

UM | GE | BAUT

Praxismagazin aus Gelsenkirchen ■ Ausgabe 2023 | 2024



Fassade als
Denkmal



Sanierung
in Etappen



Gründach im
Doppelpack



 Stadt
Gelsenkirchen



Jetzt beraten lassen, wie Sie Ihre energetische Sanierung finanzieren.

Mehr auf sparkasse-gelsenkirchen.de/energiekredit

Weil's um mehr als Geld geht.

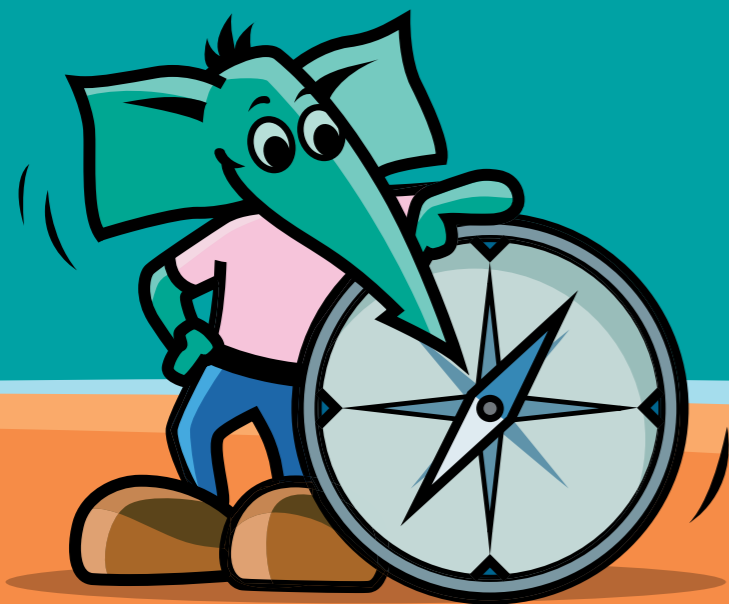


Sparkasse
Gelsenkirchen

Sparen Sie beim Sanieren das CO₂ gleich mit.

Der ELE Heizungs-Kompass.

Finden Sie Ihre Wärmelösung für die Zukunft!



Jetzt inklusive
Kostencheck.



www.ele.de/heizung



Vorwort



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

in diesem Jahr erscheint unser Praxismagazin zu einer Zeit großer Unsicherheiten. Nicht nur das Weltgeschehen hat zu einer erheblichen Belastung für Bürgerinnen und Bürger bezüglich der Energieversorgung geführt. Die Preise für Strom, Gas, Öl und Holz stiegen in bisher ungekannte Höhen. In jüngster Zeit hat dann die Diskussion um die Neugestaltung des Gebäudeenergiegesetzes, das allgemein besser unter dem Kürzel „Heizungsgesetz“ bekannt ist, zu allgemeiner Unruhe nicht nur in der Politik, sondern insbesondere auch unter den Immobilienbesitzerinnen und -besitzern geführt.

Um die Neuerungen des Gebäudeenergiegesetzes ist lange gerungen worden. Um neben den Anforderungen parallel Unterstützung und Planungssicherheit zu bieten, sind vom Gesetzgeber auch die Fördermöglichkeiten für Wohnraumsanierungen überarbeitet worden. Wir informieren Sie über die wichtigsten Fördermöglichkeiten und Beratungsangebote, die Sie in Anspruch nehmen können, um gemeinsam das Ziel zu erreichen, die Wärmeversorgung frei von fossilen Brennstoffen zu bekommen und Energieverbräuche durch Effizienzmaßnahmen am Gebäude zu reduzieren.

Wie gewohnt stellen wir Ihnen außerdem gute Praxisbeispiele aus Gelsenkirchen vor, die zeigen, wie mit den aktuellen Herausforderungen umgegangen werden kann. Die gezeigten Maßnahmen werden von den meisten Bauherinnen und Bauherren nicht nur verwirklicht, um den gesetzlichen Vorgaben entsprechen zu können, sondern vor allem, um einen Zugewinn an Wohnqualität und die Zukunftsfähigkeit von Wohnraum zu erhalten.

Mein Dank gilt allen Hauseigentümerinnen und -eigentümern, die mit ihrem Engagement nicht nur für den Klimaschutz, sondern auch für das Stadtbild einen entscheidenden Beitrag geleistet haben. Denn Wohnqualität spiegelt sich auch nach außen hin. Mit der Aufwertung der Außenfassade wirkt man in den Stadtteil hinein und gibt Anregungen, die sich auf die Lebensqualität in der gesamten Stadt Gelsenkirchen auswirken. So finden sich in der aktuellen Ausgabe der UM|GE|BAUT 2023 neben Beispielen für einen Blick nach innen auch vortreffliche Lösungen für gut gestaltete Anbaumaßnahmen und liebevoll sanierte Fassaden. Die Berichte mögen Sie inspirieren und Ihnen Anregungen und Hilfestellungen für Ihre nächsten Projekte geben.

In dieser Zuversicht wünsche ich Ihnen viel Spaß beim Lesen und Entdecken.

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

Inhalt



Eine verspielte Fassade mit Herausforderungen im Denkmalschutz



Eigenleistungen für den Umbau zum energiesparenden Eigenheim



Mehr Platz und zudem Barrierefreiheit durch einen Anbau



Ein Kohlenkeller wird zum sauberen Wärmepumpen-Heizungskeller



Photovoltaik macht eine dicke Stromrechnung erträglicher



Neue Garage und neuer Anbau wurden sofort extensiv begrünt

Denkmal Franke Haus Außergewöhnliche Immobilie in der Stadtgeschichte revitalisiert	06
Energieeffizient in Etappen Viel Eigenleistung auf dem Weg zum Energiesparhaus	12
Fehlende Qualitäten ergänzt Ein Anbau aus Holz verdoppelt die Wohnfläche eines Zechenhauses	16
Do-It-Yourself vom Fachmann Kälte-Klima-Mechatroniker rüstet auf zwei Wärmepumpen um	22
Zechenhaus mit Wärmepumpe Geheizt wird mit Aussengerät im Garten und Puffer im Kohlekeller	26
Solarstrom als Kostenbremse Wärmepumpe wird mit Photovoltaik auf dem Dach unterstützt	28
Sechs Fassaden gemeinsam saniert Stadtbild profitiert von kooperativen Nachbarschaften	32
Grünes Paradies im 1. Stock Grüne Dächer auf Garage und Anbau sind gut für das Mikroklima	34
Das neue „Heizungsgesetz“ Interview mit Klimaschutzmanagerin Kirsten Sassning	37
<i>Impressum</i>	39



Denkmal Franke-Haus

Beim Maklertermin 2017 war die Führung durch die Heilig-Kreuz-Kirche an der Bochumer Straße in Ückendorf inklusive. Denn das außergewöhnliche Doppelwohnhaus, das bei dem Termin zum Verkauf stand, hatte den gleichen Ideengeber, den berühmten Architekten Josef Franke. Sogar der Enkel von Josef Franke war zugegen. Regina Falkenhorst-Leistenschneider und Gerd Leistenschneider waren begeistert, entschieden sich bewusst für das „Denkmal Franke-Haus“ an der Markgrafenstraße in Ückendorf. Und haben ihre Entscheidung nicht bereut. Obwohl die denkmalgeschützte Fassade sehr aufwändig saniert werden musste...

„Ich mag alte Häuser“, sagt Gerd Leistenschneider. Das Doppelwohnhaus an der Markgrafenstraße 3 / 3a stammt aus dem Jahr 1904. Ein magisches Jahr für alteingesessene Gelsenkirchener. Zu denen Gerd Leistenschneider aber nicht zählt. Der gebürtige Saarländer lebte und arbeitete in ganz Deutschland, bevor er 2013 von Essen nach Gelsenkirchen zog. „Meine Freunde haben natürlich gefragt ‚Wieso denn ausgerechnet Gelsenkirchen?‘ Aber vielleicht bin ich als ein ins Ruhrgebiet Zugewogener einfach auch unvoreingenommener als andere. Wir haben jahrelang in Essen nach einer geeigneten Immobilie gesucht und Nichts mit einem vernünftigen Preis-Leistungsverhältnis gefunden. In Gelsenkirchen dagegen schon. So liegt auch dieses Haus sehr verkehrsgünstig und es sind nur wenige hundert Meter von hier bis in den schönen Von-Wedelstaedt-Park“, sagt er.



Zeichnung aus dem Jahr 2010.

In der Tat ist die Straßenflucht hier im Süden der Stadt beeindruckend. Die Markgrafenstraße ist gesäumt von Gebäuden aus der Gründerzeit, viele davon sind denkmalgeschützt. Das Wohnhaus Markgrafenstraße 3/3a sticht durch seine asymmetrische, fast schon verspielte Fassade hervor. Vielleicht ist es sogar das erste Wohnhaus, das der berühmte Architekt Josef Franke zu Beginn seiner Selbstständigkeit in Gelsenkirchen baute.

Wiederentdeckt in den 1980er Jahren

Bekannt wurde Franke in den 1920er Jahren durch seine Bauwerke mit roten und braunen Backsteinen, auch „Backsteinexpressionismus“ genannt. Sein bekanntestes Werk ist die 1927 bis 1929 erbaute Heilig-Kreuz-Kirche, 900 Meter weiter nördlich von der Markgrafenstraße.

Erst in den 1980er Jahren wurde das Werk des Architekten Franke in Gelsenkirchen allmählich „wiederentdeckt“. Daher wurde auch das Gebäude Markgrafenstraße erst 1988 in die Denkmalliste der Stadt aufgenommen. Bis dahin hatte die Fassade mit ihren vielen verschiedenen Strukturelementen nicht nur Wind und Wetter verkraften müssen, sondern auch einige nicht fachgerechte Sanierungsversuche.

Doppelwohnhaus Markgrafenstr. 3 / 3a Baujahr : 1904 Fläche: 500 qm	5 Wohneinheiten auf 3 Etagen, darunter 1 Stadthaus mit separatem Eingang	Denkmalgeschützte Fassade Denkmalschutz: Fassade Architekt: Josef Franke
---	--	--

Für den Manager und Ingenieur stellte die Sanierung des Doppelwohnhauses eine herausfordernde Aufgabe für die persönlich anstehende Rentenphase dar.

