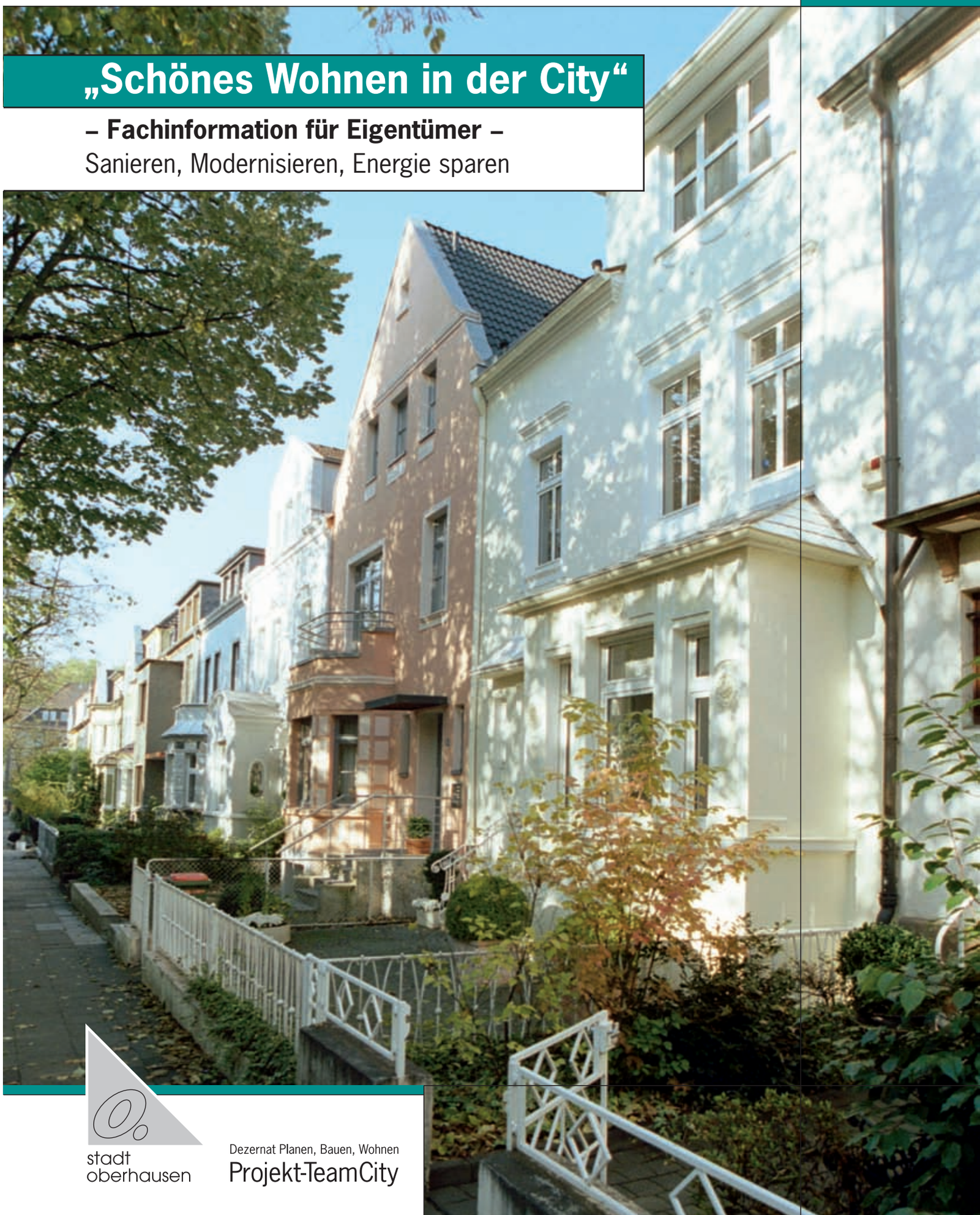
OberhausenCity



„Schönes Wohnen in der City“

– Fachinformation für Eigentümer –

Sanieren, Modernisieren, Energie sparen

stadt oberhausen

Dezernat Planen, Bauen, Wohnen

Projekt-TeamCity

Eigentum verpflichtet – GE-WO-Service entlastet

Ihr kompetenter Partner bei der Verwaltung von Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen und Gewerbeobjekten

- ✓ ***Professionelle kaufmännische und technische Betreuung***
- ✓ ***Werterhaltung durch fachmännische Objektpflege***
- ✓ ***Rechtssicherheit bei allen Entscheidungen***

Profitieren Sie vom Know-how und der langjährigen Erfahrung unserer eigenen technischen Abteilung.

Für nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Oder vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin mit uns. Wir unterbreiten Ihnen ein faires und auf Ihr Objekt zugeschnittenes Angebot.

