welche Maßnahmen wurden an dem Gebäude vorgenommen?

Die Fassade wurde ausgebessert und gestrichen, ebenso der Hausflur. Die Dachgauben wurden mit neuen Zinkblechen beplankt. Und als Highlight haben wir im Treppenhaus einen Aufzug installiert.

An sich wollten wir auch die Hoffläche neu gestalten, was sich aber leider wegen Insolvenz des Gartenlandschaftsbetriebes zerschlug.

Warum haben sie die Maßnahmen durchgeführt?

Der Impuls für die Fassadensanierung kam von der Stadt Gelsenkirchen: Marco Szymkowiak vom Stadtteilbüro Schalke hat meinen Nachbarn und mich angesprochen und über die Möglichkeiten einer Sanierung informiert. Das war der Anstoß des ganzen Projektes.

Der Aufzug wertet das Haus natürlich im Komfortbereich massiv auf, was besonders meine Mutter freut, die diese Maßnahme überhaupt erst anregte.

Sind Sie zufrieden mit dem Ergebnis?

Wir sind sehr zufrieden: Die Fassade strahlt, der verglaste Aufzug fügt sich perfekt ins Treppenhaus ein, passt wie angegossen in das großzügige Treppenauge. Kurzum: innen wie außen ist alles bestens.

Welche Resonanz gibt es bei Bewohnern, Nachbarn und Freunden?

Schon während der Renovierungsarbeiten war die Resonanz aus der Nachbarschaft durchweg sehr positiv, was sich nach Abschluss der Arbeiten ungebrochen fortsetzte.

An dieser Stelle muss ich unbedingt die lokale Malerfachfirma erwähnen, deren vorzügliche und kundenorientierte Arbeit nicht genug gelobt werden kann! Auch Sonderwünsche und nachträgliche Änderungen waren für diesen Betrieb nie ein Problem, sondern immer nur eine Möglichkeit, das eigene Können unter Beweis zu stellen.



Auch innen aufgewertet und mit einem Aufzug ausgestattet



Strahlen wieder: markante Details der historischen Gründerzeit-Fassade

Wie hat die Stadt Sie unterstützt? Welche Unterstützung wünschen Sie sich für die Zukunft?

Vorweg möchte ich sagen, dass ich das offene und aktive Vorgehen der Stadt (ich wurde ja persönlich angesprochen) einfach toll und lobenswert finde. Und die Betreuung während der Bauphase hat uns sehr geholfen.

Finanziell wurden wir durch Fördergelder aus dem Haus- und Hofflächenprogramm des Stadtteilprogramms Soziale Stadt Schalke unterstützt, diese Mittel flossen in den Fassadenanstrich. Und was den Aufzug betrifft: Ich habe mich sehr darüber gefreut, dass ich schon nach drei Wochen die Baugenehmigung dafür bekam.

Für die Zukunft wünsche ich mir, dass der breite Bürgersteig vor unserem Haus am Heimgarten zwei Baumscheiben und einen Parkplatz erhält. Ursprünglich gab es auf dem Bürgersteig ja einen Vorgarten, der aber enteignet wurde.

Warum lohnt es sich, in Schalke zu investieren?

Da kann ich ja nur für uns sprechen: Wir haben nostalgische Gründe, das Haus ist schließlich seit mehr als 90 Jahren im Familienbesitz. Und ich bin überzeugt, dass Investitionen nötig sind, um angemessen vermieten zu können.

Planen Sie weitere Maßnahmen? Welche?

Ja, wir haben noch einiges vor! In den nächsten Wochen erhalten wir eine neue Haustür, die den heutigen energetischen Ansprüchen genügt. Dann möchten wir den Hof neu gestalten, und mittelfristig muss auch das Dach erneuert werden.



Vorher: grau und trist, abgenutzt



Nachher: von Grund auf modernisiert

Klares Zeichen: Poensgenstraße 10-14

Martin Wissing, ehemaliges Vorstandsmitglied DIE GWG

Was verbindet Sie mit dem Stadtteil Schalke?

Wir bekennen uns klar zum Stadtteil Schalke: Hier ist schließlich der Sitz unserer Genossenschaft. Mehr noch - schon 2003 haben wir die grundsätzliche Entscheidung gefällt, unsere Häuser in der Grenz- und Poensgenstraße bestmöglich zu modernisieren. Obwohl das Gebiet schon damals nicht unproblematisch war und auch die Leerstände in unseren Wohnungen deutlich angestiegen waren, haben wir uns für Maßnahmen in Schalke entschieden. Wir haben unsere Geschäftsstelle vergrößert und renoviert, und wir haben unsere Wohnungsbestände modernisiert. Das ist ein klares Zeichen.

Welche Maßnahmen wurden an den Gebäuden vorgenommen?

Die Häuser an der Poensgenstraße wurden von Grund auf energetisch saniert und an das Fernwärmenetz angeschlossen (vorher wurde mit Nachtspeicheröfen geheizt). Im Hausinneren haben wir die Wohnungen dann umfassend modernisiert: Fußböden, Bäder, Fenster, Türen usw. Schließlich haben wir zur Erweiterung der nutzbaren Flächen noch Balkons installiert, indem wir sie vor die hintere Fassade stellten.

Warum haben Sie die Maßnahmen durchgeführt?

Weil wir den Leerstand beseitigen wollten. Und dafür waren moderne Wohnungen die Grundvoraussetzung.

Sind Sie zufrieden mit dem Ergebnis?

Ja, das sind wir. Nach dem Abschluss der Maßnahmen ist es uns gelungen, fast alle Leerstände zu beseitigen. Das freut und bestätigt uns.

Planen Sie weitere Maßnahmen? Welche?

Wir können uns weitere Maßnahmen vorstellen, zum Beispiel Neubauten auf dem Areal Poensgenstraße 21-29. Die alten Häuser sind ja schon vor Jahren abgerissen worden. Doch dafür müssen zunächst konzeptionelle Grundlagen geschaffen werden.

Verantwortlich: Stadt Gelsenkirchen, Referat Stadtplanung, Stefan Rommelfanger, Goldberstraße 12, 45894 Gelsenkirchen
Ansprechpartnerin: Koordinierungsstelle Stadterneuerung, Cordula Feigs, Telefon: 0209/169-41 63, Mail: cordula.feigs@gelsenkirchen.de
Design-Konzept: reviergold Kommunikation GbR **Texte und Bilder:** Stadtteilbüro Gelsenkirchen Schalke
Die Stadterneuerung in Gelsenkirchen-Schalke wird im Rahmen des Programms "Soziale Stadt" gefördert durch:
www.stadterneuerung-gelsenkirchen.de