Größtes Sorgenkind: der Fachwerk-Giebel

„Die größten Sorgen hat uns der Fachwerk-Dachgiebel und das Sichtfachwerk an den kleineren Gauben gemacht“, berichtet Gerd Leistenschneider. Das Fachwerkgebälk war mit Anstrichen auf Kunstharzbasis versehen worden. Diese hafteten nicht richtig, hatten sich „aufgeschüsselt“ zu harzigen Bereichen und rohe Holzbalken freigelegt. Entsprechend waren diese Bereiche verwittert, wiesen Risse und Spalten auf. Zudem waren die Balken im Bereich der Gesimse durch Wasser geschädigt. Bei den Fenstern in der Gaube faulten die unteren Balkenenden, weil sie auf Fensterbänken aufstanden, die zu wenig Gefälle aufwiesen. Auch unter den Fensterbänken hatte sich Feuchtigkeit gesammelt, und an der Dachkante hatte sich das Ortgangbrett gelöst.

Die Fachwerkfelder zwischen dem Gebälk waren durch verschiedene dickschichtige, teilweise sogar faserarmierte Anstriche stark angegriffen und verdeckten den ei-



Das aufwändige Schnitzwerk des linken Holzerkers wurde sorgfältig saniert.

gentlich wunderschönen Zementputz, in den der Architekt Josef Franke seinerzeit Blattornamente hatte einarbeiten lassen.

Sanierung war nur mit Förderung wirtschaftlich

Direkt nach dem Erwerb hatte der Bauherr zunächst den linken Holzker aufarbeiten lassen. Nachdem die fach- und denkmalgerechte Sanierung des floralen und ornamentalen Schnitzwerks am Holzker mit der Inschrift „So ich

erdacht dich und erbaut. Sei mir ein Heim Du lieb und traut“ bereits „sehr kostspielig“ ausgefallen war, wurde dem Bauherren schnell klar, dass eine Sanierung der Fassade ohne die Fördermittel des Denkmalschutzes nicht wirtschaftlich sein würde. Zum Glück wurde die Restaurierung des Holzerkers vom Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) mit einem Zuschuss aus Denkmalmitteln unterstützt. Weiterhin zeigten sich Probleme am Fachwerkgiebel, aber auch auf die teilweise bröckelige untere

Putzfassade, rostende Träger im Eingangsbereich, Witterungsschäden am Dach des rechten Erkers sowie erneuerungsbedürftige Dachrinnen und Fallrohre.

Denkmalbehörden können viel Unterstützung geben

„Man denkt bei „denkmalgeschützt“ ja spontan erst einmal, dass man gegängelt wird und nicht mehr frei entscheiden kann. Aber ich habe die Erfahrung gemacht, wenn man sich auf die Gedankenwelt der Denkmalbehörden einlässt, dann bekommt man auch sehr viel zurück“, sagt Gerd Leistenschneider und meint damit nicht nur Fördermittel, sondern: „Denkmalschützer, besonders die Denkmalschützer des LWL, können auch bei technischen Dingen mit ihrem Wissen viel Unterstützung geben.“

„Glücklicherweise“ traf er beim Projektstart bei der Unteren Denkmalbehörde auf einen sehr engagierten jungen Mitarbeiter, der sich für das Gebäude sehr interessierte. „Er war mit einer Komplettanierung der Fassade ohne Einschränkungen grundsätzlich einverstanden“, erinnert sich Gerd Leistenschneider. Trotzdem dauerte es über ein Jahr, bis der Antrag auf Förderung der Komplettanierung von der Bezirksregierung Münster im zweiten Anlauf geneh-



ligt wurde. „Für den Antrag muss man eine Kostenschätzung abliefern. Dazu muss man passende Angebote von Fachfirmen einholen. Das war sehr schwierig,“ erinnert sich Gerd Leistenschneider.

Orientierung am Originalzustand

Orientiert an der Wiederherstellung des Originalzustands und mit Unterstützung eines Architekturbüros aus Mülheim holte er Kostenvoranschläge von Firmen im Umkreis von bis zu 100 Kilometern ein. Mehrfach waren auch die Restauratorinnen vom LWL vor Ort, gaben Tipps und Hinweise zu den Analysen der Fachfirmen. Erst nachdem alle Kostenvoranschläge eingereicht waren, wurde die Förderquote festgelegt.

„Am Ende hat es ganz gut geklappt, ich bin sogar preisgünstiger als der Kostenvoranschlag ausgekommen“, stellt Gerd Leistenschneider nicht ohne Stolz fest. Was aktuell in Zeiten der Inflation kaum noch vorstellbar scheint, war auch schon bei der Fertigstellung bis 2021 alles andere als selbstverständlich – und wohl nur möglich, weil der Ingenieur und Betriebswirt im ersten Jahr seines Ruhestands sein Wissen gezielt zur Kostenkontrolle einsetzte.

„Ich habe die Technik immer wieder hinterfragt, mir jeden Kostenblock einzeln angesehen und dann mit den Beteiligten gesprochen“, berichtet er. Beispielsweise habe er so bei der Frage, wie die alten Kunststoffschichten von der Fassade heruntergeholt werden



Risse und Spalten im Holztragwerk



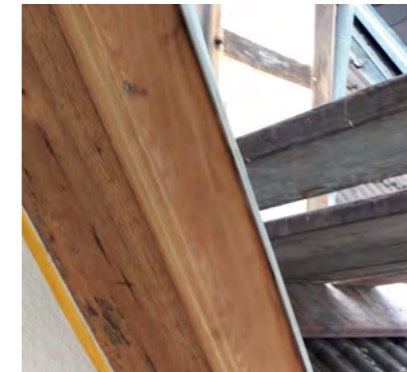
Verwitterte Dachanschlüsse



Beschichtete Balken und Füllungen



Gefüllt und mit Korkkitt verspachtelt



Komplett erneuerte Schutzabdeckung



Abgebeizt und fachgerecht behandelt

sollten, auf einen Schlag 10.000 Euro gegenüber dem Kostenvorschlag einsparen können. Zur Auswahl standen Sandstrahlen, Eisstrahlen oder Abbeizen. Am Ende konnte der Bauherr einen preiswerteren Bio-Abbeizer auftreiben, mit dem auch die Denkmalschützer einverstanden waren. „Denkmalschutz tendiert zu 100 Prozent-Lösungen, aber oft kann man mit 5 Prozent weniger Perfektion schon enorme Kosten einsparen und die Lösungen sind immer noch super“, ist der Bauherr überzeugt. „Man muss sich kümmern und mit den Menschen reden, darum geht es am Ende immer.“ Sein Tipp für Erwerber denkmalgeschützter Immobilien: Sie sollten den Besuch bei der Denkmalbehörde nicht auf die lange Bank schieben: „Hingehen muss man ja früher oder später sowieso.“

Nach der Bewilligung wurde von 2019 bis 2021 die Fassade Stück für Stück wieder denkmalgerecht in Stand gesetzt. Die wenigsten Umstände machten die Natur-

steinmauern im unteren Bereich der Fassade. Sie wurden lediglich gereinigt, lockerer Fugenmörtel konnte durch neuen mineralischen Mörtel ersetzt werden.

Im Giebel wurden Holzbalken fachgerecht repariert. Wo es möglich war, wurden Risse mit Korkkitt verputzt, faulende oder verwittrte Balken wurden komplett ersetzt.

Im Eingangsbereich sowie am rechten Erker zeigten Risse Probleme im Untergrund an. In beiden Fällen mussten Stahlträger im Sandstrahlverfahren entrostet und mit Rostschutz versehen werden. Anschließend wurden die Putzflächen mit denkmalgerechten Materialien und Farben originalgetreu ausgebessert oder auch teilweise erneuert. Der Holzkerker erhielt ein neue Dachunterkonstruktion mit Zinkdach, auch beim linken Baldachin-Erker wurde die Dachpappe durch gefalztes Zinkblech ausgetauscht.

Eine Fernwärmezentrale im Keller ersetzt die vorherigen Gasetagenheizungen.

Viele Fenster waren durch die Vorbesitzer bereits gegen energetisch sinnvolle Doppelverglasungen ausgetauscht worden. Schadhafte Fensterbänke und -laibungen mussten jedoch, ebenso wie Dachrinnen und Fallrohre, an der gesamten Fassade erneuert werden. Die beiden Original-Eingangstüren waren unterschiedlich beschichtet. Diverse Farbschichten wurden vorsichtig abgeschliffen. „Dabei stellte sich heraus, dass die linke Haustür im Originalzustand blau angestrichen war“, erinnert sich Gerd Leistenschneider. „Da haben selbst die hartgesottene Denkmalschützer gesagt, „Das wollen wir Ihnen nicht zumuten“. So wurden beide Türen einheitlich mit Leinöl im gleichen Farbton wie die Holzerker und das Giebelfachwerk gestrichen. Im Internet entdeckte historische Türdrücker im Gründerzeitdesign komplettieren nun den harmonischen Gesamteindruck der Fassade. Auch die Hoffnung der Unteren Denkmalbehörde, dass die



Die großzügige Raumaufteilung und der gute Sanierungsstandard gefallen auch Mieter Wolf-Rüdiger Falkenhorst (links).

Sanierung „eine Vorbildfunktion für die weiteren zehn Denkmale in der Markgrafenstraße erwirkt“, scheint sich zu erfüllen. So sind bereits weitere Fassaden erneuert worden.

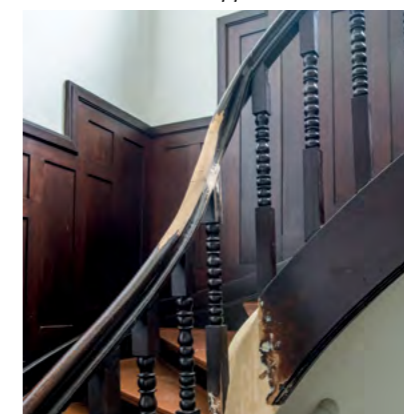
Neben der gelungenen Sanierung der denkmalgeschützten Fassade gab es auch noch weitere Baustellen im nicht denkmalgeschützten Inneren des Gebäudes, bei denen der Bauherr teilweise – etwa beim Schleifen alter Türen – selbst Hand anlegen konnte. Ebenso sorgte der Bauherr mit Abdichtung und Estrich für einen trockenen Keller.