Unsere kompetenten Mitarbeiter informieren und beraten Sie gerne.

Ihr Ansprechpartner
Daniel Boldt
Tel. 02 08 / 89 93 - 273

GE-WO

Gemeinnütziger Wohnungsbau eG
GE-WO
Bergstraße 40 - 42
46117 Oberhausen
Telefon 02 08 / 89 93 - 0
www.ge-wo.de

Grußwort des Oberbürgermeisters

Schönes Wohnen in der City

Wohnen in der City auf der Höhe der Zeit, das wollen die Mieter, das wollen Eigentümer und Vermieter. Wohnung, Wohnen und Wohnumfeld sind zentrale menschliche Bedürfnisse, die immer wieder an die sich wandelnden Verhältnisse angepasst werden müssen.

Lange gab es den Trend „raus aus der Stadt“, jetzt geht die Entwicklung umgekehrt: zurück in die City.

Das „Projekt – TeamCity“ arbeitet engagiert für die neue Attraktivität der Innenstadt von Alt-Oberhausen. Dabei werden die verschiedensten Interessenbausteine aufeinandergeschichtet. Daraus soll möglichst bald ein zukunftsfähiges „Haus“ für alle Bevölkerungsgruppen werden.

Wir brauchen eine lebendige, belebte, lebenswerte attraktive Oberhausener Innenstadt, davon bin ich absolut überzeugt. So wie sich die Altstadt jetzt zeigt, bietet sie beste Möglichkeiten, wenn alle Beteiligten mit Energie, Elan, Ideen und auch mit Geld diese lohnende Aufgabe angehen. Die Innenstadt bietet eine Chance, die wir alle gemeinsam nicht vertun dürfen.

Diese Broschüre richtet sich an alle, besonders aber an die Hauseigentümer der Wohn- und Geschäftshäuser in der Alt-Oberhausener Innenstadt und an die, die Immobilien dort erwerben möchten. Hier werden Wege aufgezeigt, wie die Häuser fachgerecht und rentabel renoviert und saniert werden können, um für den aktuellen und den zukünftigen Wohnungsmarkt interessant zu sein.

Miet- und Gewerbeimmobilien müssen sich rechnen. Auch wenn jeder Einzelfall anders liegt, so gelingt es der Broschüre doch einige klare Rahmenbedingungen darzustellen und konkrete Orientierungspunkte zu geben.

Wenn alle Beteiligten überzeugt sind oder sich durch gute Argumente überzeugen lassen, dann wird es in der Innenstadt von Alt-Oberhausen eine neue Blüte zum Nutzen aller Oberhausenerinnen und Oberhausener geben – da bin ich mir sicher.

Dass wir dieses hohe Ziel in Alt-Oberhausen gemeinsam erreichen können, haben wir in der Vergangenheit schon in anderen Stadtteilen sichtbar bewiesen.

Ihr

Klaus Wehling
Oberbürgermeister

Unbekümmert in die Zukunft blicken!

Wir planen und realisieren Wohneigentum vielfältig und wertbeständig. Eigentum, das mithilft auch im Alter Ihren Lebensstandard zu sichern.

Wohneigentum zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage. In verschiedenen Preislagen und an unterschiedlichen Standorten in Nordrhein-Westfalen.

Dabei sichern wir unsere Bauherren so ab, dass sie sorglos zu Eigentum kommen. Verbrieft und ohne Mehrkosten für den Käufer versteht sich.

Wählen Sie aus einem breiten Angebot! Einfamilienhäuser in:

- Bochum
- Düsseldorf
- Essen
- Köln
- Mülheim/Ruhr
- Oberhausen
- Solingen

Darüber informieren wir Sie gerne ausführlich:

Fon 021 02 / 15 60

- Fertigstellungs-Garantie
- Qualität TÜV-geprüft
- Gewährleistungs-Garantie

Wilma Wohnen
Wohnen Rheinland GmbH

Stadionring 16 · 40878 Ratingen

www.wilma-wohnen-rheinland.de

Inhaltsverzeichnis

Grußwort des Oberbürgermeisters 1

Branchenverzeichnis 5

Renovieren nach Plan! – Auf diesen Standort bauen 6

Schritt 1: Nutzungsperspektive betrachten 7

Grundrisslösungen für typische Bauten in der Innenstadt Alt-Oberhausen 7

Balkone und Innenhofgestaltung 25

Mieter und Nachbarschaft 25

Schritt 2: Energiesparende Bauweise berücksichtigen 29

Was leistet eine Energieberatung und was erfahre ich durch die Ermittlung des Gebäudeenergiestandards? 29