Auch energetisch hat Gerd Leistenschneider viel unternommen. So dämmte er das komplette Dachgeschoss, unterstützt durch Energieberatung und Förderung durch die BAFA. Die Gasetagenheizungen ersetzte er durch einen Fernwärmeanschluss im Keller, der die Wärme an Stelle der alten Gasleitungen nun in die Geschosse verteilt. „Fernwärme hat zwar den

Nachteil, dass man von einem Anbieter abhängig ist, aber ansonsten viele Vorteile, vor allem wenn man bedenkt, wie stark sich beim Heizen die gesetzlichen Rahmenbedingungen verändern. Damit hat mal als Fernwärmekunde nur noch wenig zu tun“, sagt Gerd Leistenschneider.



Rückansicht und Treppenhaus



Auch die Mieter sind mit den getroffenen Maßnahmen zufrieden. „Obwohl es ein Altbau ist, ist es hier drinnen sehr schön warm, nichts zieht. Die Wohnung ist sehr ruhig, die Straßenbahn hört man kaum. Die Bäder sind neu, alles funktioniert“, freut sich Mieter Wolf-Rüdiger Falkenhorst, der vor ein paar Jahren eingezogen ist.

„Bei Mieterwechsel wird renoviert. Als nächstes ist die große Stadthaus-Wohnung mit dem eigenen Eingang an der Reihe“, erklärt Gerd Leistenschneider. Danach müsste die Fassade nach hinten gedämmt werden. Auch im Garten, der - wie die modernisierte „Gartentoilette“ im Hausflur - gemeinschaftlich genutzt wird, lässt sich noch einiges machen. Beispielsweise böte sich bei der idealen Anbindung an die Erzbahntrasse ein Fahrradschuppen an.

„Also habe ich noch genug Arbeit für die nächsten fünf Jahre“, freut sich der 66jährige Wahl-Gelsenkirchener.

Energieeffizient in Etappen

„Was zum Glück nicht teurer wird, ist die Eigenleistung“, stellt Mohammed Boubkar fest. Der 46jährige Familienvater entdeckte 2017 das leerstehende Zweifamilienhaus an der Valentinstraße, nur wenige hundert Meter von der damaligen Wohnung der Familie entfernt. Nach über eineinhalb Jahren Wartezeit konnte er es endlich 2019 erwerben. Mit fachkundiger Unterstützung aus der Familie bringt er das Haus nun Stück für Stück auf einen modernen energetischen Stand. Zwar nicht so schnell, wie es sein Bruder, Energieberater Ismail Boubkar, ursprünglich geplant hatte, aber dafür gründlich durchdacht und auf jeden Fall energietechnisch ambitioniert.

Wohnhaus, Valentinstr. 74.
Gelsenkirchen-Hassel,
Baujahr: 1950
Vorher: 2-Familienhaus
Nachher: 1-Familienhaus
Wohnfläche: 110 qm
Neue Fußbodenheizung,
Innenausbau. Später: Wintergarten, Dachdämmung und Photovoltaik, Wärmepumpe

Eigentlich gäbe es genug Platz für Erdwärme im 100 Quadratmeter großen Vorgarten der Familie Boubkar in Gelsenkirchen-Hassel.

Die Frage ist nur: Sollte man besser an einem Punkt tief bohren oder die Kollektoren eventuell in der Fläche einbauen?

Und wie würde das der großen Platane gefallen?

Als die Boubkars das Haus kauften, war es technisch auf dem Stand der 50er Jahre. Auch wenn das Haus auf dem Eckgrundstück „aus Feuerwehrsicht ideal ist, weil man von drei Seiten anleitern kann“, hatte zunächst die Sicherheit für den Feuerwehrmann oberste Priorität. So entfernte er die gesamten alten Elektroleitungen und ließ sie neu verlegen. Über einen Durchbruch von der Erdgeschosswohnung zum Treppenhaus wurde aus dem Zweifamilienhaus ein Einfamilienhaus, für das nun ein einziger Zähler und Stromkasten im Keller genügt.

Vom Zweifamilienhaus zum Einfamilienhaus

Während für die Elektroarbeiten ein Fachbetrieb benötigt wurde, stemmte Mohammed Boubkar fast alle weiteren Arbeiten in Eigenleistung. Der Hauptbrandmeister hat zum Ausgleich für 24-Stunden-Schichten immer auch ganze Werkzeuge frei. So kann er teilweise selbst auf der Baustelle Hand anlegen, oder werktags „wenn es nicht so voll ist“ die eine oder andere Erledigung im Baumarkt oder Entsorgungshof übernehmen. Sein Bruder, Ismail Boubkar, arbeitet als Ingenieur bei einem Dienstleister für die



Gartenansicht: Der Teich stammt noch vom Vorbesitzer und wurde über Jahre sich selbst überlassen. Trotzdem haben die Goldfische ganz gut überlebt.

Immobilienwirtschaft. Er rechnete aus, wie das Gebäude mit moderner Dämmung, neuen Fenstern und Türen, Fußbodenheizung und Wärmepumpe sowie Solaranlage auf dem Dach energetisch auf einen modernen Stand kommen kann. „Umwelt und Klimaschutz sind mir wichtig“, betont Moham-

med Boubkar, „allerdings geht nicht alles so schnell, wenn man viel auf Eigenleistung setzt“. Deshalb habe sich auch die Beantragung von Fördermitteln bisher nicht gelohnt. Dafür konnte der Bauherr direkt loslegen. So war das Haus zehn Monate nach dem Erwerb bereits einzugsfertig: Die

Wände neu verputzt, im ganzen Haus Fußbodenheizung in neuem Estrich verlegt, neue Böden, Fenster und Innentüren sowie Badezimmer eingebaut.

Dann kam die Dämmung an die Reihe. „2019 gab es noch einigermaßen gute Baustoffpreise“, erinnert sich Mohammed Boubkar. Dennoch hätte er bei der Dämmung etwa 30 Prozent an Materialkosten sparen können, wenn er zwei Monate früher beim Baustoffhandel gewesen wäre. Aber wozu ärgern? Mittlerweile ist das Gebäude samt Anbau mit einem Polystyrol-Dämmsystem ringsum gedämmt, und zwar bis etwa 30 Zentimeter unter das Erdreich.

An den Kellerwänden wurde die Dämmung mit einer wasserfesten Beschichtung versehen. „Der Keller ist für eine Kellerdeckendämmung zu niedrig. Aber da er trocken war und außerdem das Haus in Hochparterre errichtet wurde, brauchten wir nicht bis zur unteren Gebäudekante dämmen“, erklärt Ismail Boubkar.

Anstelle der alten Doppelverglasung halten nun dreifachverglaste Kunststofffenster mit anthrazitfarbenen Außenrahmen die Kälte elegant draußen. Auch eine dichte Eingangstür sorgt für zugfreie Wohnräume. Die zweite ehemalige Eingangstüre der Erdgeschosswohnung zur Gartenseite soll später in einen Wintergarten münden.

Zwar ist der Energieverbrauch der Immobilie durch die Dämmung schon deutlich gesunken, aber zwei wichtige Komponenten, Dachdämmung und Heizungstausch stehen noch aus. „Die Fußbodenheizung ist für eine Wärmepumpe ausgelegt. Aber derzeit streiten ja

Schnell installiert: das Balkonkraftwerk auf dem Garagendach.



Mohammed und Ismail Boubkar (von links) überlegen noch, ob die alten Kunststiebtrepfen nur gereinigt oder auch nochmal neu beschichtet werden sollten. Farblich passen sie gut zum Sockel und zur neuen Haustüre.

noch alle und das Angebot ist noch knapp“, sagt Mohammed Boubkar. „Deshalb bin ich derzeit ganz froh, dass die alte Gasheizung noch ihren Dienst tut“. Der Bauherr ist stolz, dass er an der alten Heizung „mit einer Reihe von Versuchen und vielen Messungen“ die Vorlauftemperatur auf 35 Grad herunterbekommen hat. Bruder Ismail, Ingenieur mit Spezialisierung auf Anlagentechnik, ist da weniger zufrieden: „Für die Fußbodenheizung ist die alte Gastherme nun wirklich nicht ideal, man muss gucken, wie lange das noch gut geht“, wirft er ein.

Der turbulente Wärmepumpenmarkt (Mitte 2023) lässt den Brüdern unterdessen auch Zeit, über die Art der Wärmepumpe noch trefflich zu streiten. „Da der Vorgarten mit rund 100 Quadratmetern sehr groß ist, böte sich eine Sole-Wasser-Wärmepumpe an, das wäre die energieeffizienteste Lösung“, meint Ismail Boubkar.

Hier könnten Flächenkollektoren ausreichen, die etwa eineinhalb Meter tief unter dem Rasen versenkt werden müssten. Vielleicht aber, so die Überlegung seines Bruders, wäre eine Tiefenbohrung für die Wurzeln der großen Platane an der Straße schonender. Wie auch immer, für eine Tiefenboh-

rung müsste zunächst noch erst ein Antrag bei der Unteren Wasserbehörde gestellt werden.

Das nächste Projekt für Mohammed Boubkar ist daher - neben der Arbeit im Garten - die Erneuerung und Dämmung des Daches. „Wenn das Gerüst einmal steht, dann will ich auch eine Photovoltaik anbringen“, erklärt der Bauherr. Als schnelle Maßnahme hat er schon einmal ein so genanntes Balkonkraftwerk auf dem Dach der Garage installiert.

Trotz viel Zeit für Eigenleistungen, schätzt der Bauherr, dass er in ein paar Jahren etwa noch einmal mehr als die Hälfte des Kaufpreises investiert haben wird, um das neue Eigenheim auf den gewünschten Energiestandard „KfW-Effizienzhaus 70“ (Jahresprimärenergiebedarf von 70 kWh pro Quadratmeter) zu bringen.



Wo früher der Elektrokasten war, ist nun eine praktische Nische.



Der Neubau schmiegt sich versetzt an die charakterische Siedlungshausfassade. Architekt Martin Güldenberg, Sabine und Dr. Andreas Schmidt (von links) freuen sich über das gelungene Umbauprojekt.



Fehlende Qualitäten ergänzt

In nur acht Monaten Bauzeit verwandelte sich ein winziges „Häuschen“, das in Gelsenkirchen-Scholven jahrelang im Dornröschenschlaf gelegen hatte, in ein großzügiges komfortables Wohnhaus, das sich energetisch aus dem fossilen Zeitalter verabschiedet hat - und dennoch den Charakter der Gartenstadt-Siedlung bewahrt.

„Als wir das Haus 2020 kaufen konnten, war der ganze Garten voller Brombeeren. Man konnte den Schuppen im hinteren Teil nicht mehr sehen“, erinnert sich Sabine Schmidt. Gemeinsam mit ihrem Mann, Dr. Andreas Schmidt, und unterstützt von der Familie, darunter auch die späteren Mieter, machten sie dem Dickicht den Garaus und entrümpelten das komplett vollgestellte Häuschen. „Das war hier unser Corona-Familienprojekt“, stellt die 55jährige rückblickend fest. Ansonsten setzten die Schmidts bei der Modernisierung des kleinen freistehenden Siedlungshauses aus den 40er Jahren von Anfang an vor allem auf professionelle Unterstützung.

Einheitliches Bild der Siedlung erhalten

„Abbrechen und Neubauen wäre wahrscheinlich genauso teuer geworden. Aber wir wollten die einheitliche Straßenfront der Siedlung mit den typischen abgeschleppten Giebeln bewahren. Gleichzeitig war klar, dass wir ausbauen mussten, um die Wohnfläche auf ein zeitgemäßes Niveau zu bringen. Wenn man sich umguckt, dann haben die meisten Nachbarn nach hinten angebaut. Ausgerechnet da befand sich bei uns jedoch das einzige wertvolle Bauteil des Gebäudes, nämlich ein sehr schöner und noch relativ neuer Wintergarten“, beschreibt Dr. Andreas Schmidt die Ausgangslage.

Architekt Martin Güldenberg, der schon den Kauf des Hauses betreut hatte, schlug deshalb vor, das charakteristische Schleppe-dach an der Vorderseite komplett beizubehalten, aber versetzt seitlich einen Kubus in das Dach zu platzieren.

„Um den Charakter des alten Siedlungshauses zu erhalten, haben wir so viel wie möglich von der alten Gebäudesubstanz stehen gelassen. Mit dem Anbau haben wir bewusst Qualitäten ergänzt, die dem Haus vorher fehlten wie Großzügigkeit, moderne helle Räume mit großen Fenstern, Barrierefreiheit und erneuerbare Energien,“ so der Gelsenkirchener Architekt.



Für den Anschluss des Neubaus mussten zusätzliche Mittelpfetten im Dachstuhl ergänzt werden.

Die Vorschläge des Architekten überzeugten die Familie. Anfang 2021 wurden Fördermittel für die umfangreiche energetische Sanierung beantragt und im September 2021 konnte die Baustelle dann starten.

„Wir waren jeden Tag vor und nach der Arbeit auf der Baustelle und haben Tausende Fotos gemacht,

das war eine spannende Zeit“, sagt Sabine Schmidt. Der spektakulärste Moment war die Öffnung des Daches für den Anbau. „Das gab plötzlich ein völlig neues Raumgefühl“, erinnert sie sich.

Damit der Anbau ohne Gefährdung des gesamten Dachstuhls anschließen konnte, mussten zwei zusätzliche Mittelpfetten eingesetzt werden. „Das sind Holzbalke, die so lang sind wie das Haus. Sie mussten daher durch ein Loch im Mauerwerk des Giebels von vorn quer über die Straße mit einem Kran ins Haus geschoben werden“, erläutert Martin Güldenberg.

„Das Untergeschoss unter dem Schleppdach war völlig verbaut. Wahrscheinlich wurde immer wieder etwas umgebaut, aus einem Stall ein Badezimmer gemacht und so weiter“, berichtet Sabine Schmidt.

Im Erdgeschoss mussten Treppenstufen zwischen Badezimmer, Wohnzimmer und Küche überwunden werden. Der Zugang zum Keller war verwinkelt, der Aufstieg ins Dachgeschoss nur über eine schmale, steile Treppe von der Küche aus möglich. Im Schleppdachbereich hatte es zudem im Krieg einen Granatschaden gegeben.

Die Mittelpfetten wurden mit einem Kran quer über die Straße aus waagrecht durch den Giebel in den Dachstuhl eingeschoben (links) und bilden den Anschluss für das Dach des Neubaus.



Ein großzügiger heller Raum ist im Obergeschoss entstanden.

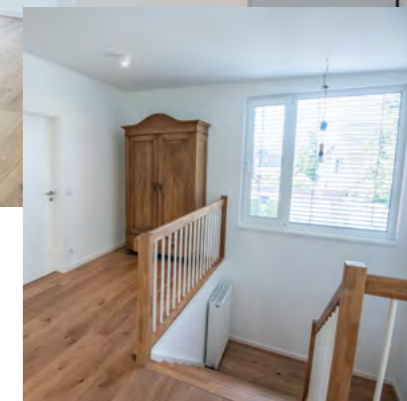
Ein Fenster für den Mineralwasserkasten

Bis auf die Mauer zur Vorderseite wurde unter dem Schleppdach alles entfernt und eine durchgängige barrierefreie Bodenplatte eingezogen. Die Mauer, die für die einheitliche Straßenfront sorgen sollte, war in einem Teilbereich so baufällig, dass sie erneuert werden musste. Sie wurde weitgehend originalgetreu wieder aufgebaut - bis auf eine kleine praktische Verbesserung zur Erreichbarkeit des Kellers von der Straßenseite: „Das kleine Fenster haben wir etwas vergrößert. Vorher passte nur ein Bierkasten durch, jetzt gehen auch Mineralwasserkästen“, schmunzelt Dr. Andreas Schmidt.



Fensterchen für Wasserkästen.

Hinauf gelangt man über eine breite Treppe vom neuen Eingangsbereich aus.



Der eigentliche Anbau wurde als Holzrahmenbau errichtet. „Das geht sehr schnell und ist außerdem eine ökologische und nachhaltige Bauweise“, sagt Martin Güldenberg. Hinter der Holzfasade aus Sibirischer Lärche sorgt eine Mineralwolldämmung für den Wärmeschutz und auf dem Flachdach übernimmt ein Gründach - gemeinsam mit handgesteuerten Jalousien an den Fenstern - den Hitzeschutz.

Mit dem Anbau vergrößerte sich insgesamt die Wohnfläche des Hauses von 94 auf 148 Quadratmeter. Da das Obergeschoss jedoch immer noch weniger als 75 % der Fläche im Erdgeschoss ausmacht, gilt das Gebäude baurechtlich als eingeschossig. Das war Voraussetzung für eine Genehmigung des quasi zweigeschossigen Neubaus. Seitlich wurde der Anbau soweit zum Nachbargrundstück hin gebaut, wie es gemäß der Abstandsflächenregel erlaubt war. Der dazugewonnene Raum, etwa 1,30 Meter, bietet nun Platz für ein großzügiges neues Treppenhaus



Barrierefreies Badezimmer.

ins Dachgeschoss, für ein barrierefreies WC mit Dusche im Erdgeschoss sowie ein zeitgemäßes Badezimmer im Obergeschoss. Gleichzeitig bekommt das Haus einen neuen großzügigen Eingangsbereich, so dass „der Postbote nun nicht mehr von hinten durch den Garten laufen“ muss. Wo der alte Eingang war, befindet sich jetzt ein barrierefreies kleines Zimmer mit Blick in den Garten.



Die entstandene Nische bot sich für das Außengerät der Wärmepumpe an.

Doch nicht nur die Raumaufteilung des Umbaus ist überzeugend. Auch energetisch wurde das Haus vorbildlich saniert. So wurden das Ziegeldach und die Putzfassade nach den Förderstandards für ein KfW-Effizienzhaus gedämmt. „Vielleicht hätten die Ziegel noch zehn Jahre gehabt, aber da wir an der Südseite eine Photovoltaik vorgesehen haben, machte der Erhalt keinen Sinn und das Dach wurde neu eingedeckt“, sagt Martin Güldenberg. Die Photovoltaikanlage liefert den Strom für einen Batteriespeicher,

auf den auch eine Wallbox für ein Elektroauto zugreifen kann.

Schon jetzt liefert sie den Strom für die Luft-Wasser-Wärmepumpe. Auch für die Heizungsmodernisierung wurden Fördermittel, und zwar vom BAFA Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, beantragt. Die alten Nachtspeicherheizungen und Öfen wurden komplett entfernt. Das neue Außengerät der Wärmepumpe passt prima in die neu entstandene Ecke vor dem Haus.

Die eigentliche Wärmepumpe befindet sich im Keller. Dort wird auch ersichtlich, wie komplex die Haustechnik organisiert ist. Das Herzstück ist ein knapp 500-Liter fassender Pufferspeicher. Er sammelt die Wärme aus der Wärmepumpe und - falls es richtig kalt wird - aus dem Pelletofen im Wohnzimmer.

Automatik-Pelletofen unterstützt Wärmepumpe

Dieser automatische, beschickbare Pelletofen wurde ebenfalls gefördert. Im ersten Winter 2022/23 war es wohl nicht richtig kalt, denn es wurden nur zwei der 18 15-Kilo-Pelletsäcke überhaupt verbraucht.

„Wenn das so weitergeht, dann lagert hier schon der Pelletvorrat für die nächsten zehn Jahre“, freut sich Dr. Schmidt. Die Wärme wird über eine Trinkwasserstation zur Warmwassererzeugung ebenso genutzt wie für die Beheizung.

Keller mit Trinkwasserstation am Pufferspeicher. Im Hintergrund an der Wand: die Hydraulikstation.



Wo keine Fußbodenheizung liegt, wurden extra große Heizkörper installiert. „Die Dimensionierung der Heizkörper erfolgte mit dem Ziel, die Vorlauftemperatur für die Auslegung der Wärmepumpe so gering wie möglich zu halten. Das ist sehr wichtig, wird aber oft noch nicht genügend beachtet“, sagt Martin Güldenberg. Besonders komfortabel: Damit die Fußbodenheizung nicht abschaltet, wenn der Pelletofen bullert, ist der Temperaturfühler für die Fußbodenheizung nicht in der Luft sondern im Boden angebracht. So bekommt man hier wirklich nie kalte Füße...

Auf dem Weg zum Nullenergie-Haus

In Summe waren 16 Firmen an dem Umbau beteiligt. „Das Projekt konnte nur deshalb so rund laufen, weil das Team und die Kommunikation bestens harmonisiert hat,“ stellt Martin Güldenberg rückblickend fest. Dank des umfassenden Maßnahmenbündels befindet sich das Siedlungs-



Für die Photovoltaikanlage wurde das Dach erneuert.

haus nun auf dem besten Weg zum Nullenergiehaus zu werden. Denn der Stromverbrauch für drei Bewohner im ersten Jahr lässt aufhorchen: Nur 3.000 Kilowattstunden inklusive Wärmepumpenstrom und Haushaltsstrom wurden verbraucht, so viel wie eine durchschnittliche Familie für den gesamten Haushaltsstrom im Jahr

benötigt. Und das ohne die Photovoltaik. Denn die ging erst im Februar 2023 ans Netz. Familie Schmidt kann zu Recht stolz sein auf den gelungenen Umbau. Der gemeinsame Erfolg wurde in der Familie entsprechend auch schon mit einem gemütlichen Beisammensein beim Familienfest im Wintergarten gefeiert.