‚European Energy Award®' in Oberhausen 30

Energiekosten senken: Gebäudeenergieberatung – Wer hilft in Oberhausen vor Ort? 31

Bessere Vermietungschancen durch einen Energieausweis? 35

Schritt 3: Kostenschätzung und Finanzierungsfragen 38

Modernisierungskosten kalkulieren 38

Rechenbeispiel energetische Modernisierungsmaßnahmen/ Energiepass 39

Förderprogramme nutzen 40

Schritt 4: Bauantrag stellen 42

Weitere Informationen 43

Standortqualitäten der Innenstadt Alt-Oberhausen 43

Eckdaten des Wohnungsmarkts Alt-Oberhausen 43

Kompetente Beratung

HGV
Haus- & Grundbesitz
Verwaltung Ostrowski

– **Hausverwaltung nach WEG- und Mietrecht**
– Erstellung von Nebenkostenabrechnungen und Wirtschaftsplänen

Tel. 02 08/9 41 48 09, Fax 02 08/9 41 48 39
www.Hausverwaltung-Ostrowski.de

Gerne übersenden wir Ihnen ein Angebot!

Impressum

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Stadt Oberhausen. Dezernat Planen, Bauen, Wohnen. Projekt-TeamCity
Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

46045198/1. Auflage / 2006

In unserem Verlag erscheinen Produkte zu den Themen:
- Bürgerinformation
- Klinik- und Gesundheitsinformation
- Senioren und Soziales
- Dokumentationen
- Bildung und Forschung
- Bau und Handwerk
- Bio, Gastro, Freizeit

Infos auch im Internet:
www.alles-deutschland.de
www.alles-austria.at
www.sen-info.de
www.klinikinfo.de
www.zukunftschancen.de

WEKA INFO
Kompetenz aus einer Hand

WEKA info verlag gmbh

Lechstraße 2
D-86415 Mering

Telefon +49 (0) 82 33/3 84-0
Telefax +49 (0) 82 33/3 84-1 03

info@weka-info.de
www.weka-info.de

Bei uns ist der Kunde die NR.1!

Riesenauswahl – alles unter einem Dach!

Auf über **200.000 Quadratmetern** Betriebsfläche bietet Ihnen die **Möbelstadt Rück** in über **40 Fachabteilungen** alles für Ihr zuhause.

Riesengroß – Über 40 Fachabteilungen!

Polstermöbel, Schlafzimmer, Küchen, Bilder, Lampen, Porzellan..., schier **unendlich ist die Auswahl**, die in der **Möbelstadt Rück** auf Sie wartet. So führt z.B. die Teppichabteilung mit über **15.000 Original-Orientteppichen** eine Auswahl die weit und breit ihres Gleichen sucht.

Top-Qualität – alle führende Marken!

Benz, Brinkmann, Gwinner, Himolla, Hukla, Laauser..., die Liste der Marken lässt sich fast beliebig verlängern. Und alles natürlich zu den **bekannt günstigen "Rück – Preisen".**

Garantiert – immer gut und günstig!

Auf alle Dinge, die Sie in der Möbelstadt kaufen, erhalten Sie unsere umfassende **Tiefpreis- und Leistungsgarantie**. So können Sie immer sicher sein, ein wirklich gutes Geschäft gemacht zu haben.

Service komplett – ohne Wenn und Aber!

Mehr als **1.000 Mitarbeiter**, **kompetent, freundlich und flexibel**, stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.

www.rueck.de

Ganz leicht zu finden! Nur 750m vom Rathaus in OB

Folgen Sie einfach unseren zahlreichen Hinweisschildern

OBERHAUSEN

Straßburger Straße · Telefon 0208/6565-0

Mo-Fr: 10 bis 19.30 Uhr Sa: 10 bis 18 Uhr

Linie 976 Haltestelle Seilerstraße

Über 400 kostenlose Parkplätze

Möbelstadt Rück

Das Einrichtungshaus der Superlative!

Branchen-verzeichnis

Liebe Leser! Hier finden Sie einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.

Alarmanlagen	14, 27
Architekturbüros	14, 25, 32, 40
Balkone	26
Baufinanzierung	5, 40, U4
Baumarkt	14
Bauträger	2
Betonbohr- und Sägearbeiten	26
Container, Schrott	10
Dachdeckereien	21, 30
Denkmalpflege	21
Druckerzeugnisse	14
Einrichtung, Möbel	4
Elektroinstallation	14
Energieberatung	27, 32, 33, 34
Energieversorgung	32
Geländer/Treppen	26
Glasreparatur	21
Hausverwaltungen	U2, 3, 14, 48, U3
Heizung, Sanitär	14, 28, 34, 37
Immobilien	U2, 2, 5, 48, U3, U4
Ingenieurbüros	33, 40
Innenausbau	30
Kamine, Öfen	14
Maler	21
Parkett, Böden	U3
Rechtsanwalt	11
Rollladen/Markisen	27
Sanierung	20, 21, 25
Steuerberater	11
Tiefbauarbeiten	10
Tischlerei	21
Vermessungsingenieur, öffentl. bestellt	42
Wärmedämmung	21, 33, 37

U = Umschlagseite

Zeit für Neues.