Einfamilienhaus, Hornerstraße 13, Gelsenkirchen-Scholven
Baujahr: etwa 1938, Umbau: 2021/22

Anbau: Holzrahmenbau, zweigeschossig
Wohnfläche vorher: 94 qm, nachher 148 qm
Heizung vorher: Nachtspeicher/Einzelofen, nachher: Wärmepumpe mit Pufferspeicher+ Holzpelletofen,
Solaranlage mit Stromspeicher + Wallbox
Extensive Dachbegrünung: 40 qm
Energiebedarf vorher 418 kWh/qm, nachher: 79 kWh/qm



Als Reserve für strenge Winter gibt es den Holzpelletofen im Erdgeschoss. Im ersten Winter wurden nur zwei Pelletsäcke verbraucht.





Do-It-Yourself vom Fachmann

Wie gut sind Wärmepumpen für den Altbau geeignet? Jonas Wohlgemuth ist Mechatroniker für Kälte-Klimatechnik. Gemeinsam mit seiner Frau Julia hat er eine Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1934 erworben und stellt diese mit einer Kombination neuer Heizungssysteme und verschiedener Wärmepumpen in Eigenarbeit komplett auf die umweltfreundliche und effiziente Wärmeversorgung aus der Umwelt um.

„Das Haus war vor zehn Jahren bereits erstaunlich gut gedämmt worden, so dass wir uns auf die Heizung und auf den Innenausbau konzentrieren konnten“, berichtet Jonas Wohlgemuth. Beim Kauf verfügte das Gebäude noch über eine ältere Gasheizung: „Für uns war klar, sobald die Gasheizung kaputt geht, wechseln wir auf Wärmepumpe und bauen das Haus schon direkt entsprechend um.“ Dafür mussten eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie grö-

ßere Heizkörper unter den Fenstern im ersten Stock eingebaut werden.

Alle Arbeiten in Eigenregie nach Feierabend

Was sich so leicht liest, war für das voll berufstätige Paar, das alle Arbeiten in Eigenleistung nach Feierabend stemmte, eine echte Herausforderung. „Die größte Baustelle war der Boden in der Küche. Da haben wir insge-

samt 3,5 Kubikmeter Bauschutt, bestehend aus verklebten und verschraubten Holzdielen, OSB-Platten und doppelten Fliesenlagen, herausgeholt“, erinnert sich Julia Wohlgemuth. Während sich der Fußboden im Erdgeschoss der Wohnung in eine Megabaustelle verwandelte, zog das junge Paar erstmal ins Gartenhaus ein und überwinterte dort bis April. „Geheizt haben wir den ganzen Winter über dort auch schon mit einer Art Wärmepumpe: Mit einer alten

Klimaanlage, die bei meinem Chef auf dem Hof herumstand, und die ich mitnehmen und einbauen durfte. Das war als vorübergehende Lösung durchaus o.k.“, sagt Jonas Wohlgemuth.

Beim Neuaufbau des Fußbodens setzten die Bauherren dann aus Zeitgründen auf eine schnelle Trockenbau-Lösung. Als Basis wurden spezielle Zementfaserplatten auf einer Perlite-Leichtdämmschüttung schwimmend verlegt. Wie viele Häuser im Gelsenkirchener Süden wies der Boden etwas Gefälle auf. „Wir haben eine leichte Schräge im Boden gelassen, weil auch die Fenster und Türen die Schräglage aufnehmen“, erklärt Jonas Wohlgemuth.

Fußbodenheizung selbst verlegt

Auf den Untergrund verlegte das Paar die Fußbodenheizung selbst. „Die Leitungen wurden einfach in vorgefertigte Styroporplatten geklickt und wir haben ein spezielles System gewählt, auf dem wir direkt – nur mit einer Trittschalldämmung dazwischen – den Oberboden verlegen konnten“, berichtet Jonas Wohlgemuth. Die neu verlegten Platten in Betonoptik sehen aus wie gefliest, aber: „Wenn wir später mal die Optik verändern wollen, ist das kein Problem, das war uns nach der Erfahrung mit dem Fußboden sehr wichtig“, sagt Julia Wohlgemuth.

Im Obergeschoss hingegen durfte der Holzdielenboden liegen bleiben, dort wurden nur die Heizkörper ausgetauscht, und zwar durch große, dreilagige Heizkörper über die gesamte Breite der Fenster. Beim Entfernen der alten Heizkörper entdeckte das Ehepaar



Hohlräume, die zur Vermeidung von Kältebrücken nochmal ausgeschäumt wurden.

Außerdem setzte Jonas Wohlgemuth unter die Decke im ersten Stock eine fünf Zentimeter dicke Dämmschicht. „Die Wohnräume im Dachgeschoss werden wir erstmal nicht brauchen. Nach einem späteren Ausbau ist diese Innen-

dämmung nicht mehr erforderlich, aber bis dahin sieht die neue Decke gut aus und spart viel Energie“, erklärt er die Entscheidung.

Nachdem die beiden neuen Heizsysteme installiert und alle Wände glatt verputzt und gestrichen waren, konnte das provisorische Winterdomizil im Gartenhaus Anfang April aufgegeben werden.

Dreilagige Heizkörper sorgen im Obergeschoss für eine größere Heizungsoberfläche. Ideal für niedrige Temperaturen in Kombination mit der Wärmepumpe.





Bis zur bauordnungsrechtlichen Klärung des Aufstellorts steht die neue Wärmepumpe in der Garage.

Alte Gasheizung ging mit dem Einzug kaputt

Kurz vor dem Einzug ging die alte Gasheizung dann auch prompt kaputt. Während in den Talkshows der Republik, Anfang 2023, über Lieferengpässe bei Wärmepumpen lamentiert wurde, konnte sich Jonas Wohlgemuth in kürzester Zeit ein Vorführgerät eines polnischen Herstellers sichern, der demnächst in den deutschen Markt einsteigen will.

Das Außengerät der Wärmepumpe musste allerdings zunächst erstmal in die Garage; denn zunächst muss der Aufstellort bauordnungsrechtlich geklärt werden. Bei sieben Meter Grundstücksbreite und drei Meter Abstandsfläche zu den Nachbarn, wäre eine genehmigungsfreie Aufstellung eigentlich nur mitten auf dem

Grundstück möglich. „Zum Glück gibt es eine Gesetzesänderung, die das Aufstellen bis zu 0,5 Meter vom Nachbarn grundsätzlich erlaubt, aber dazu haben wir einen Antrag beim Bauordnungsamt gestellt und warten auf die Rückmeldung“, berichtet Jonas Wohlgemuth.

Im Keller ist bereits alles vorbereitet für den Anschluss der Luft-Wasser-Wärmepumpe. Neben einem Pufferspeicher befindet sich eine Pumpenstation mit zwei Pumpen. Diese bedienen die beiden getrennten Heizkreise für das Obergeschoss und die Fußbodenheizung im Erdgeschoss. Ein Mischventil stellt die niedrigere Vorlauftemperatur für die Fußbodenheizung aus den kälteren Rückläufen beider Heizkreise und dem Warmwasser aus dem Pufferspeicher her.

Neuer Pufferspeicher als hydraulische Weiche

Der Pufferspeicher fungiert als hydraulische Weiche: Eine weitere Pumpe im Außengerät schafft das Wasser von der Wärmepumpe in den Pufferspeicher. Neben der Luft-Wasser-Wärmepumpe sorgt ein Heizstab im Pufferspeicher für weitere Energiezufuhr, denn er soll den Sonnenstrom von einer geplanten 4-KW-Photovoltaikanlage auf dem Garagendach direkt in Wärme für den Pufferspeicher umwandeln. „Die Photovoltaik ist ein Muss. Eine Wärmepumpe ohne Photovoltaik ergibt keinen Sinn, das amortisiert sich nie“, ist Jonas Wohlgemuth überzeugt.

Auch die Warmwasserversorgung, die bislang über einen Durchlauf-erhitzer erfolgte, soll zukünftig über einen zusätzlichen Brauch-



Dreh- und Angelpunkt der Heizung ist der Pufferspeicher. Links die getrennten Heizkreise für Erd- und Obergeschoss.

wasserspeicher mit einer integrierten Wärmepumpe übernommen werden, welche die Wärme der Raum-, Außen- oder Abluft zur Trinkwassererwärmung nutzt.

Split-Klimagerät kühlt und entfeuchtet

Auf dem Dach hat der Mechatroniker für Kälte-Klimatechnik außerdem noch eine Luft-Luft-Wärmepumpe installiert. Diese Art der Wärmepumpe, die auch als „Split-Klimagerät“ bezeichnet wird, übernimmt zwei Funktionen: Im Sommer kühlt sie die Luft im Schlafzimmer. Und in der Übergangszeit kann sie das gesamte Haus heizen, vorausgesetzt, jemand schaltet sie manuell entsprechend ein. Theoretisch könnte auch die Luft-Wasser-Wärmepumpe diese Funktionen automatisieren, aber der Mecha-

troniker hat sich den Einbau der „Zweitwärmepumpe“ gut überlegt: „Wenn die Fußbodenflächen und Heizkörper im Sommer stark gekühlt werden, kann es Probleme mit dem Kondenswasser geben.

Die Luft-Luft-Wärmepumpe hingegen kann nicht nur das Schlafzimmer kühlen, sondern auch das ganze Haus entfeuchten. Außerdem läuft die 7-KW-Luft-Wasser-Wärmepumpe bei niedrigen Drehzahlen, etwa bei 2 KW, etwa in den Übergangsmonaten, eher ineffizient“, hat der Fachmann ausgerechnet. In beiden Fällen ist der Einsatz der Luft-Luft-Wärmepumpe also sinnvoll... vor allem dann, wenn man so technikbegeistert ist, dass das manuelle Switchen zwischen beiden Systemen nicht als Belastung empfunden wird. Nach dem harten, arbeitsreichen Winter im Gartenhaus dürfen sich

die Wohlgemuths nun auf einen komfortabel kühlen Sommer und einen ersten komfortablen und umweltfreundlich geheizten Winter im neu gestalteten Eigenheim freuen.

Doppelhaushälfte, Im Rosenhag 35, Gelsenkirchen-Ückendorf Baujahr: 1934

Wohnfläche gesamt: 125 qm inkl. Ausbaureserve Dach: 30 qm

Heizung mit Luft-Wasser- und Luft-Luft-Wärmepumpe

Warmwasser über Brauchwasserspeicher mit integrierter Wärmepumpe

Zechenhaus mit Wärmepumpe

Ganz gezielt suchte Sarah Breier für ihre Eltern nach einem Zechenhaus im Abbruchzustand, das in viel Eigenleistung saniert werden konnte. Als Ersatz für die vorgefundene Kohleheizung wurde auf Empfehlung des Heizungsbauers eine Wärmepumpe eingebaut.

„Meine Eltern mussten umziehen, und 2020 war der Wohnungsmarkt schon schwierig, es gab wenig Gutes zur Auswahl. Zechenhäuser sind eine bezahlbare Alternative – und da haben wir gedacht, dann machen wir dasselbe nochmal,“ berichtet Sarah Breier, denn sie hatte mit Ihrem Mann bereits zehn Jahre zuvor ein Zechenhaus in Essen selbst saniert und bezogen. Ende 2020 konnte sie das Reihenendhaus in Gelsenkirchen-Hassel erwerben.

„Die Erfahrung mit unserem eigenen Zechenhaus hat uns geholfen, weil wir viele Schritte schon kannten. Das Beantragen von Baugenehmigungen oder Sondergenehmigungen für das Aufstellen von Containern für Abbruchmaterialien und auch kleinere Entscheidungen fallen leichter“, erinnert sich Sarah Breier.

Viele Arbeiten konnte die Familie zudem aufgrund eigener handwerklicher Berufserfahrung selbst erledigen. So wurde der Dachboden komplett gedämmt, das Dach selbst bekam eine neue Dampfsperre und neue Ziegel. Dabei wurde das Dach von außen mit Rücksicht auf das Erscheinungsbild der Siedlung nicht wesentlich verändert. Im Haus selbst nahm die Familie einige Wände heraus, entkernte das Bad, erneuerte Elektro- und Rohrleitungen, verputzte die Wände wieder neu und setzte eine neue Haustüre ein.

Zuvor war das Zechenhaus mit Kohle beheizt worden. Der ehemalige Kohlenkeller wurde zum Heizungskeller für Pufferspeicher und Wärmetauscher umfunktionierte. Die Entscheidung für die Wärmepumpe fiel, weil Gas in der Zechensiedlung nicht verfügbar war. „Es hätte noch sehr lange gedauert, bis wir einen Gasanschluss bekommen hätten und andere Alternativen wie Fernwärme waren auch nicht in Sicht“, sagt Sarah Breier.

Für die neue Heizung sowie für den Fenstertausch wurde eine Förderung durch die KfW beantragt. Für Sarah Breier hat das nicht nur Vorteile: „Wenn man eine Förderung beantragt, dann muss man Handwerker machen lassen, obwohl man viele Teilleis-

tungen – wie beispielsweise das Verlegen der Fußbodenheizung – auch selbst erbringen könnte.“ Zur Beantragung der Förderung genügte eine grobe Planung, dann musste mit den Arbeiten auf die Förderzusage gewartet werden. Alles in allem gelang es der Familie jedoch, das Haus innerhalb eines Jahres bezugsfertig zu sanieren.

Seit 2021 steht das Aussengerät der Wärmepumpe – durch eine Gartenhütte optisch getrennt – zehn Meter vom Haus entfernt. „Lärm im Garten ist eigentlich nicht wahrnehmbar und die Stromkosten waren auch nicht so hoch, dass meine Eltern die Hände über dem Kopf zusammenschlagen hätten“, sagt Sarah Breier. So liegt der Stromverbrauch für den Betrieb der Wärmepumpe bei rund 4.600 Kilowattstunden im Jahr.

Aus dem Kohlenkeller wurde der neue Heizungskeller.



Doppelhaushälfte, Brennackerstr. 31b, Gelsenkirchen-Hassel
Baujahr: 1908
Umbau: 2021/22
Wohnfläche: 76 qm
Heizung vorher: Kohleheizung, Nachher: Wärmepumpe mit Pufferspeicher, Wärmeverteilung über Fußbodenheizung, Neue Fenster und Türen, Dachboden-Dämmung

Energieeffizienz und Ökologie

JBGHT WÄRMEPUMPEN



info@jbg-deutschland.de

de.jbght.com

JBGHT Wärmepumpen sind **BAFA** förderfähig



Geprüft in der Prüfstelle HLK der Universität Stuttgart

JBG Deutschland GmbH
Standort Südwest | Carl-Zeiss-Straße 2
D - 71642 Ludwigsburg, +49 173 457 47 23

Reihenendhaus, Laarstr. 57,
Gelsenkirchen-Bismarck
Baujahr 1985,

Heizung:
Wärmepumpe, seit 2013

Solaranlage:
12 KWp, seit Februar 2023

Stromspeicher: 10 KWh



Solarstrom als Kostenbremse

32 Photovoltaikmodule mit insgesamt 12 Kilowatt Spitzenleistung hat Frank Dietzinger auf beiden Hälften seines Satteldachs installiert und erzeugt so einen Großteil des Gesamtstroms selbst. Dabei mitgerechnet: der Strom für die zehn Jahre alte Wärmepumpe.

Schon der Vorbesitzer heizte mit Strom. Denn das Reihenendhaus an der Laarstraße in Gelsenkirchen-Bismarck war Bestandteil einer Werksiedlung. Vom Arbeitgeber, einem Energieversorgungsunternehmen, gab es „Deputat-Strom“ für den Nachtspeicher-Ofen.

Die Familie Dietzinger kaufte das Haus vor rund 25 Jahren. Als Nicht-Werksangehörige stand ihnen jedoch kein Deputat-Strom mehr zu. Als die Heizung kaputt ging, fiel Frank Dietzinger daher die Entscheidung für die Anschaffung einer Luft-Wasser Wärme-

pumpe leicht. Denn mit einer vorhandenen Fußbodenheizung und drei großen Wasserspeichern im Keller waren die Voraussetzungen für die Luft-Wasser-Wärmepumpe grundsätzlich gegeben. „Hier lag kein Gas, keine Fernwärme - es gab nichts anderes. Die Wärmepumpe war das Beste, was wir machen konnten“, sagt er heute.

Mittlerweile haben auch die meisten Nachbarn seine Auffassung bestätigt. „Ich war der erste hier in der Siedlung, der sich eine Wärmepumpe angeschafft hat, jetzt haben fast alle eine“, berichtet er. Denn im Vergleich zur Heizung mit Nachtspeichern ist die Stromnutzung bei einer Wärmepumpe wesentlich effektiver und das System laufe, so der Bauherr, bisher „ohne Beanstandung“.

Dennoch: Bei einem Stromverbrauch von 12.000 Kilowattstunden im Jahr erreichte die Stromrechnung



mit den jüngsten Preissteigerungen schwindelerregende Höhen.

Kleinere Energiesparmaßnahmen wie der Austausch der Beleuchtung durch LED-Lampen und der Austausch von Fenstern im Dachgeschoss, hatte der 60jährige bereits veranlasst. Trotzdem: Neben dem Strombedarf der Wärmepumpe schlugen auch Dauerstromverbraucher wie eine Umwälzpumpe für einen Koi-Teich zu Buche.

Daher meldete sich Frank Dietzinger bei der Verbraucherzentrale NRW in Gelsenkirchen für eine Energieberatung an und entschied sich für die Flucht nach vorn. Energieberater Norbert Mohr riet ihm zu einer größtmöglichen Solaranlage. Auf dem Ost-West-Satteldach wurden beide Dachhälften mit Solarmodulen belegt. Die Handwerker suchte und fand Frank Dietzinger über das Internet.

Bei entsprechendem Wetter wechseln sich die beiden Dachhälften nun bei der Stromerzeugung ab. Morgens liefert die Osthälfte Strom, nachmittags die Westhälfte. So kann den ganzen Tag über Solarstrom erzeugt und gespeichert werden.

„Heute war der Speicher schon um 10 Uhr voll“, berichtet Frank Dietzinger, als wir ihn Ende Mai besuchen. In der Tat, die Stromerträge sind beachtlich. In den ersten Monaten - von Ende März bis Ende Juli 2023 - erzeugte die Anlage bereits 5.200 Kilowattstunden Strom.

Klares Wasser für die Kois braucht Pumpenstrom rund um die Uhr.

NEUBAUPROJEKT

Heidehof: Moderner Neubau mit 31 Wohnungen



- 31 modern geschnittene 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, ca. 60 – 110 m²
- Hochwertige Ausstattung und Fußbodenheizung
- Ökologische Wärmeversorgung: Pelletheizung
- Nachhaltige Stromerzeugung: Photovoltaikanlage
- EA-B, Fernwärme, 54 kWh (m²-a), Eff.: B, B_j. 2023
- Stellplätze und Garagen im Hinterhof
- Bezugfertig ab 01.02.2024
- Kaltmiete ab 524,79 € bis 1.128,93 € zzgl. Nebenkosten

Finden Sie Ihr neues Zuhause bei uns!
Jetzt anrufen unter: 0209 706-1064

g|w:

Die exakten Zahlen hat Frank Dietzinger jederzeit parat. Über eine Handy-App kann er das gesamte Energiesystem in Echtzeit nachverfolgen. „Das macht Spaß, wenn man immer gucken kann, was los ist. Im Moment verdiene ich Geld“, sagt Frank Dietzinger und blickt auf sein Display.

Wird der Strom nicht im Haus verbraucht, kann er ins Netz eingespeist werden. „Da gibt es nur ein paar Cent, das lohnt sich fast gar nicht“, erklärt Frank Dietzinger. Aber bei Strompreisen von 40 Cent pro Kilowattstunde könne man sich schnell ausrechnen, dass der Eigenverbrauch sich durchaus lohnt.

Bislang hat das Ehepaar sein Verbrauchsverhalten nicht bewusst an die Stromerzeugung angepasst. Waschmaschine, Trockner und Spülmaschine laufen ohnehin meist tagsüber. „Lediglich die Steuerung der Heizung habe ich angepasst, damit sie nicht mehr nachts um vier Uhr nachlädt“, sagt Frank Dietzinger. Vielleicht, so hofft er, wird es möglich, irgendwann auch ein Elektroauto in der Garage mit dem eigenen Strom zu versorgen.

Amortisation in neun bis zehn Jahren

Insgesamt hat der 60jährige rund 31.000 Euro für die Photovoltaik-Anlage mit Speicher investiert. Davon hat die Stadt Gelsenkirchen 1.200 Euro als Zuschuss über-

nommen. Je nachdem, wie sich die Strompreise entwickeln, wird sich die Anlage früher oder später amortisieren. „Wenn das so weitergeht wie bisher, dann habe ich das Geld in neun bis zehn Jahren wieder hereinbekommen“, so sein Fazit.

Visualisierung per App.





Sechs Fassaden gemeinsam renoviert

„Gleich sechs Fassadensanierungen mit einer einheitlichen Gestaltung: Das ist wirklich - auch im Umkreis von Gelsenkirchen - einzigartig“, freute sich Andrea Moises, Quartiersarchitektin im Stadterneuerungsgebiet Hassel.Westerholt.Bertlich. Denn ihre Erfahrung ist: Die meisten Hauseigentümer legen Wert darauf, auch die Hausfassade des Eigenheims möglichst eigenständig zu gestalten - auch wenn das Straßenbild dadurch oft nicht besser wird.

Vorbildlich anders verhielten sich die Eigentümerparteien von sechs Reihen-Zechenhäusern der Mühlenstraße 53-53e. Und das kam so: Im Sommer 2020 meldete sich Gaby Oster, Eigentümerin der Mühlenstraße 53b, für eine Bera-

tung zum Haus- und Hofflächenprogramm beim Stadtteilbüro in Hassel. Dort gilt im Rahmen der Stadterneuerung das Haus- und Hofflächenprogramm der Stadt Gelsenkirchen. Dabei können auf Antrag bis zu 50 Prozent der för-

Die Häuser in der Mühlenstraße gehören zum ersten Bauabschnitt der satzungsgeschützten Zechensiedlung in Hassel und Buer-Nord und wurden in den Jahren 1903-1908 errichtet.

Im interkommunalen Stadterneuerungsgebiet Hassel.Westerholt.Bertlich gilt temporär das Haus- und Hofflächenprogramm der Stadt Gelsenkirchen.



Über die gemeinsam sanierte Fassade freuen sich die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer (von links) Gaby und Roger Oster Martina und Christian Andresen sowie Astrid und Stefan Tauscher. Auch Stadtbaurat Christoph Heidenreich (r.), Architektin Andrea Moises (hinten, Dritte von links) und Bezirksbürgermeister Dominik Schneider gratulierten.

derfähigen Kosten einer Fassadenmaßnahme bezuschusst werden.

„Unser Haus liegt in der Mitte des Reihenhauskomplexes. Wir Nachbarn verstehen uns untereinander gut und alle waren bereit, sich mit Frau Moises über die Fassadengestaltung zu unterhalten,“ berichtet Gaby Oster. In intensiven Gesprächen gelang es der Quartiersarchitektin, alle Eigentümerinnen und Eigentümer der Mühlenstraße 53 vom gemeinsamen Handeln und Gestalten zu überzeugen.

Im August 2021 konnten schließlich die Förderbescheide verschickt werden. Die Arbeiten an

der Fassade starteten im Frühjahr 2022. Da die Häuser in der Mühlenstraße zu einer Zechensiedlung gehören, die durch eine Satzung der Stadt Gelsenkirchen geschützt ist, musste der Putz in Absprache mit der unteren Denkmalbehörde erneuert und die in die Fassade eingelassenen Ziegelsteine mussten entsprechend der Satzung aufgearbeitet werden.

„Leider hatten wir in der Coronapandemie wirklich Pech mit dem Handwerksunternehmen, das Personalprobleme hatte. Daher stand das Gerüst den ganzen Sommer über - leider auch hinten im Garten“, erinnern sich die Nachbarn. Erst im Herbst 2022 waren die Arbeiten abgeschlossen Das in der

Mühlenstraße Erreichte kann sich wirklich sehen lassen: Die schöne Hausgruppe trägt erheblich zu einer Verbesserung des Straßen- und Stadtraumes in der Siedlung bei.

Anlass genug, auch für Stadtbaurat Christoph Heidenreich, die fertige Hausgruppe im Frühjahr 2023 persönlich in Augenschein zu nehmen und den Hauseigentümerinnen und -eigentümern zu dem gelungenen Ergebnis, einem „Highlight“ im Stadtteil, zu gratulieren.





Doppelhaushälfte, Hüller Str. 95,
Gelsenkirchen-Bulmke-Hüllen
Baujahr: 1952 / 54
Umbau: 2021

Wohnflächenerweiterung
von 80 auf 160 qm
Gründach auf Anbau und Garage

Gründachfläche gesamt: 80 qm
Schichtdicke des Substrats:
8 bis 15 cm, extensive Bepflanzung,
vorwiegend Sedum

Grünes Paradies im 1. Stock

Mit Unterstützung eines Architekten verdoppelten die neuen Eigentümer einer Doppelhaushälfte in Gelsenkirchen-Bismarck die Wohnfläche zum Garten hin. Die Erweiterung ging jedoch nicht zu Lasten der Natur, denn mit der konsequenten Begrünung von Anbau und neuer Garage entstanden auch 80 Quadratmeter extensive Grünfläche auf den Dächern.

„Als wir das Haus kauften, stand für uns definitiv fest, dass wir eine Dachbegrünung haben wollen“, sagt Tanja Togas, „weil es einfach so viele Vorteile für Mensch und Umwelt hat.“ In der Tat wird die Dachbegrünung auch deshalb in vielen Städten öffentlich gefördert, weil die natürliche Verdunstung durch die Pflanzen die Luftqualität verbessert.

„Die feuchte Luft ist nicht nur kühler, sondern sie bindet auch Staub und die darin enthaltenen Schadstoffe“, betont Nora Mrowitzki, Klimaanpassungsmanagerin der Stadt Gelsenkirchen und erste Ansprechpartnerin für die Beratung der Bürgerinnen und Bürger in Sachen Dach- und Fassadenbegrünung.

Auch Tanja Togas erkundigte sich bei ihr gezielt nach den Fördermöglichkeiten. Für die Antragstellung muss ein konkretes Angebot von einem Handwerker vorliegen. Ohne zu zögern holte Tanja Togas direkt drei Angebote von Dachdeckern ein. Sie entschied sich „nach Kosten und Sympathiefaktor“ für einen Dachdecker aus Gelsenkirchen. und stellte dann den konkreten An-



Vor dem Schlafzimmer im ersten Stock kann das Gründach an heißen Tagen Feuchtigkeit verdunsten und für eine kühlere Luft sorgen.

trag auf einen Zuschuss bei der Stadt Gelsenkirchen.

„Am Ende haben wir 5.900 Euro für die Begrünung der 80 Quadratmeter bezahlt, und 1.238 Euro von der Stadt dazubekommen“, berichtet sie. Für das später hinzugekommene Förderprogramm der Emscher-Genossenschaft (siehe Folgeseite) hätte sie die Fördervoraussetzungen nicht erfüllt, so dass sie im Nachhinein froh ist, noch vor dem „Run“ auf die Handwerker zum Zuge gekommen zu sein.

Tanja Togas ist davon überzeugt, dass die Investition sich auf längere Sicht ohnehin bezahlt macht: „Man zahlt reduzierte Niederschlagswassergebühren und die Lebensdauer der Dächer ist insgesamt länger. Außerdem haben wir hier jetzt eine natürliche Klimaanlage für das Haus. Sie kühlt im Sommer - und soll sogar im Winter Heizkosten sparen.“

Vor dem Einzug haben Tanja und Johannes Togas das Haus aus dem Jahr 1952 mit neuen Fenstern, neuem Dach- und einer Fassaden-dämmung auf KfW-Standard bringen lassen.

Die Kühlwirkung der Dachbegrünung ist schon deutlich zu spüren. Allerdings war das erste Jahr, der Hitzesommer 2022, auch für die neuen Gründacheigentümer ein Besonderes. „Es war so heiß, dass ich fast jeden Abend mit dem Gartenschlauch auf die Leiter gestiegen bin und die Pflanzen bewässert habe, damit sie gut anwachsen“, erinnert sich Johannes Togas und stellt lachend fest: „Also, im ersten Jahr haben wir definitiv noch keine Niederschlagswasserabgaben gespart.“

Erstmal freuen sich Tanja und Johannes Togas jetzt jeden Morgen über den Ausblick auf die Dächer. „Jetzt wird es langsam richtig grün. Am Anfang hat der



Garage (links) und Anbau mit Wintergarten wurden neu errichtet. Dabei konnte die Dachbelastung durch die Gründächer vom Architekten von vornherein gut mit eingeplant werden.

Dachdecker das Dach sehr karg bepflanzt. Das war zwar völlig richtig und in Ordnung so, aber ich habe mir doch selbst noch ein paar Pflanzen aus dem Baumarkt geholt und dazu gesetzt – einfach nur, damit es gleich schon ein bisschen schöner aussieht“, berichtet die Bauherrin.

Fünf neue Laubbäume verbessern das Mikroklima

Auch im Garten hinter den Dächern wächst und gedeiht es immer besser. Vor dem Einzug mussten zwölf kranke Nadelbäume gefällt werden. Als Ersatz wachsen jetzt fünf Laubbäume heran.

Blutpflaume, Pavlonia, japanische Zierkirsche, Ahorn und amerikanischer Tulpenbaum werden bald wieder großzügig Schatten spenden und – im Verbund mit den beiden Gründächern – wichtige Beiträge für das Mikroklima leisten.

Förderung für Gründächer

Stadt Gelsenkirchen

Die Stadt Gelsenkirchen bietet ein Förderprogramm zur Begrünung von Dach- und Fassadenflächen sowie zur Entsiegelung an. In einzelnen Stadtteilen gibt es zudem ein Haus- und Hofflächenprogramm. Infos auf www.gelsenkirchen.de

Auskünfte erteilt das Referat Umwelt, Nora Mrowitzki, Telefon 0209.169-5497

E-Mail: foerderprogrammgruen@gelsenkirchen.de

Emschergenossenschaft

Als Teil der Zukunftsinitiative Klima.Werk hat die Emscher-Genossenschaft ein „10.000 Grüne Dächer“ in ihrem Einzugsgebiet aufgelegt.

Infos in Kooperation mit der **Verbraucherzentrale.NRW**, Telefon 0211 91380-2140

(montags u. mittwochs 14 bis 17 Uhr, diens- und donnerstags 10 bis 12 Uhr)

E-Mail: klima.werk@verbraucherzentrale.nrw

Das neue „Heizungsgesetz“

Ab dem 1. Januar 2024 soll die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten, das wegen der umfangreichen Regelungen zum Thema Heizungsanlagen auch abkürzend nur „Heizungsgesetz“ genannt. Nach langen Diskussionen konnten sich die Regierungsglieder auf abschließende Regelungen und Ausnahmetatbestände einigen. Auch Festlegungen zu Förderungen wurden getroffen. Die Klimaschutzmanagerin der Stadt Gelsenkirchen Kirsten Sassning gibt hier Einschätzungen zu den wichtigsten Fragen.

Frau Sassning, worum geht es bei den neuen Regelungen für Heizungsanlagen?

Es geht vor allem darum, die Verbrennung fossiler Rohstoffe zu verringern, um das Klima zu entlasten aber auch um unabhängiger von Bodenschätzen zu werden, die endlich sind. Daher sollen nun alle Heizungen schrittweise auf Erneuerbare Energien umgestellt werden. Im ersten Schritt auf mindestens 65% im Energiemix.

Wie soll das erreicht werden?

Grundsätzlich gilt die Regel für jede Heizung, die neu eingebaut wird. Um hier strategisch vorzugehen, wurde diese Regel eng an die Kommunale Wärmeplanung angelehnt, die in Gelsenkirchen laut Gesetz bis zum 30.06.2026 vorliegen muss. Bis da-hin gilt für Bestandsgebäude eine Übergangsregelung, die auch andere Lösungen zulässt.

Das heißt, es können bis Juni 2026 weiterhin andere Energieträger wie Öl und Gas für Heizungen eingebaut werden?

Im Prinzip ja. Die Regelung ist gekoppelt an eine Beratung, die verbindlich in Anspruch genommen werden muss. Denn jetzt noch auf eine Heizung zu setzen, die mit fossilen Energien betrieben wird, birgt wirtschaftliche Risiken. Öl und Gas werden durch die CO₂-Bepreisung immer teurer und Immobilien mit Heizungen, die auf alte Technologien setzen, werden im Wert sinken. Ebenfalls muss ab 2029 dafür gesorgt werden, dass in den Energiemix für die Heizungsanlage schrittweise erneuerbare Energien eingespeist werden. Daher ist die Entscheidung für eine rein fossil betriebene Heizung keine zukunftssichere.

Stichpunkt Beratung, wie und wo kann man sich neutral und fachmännisch richtig beraten lassen?



Informiert über das neue Heizungsgesetz: Klimaschutzmanagerin Kirsten Sassning.

Als erste Anlaufstelle für eine Grundlagenberatung ist die Verbraucherzentrale. Gelsenkirchen kooperiert mit der Verbraucherzentrale und bezuschusst zum allgemeinen Angebot eine Person, die speziell für die Energieberatung zur Verfügung steht. Termine können unkompliziert online unter <https://www.verbraucherzentrale.nrw/videoberatung-energie> gebucht werden und laufen auch online ab. Für eine umfassende Beratung direkt an der Immobilie sind die so genannten Energie-Effizienz-Experten die richtigen Fachleute. Diese erstellen einen individuellen Sanierungsfahrplan (iSfP), der durch den Bund gefördert wird und der einen Überblick über sinnvolle Sanierungsmaßnahmen, Einsparungen und Kosten gibt, auch für die Heizungsanlage.

Was kostet so ein Fahrplan und wie komme ich an die Experten?

Der Fahrplan kostet für ein Einfamilienhaus ca. 350-400 € als Eigenanteil, bei Mehrfamilienhäusern variieren die Kosten je nach Größe des Hauses. Der Eigenanteil ist nur ein Bruchteil des eigentlichen Preises, den Großteil der Kosten trägt der Bund. Ein

SO FÖRDERN WIR KLIMAFREUNDLICHES HEIZEN: DAS GILT AB 1. JANUAR 2024*



© BMWK



30% GRUNDFÖRDERUNG

Für den **Umstieg auf Erneuerbares Heizen**. Das hilft dem Klima und die **Betriebskosten bleiben stabiler** im Vergleich zu fossil betriebenen Heizungen.



20% GESCHWINDIGKEITSBONUS

Für den **frühzeitigen Umstieg** auf Erneuerbare Energien **bis Ende 2028**. Gilt zum Beispiel für den Austausch von Öl-, Kohle- oder Nachtspeicher-Heizungen sowie von Gasheizungen (**mindestens 20 Jahre alt**).



30% EINKOMMENSABHÄNGIGER BONUS

Für selbstnutzende **Eigentünnen und Eigentümer** mit einem zu versteuernden Gesamteinkommen **unter 40.000 Euro pro Jahr**.



SCHUTZ FÜR MIETERINNEN UND MIETER

Mit einer **Deckelung der Kosten** für den Heizungstausch auf **50 Cent pro Quadratmeter und Monat**. Damit alle von der klimafreundlichen Heizung profitieren.



BIS ZU 70% GESAMTFÖRDERUNG

Die Förderungen können auf bis zu **70% Gesamtförderung addiert werden** und ermöglichen so eine attraktive und nachhaltige Investition.

*Mehr erfahren auf www.energiewechsel.de/beg

Quelle: BMWK, Stand 09/2023

Vorteil des iSfp ist zudem, dass er höhere Förderquoten über die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) bietet. Experten aus Gelsenkirchen, die so einen Fahrplan erstellen findet man unter: www.alt-bau-neu.de/gelsenkirchen/dienstleister/energieberater.asp

Wie sieht es generell mit den Förderungen aus?

Die Förderquoten wurden erhöht. Es wird eine Grundförderung für Heizungsanlagen von 30% der Investitionskosten geben, Erhöhungen sind möglich, wenn das zu versteuernde Einkommen unter 40.000 € im Jahr liegt, wenn eine mindestens 20 Jahre alte Heizung oder eine Öl-, Kohle-, Gaseta- gen- oder Nachtspeicherheizung vorliegt und bis einschließlich 2028 ausgetauscht wird. 5% zusätzlich gibt es für innovative Heizungssysteme. Die maximal förderfähigen Investitionskosten liegen bei 30.000 € für Einfamilienhäuser. Für bis zu sechs Wohneinheiten gibt es Erhöhungen von 10.000 € für jede Wohneinheit. Ab der siebten Wohneinheit gibt es darüber hinaus noch 3.000 € pro Wohneinheit. Die genauen Einzelheiten kennen die erwähnten

Energie-Effizienz-Experten genau und beraten auch zu Effizienzmaßnahmen am restlichen Gebäude.

Welche Effizienzmaßnahmen können das sein?

Es empfiehlt sich, vor dem Einbau einer neuen Heizung das Gebäude auf seinen Wärmebedarf hin untersuchen zu lassen. Effizienzmaßnahmen wie Dach- und Gebäudedämmung, neue Fenster oder einfache Maßnahmen wie Kellerdecken- und Leitungsdämmung können den Wärmebedarf signifikant senken und somit auch die Betriebskosten einer neuen Heizung. Auch Investitionen in erneuerbare Energien wie die Photovoltaik sollten immer im Zusammenhang mit Effizienzmaßnahmen abgewogen werden, denn nicht jede Kilowattstunde für Energie kann eins zu eins von einer Photovoltaikanlage aufgefangen werden, besonders nicht im Winter, wo der höchste Bedarf an Energie besteht. Daher ist es

Für generelle Fragen zum neuen Gebäudeenergiegesetz steht die Architektin und Klimaschutzmanagerin Kirsten Sassning beim Referat Umwelt der Stadt Gelsenkirchen gerne unter **Telefon 0209 / 169-4202** oder per Mail unter **kirsten.sassning@gelsenkirchen.de** zur Verfügung.

sinnvoll zu überlegen, welche Investition ökonomisch die meisten Vorteile bietet.

Welche Regelungen wurden getroffen, um soziale Härten zu verhindern?

Neben einem erhöhten Fördersatz für geringe Einkommen gibt es für den Fall einer Heizungshavarie, also dann wenn die Heizung akut ausfallen sollte, die Möglichkeit zur Reparatur der alten Heizung und mehrjährige Übergangsfristen zum endgültigen Austausch der Anlage. Mieterhöhungen über die Modernisierungumlage sind gedeckelt und dürfen vom Vermieter maximal um 50 Cent pro Quadratmeter erhöht werden. Auch für Mieter gibt es natürlich die Möglichkeit sich über Einsparpotenziale für den Energieverbrauch kostenlos zum Beispiel bei der Verbraucherzentrale Gelsenkirchen beraten zu lassen.

Vielen Dank, Frau Sassning!



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Gelsenkirchen

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

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

Gegen geringe Bearbeitungskosten erstellen und führen wir durch:

- Betriebs- und Heizkostenabrechnungen
- Kündigungen, Mahnbescheide
- Mieterhöhungen nach Mietspiegel und nach Modernisierungen
- Mieterhöhungen nach Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Mieter-Solvenz-Check
- Wertgutachten und Marktwertermittlung

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

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



Individuelle Hilfe rund um die Immobilienverwaltung:

- kaufmännische und technische Miet- und Gewerbeverwaltung
- kaufmännische und technische Wohnungseigentumsverwaltung
- bedarfsorientierte Sondereigentumsverwaltung
- technisches Gebäudemanagement
- Hausmeisterservice
- Gartenpflege
- Winterdienst
- Wohnungssanierungen

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

Hansemannstraße 18 · 45879 Gelsenkirchen
Telefon 02 09-9 23 63-0 · Telefax 02 09-9 23 63-16
www.hug-hausverwaltung.de · info@hug-hausverwaltung.de

Impressum

Herausgeber: Stadt Gelsenkirchen
Der Oberbürgermeister
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:

Seite 8 + 9, unten: Gerd Leistenschneider
Seite 18, oben/unten links: Sabine Schmidt
Seite 26 / 27: Bernhard Klug
Seite 32: Martin Schmüdderich
Seite 33: Cornelia Fischer
Seite 37: Gerd Kaemper

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



Ihr Haus kann mehr mit Wärmedämmung!

Mehr Energieeffizienz – Mehr Wert – Mehr Komfort – Besseres Klima

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

www.alt-bau-neu.de/gelsenkirchen

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