Sanieren. Modernisieren. Energie sparen.

Sanierung und Modernisierung sind Sache eines Handwerksbetriebes Ihres Vertrauens.

Vertrauen Sie unserer Kompetenz und Leistungsfähigkeit in Sachen Finanzierung.

Günstige Finanzierungsangebote für Bausanierung und Modernisierung sind bei uns selbstverständlich.

Unser Rat: Modernisieren Sie auch den Zins Ihrer Anschlussfinanzierung.

Volksbank Rhein-Ruhr

Geschäftsstellen in Duisburg, Mülheim, Oberhausen und Ratingen-Lintorf

Tel.: 0203 4567-2141
E-Mail: Baufinanzierung@voba-rhein-ruhr.de
www.voba-rhein-ruhr.de

Renovieren nach Plan! – Auf diesen Standort bauen

Der langfristige Erhalt und die Aufwertung des Wohnstandortes Innenstadt kann gelingen, wenn alle vorhandenen Potenziale dieses Standortes optimal genutzt werden. Zu den Potenzialen zählen auf der einen Seite die Tradition des Stadtkerns mit seinen vielfältigen Versorgungseinrichtungen, den kurzen Wegen für alle Verkehrsteilnehmer sowie der attraktiven, denkmalwerten städtebaulichen „Parkstadt“-Historie. Auf der anderen Seite sind die Potenziale in der Umnutzung und Modernisierung des Wohnungsbestandes, in der Art und Weise der Nutzung von Baulücken und in der Art und Weise der Nutzung und Gestaltung der Innenhöfe zu sehen.

Die Stadt Oberhausen hat eine Bestandsaufnahme aller Fassaden der Wohngebäude durchgeführt und deren Zustand festgehalten. Es wurden ebenso der augenscheinliche Wohnungsleerstand sowie Baulücken und mindergenutzte Grundstücke erfasst. Rund 50 % der Gebäude sind demnach als sanierungsbedürftig einzuschätzen. Die Innenhöfe mit überwiegender Wohnbebauung wurden ebenfalls untersucht. Hierbei zeigte sich, dass in vielen Fällen die Wohnqualität verbessert und der Nutzen der vorhandenen Flächen in den Innenhöfen optimiert werden kann.

Wichtigster Punkt ist dabei nahezu immer die Kombination von PKW-Stellplätzen und ansehnlichen Grün- und Freiflächen für Kinder und Bewohner. Diese Erhebungen sind Grundlage für eine gezielte Förderung von Modernisierungsmaßnahmen sowie für Wohnumfeldmaßnahmen in OberhausenCity. Die Stadt Oberhausen stellt Ihnen Informationen zu Modernisierungsmaßnahmen zur Verfügung (vgl. Adressliste hinten). Die Stadt Oberhausen stellt Ihnen Informationen zu Modernisierungsmaßnahmen zur Verfügung (vgl. Adressliste hinten). Das Projekt-Team-City bietet eine persönliche „Modernisierungsberatung“ an, führt Veranstaltungen durch, veröffentlicht schriftliche Publikationen und stellt Kontakte zu den jeweils erforderlichen Spezialisten aus der Stadtverwaltung oder der Wirtschaft her. In dieser Broschüre sind wesentliche Fachinformationen zusammengefasst worden, die für ein Modernisierungsvorhaben in der Innenstadt von Bedeutung sind. Die Textbeiträge sind in vier unterschiedliche Themenabschnitte eingeteilt:

Sanierungsfahrplan

Schritt 1:

Nutzungsperspektive betrachten

Kennen Sie das Potenzial Ihres Objektes? Lässt sich die Wohnnutzung verbessern und damit der Immobilienwert erhalten oder steigern? Lässt sich die Mieterschaft in die Pflege des Objekts mit einbeziehen?

- **Typische Gebäude in der Innenstadt mit Grundrisslösungen für veränderte Nutzungskonzepte**
- **Balkone und Innenhofgestaltung**
- **Mieter und gute Nachbarschaft**

Schritt 2:

Energiesparende Bauweise berücksichtigen

Kennen Sie den Gebäudeenergiestandard, kann der Wohnkomfort durch energetische Modernisierung verbessert werden?

- **Was leistet eine Gebäudeenergieberatung und was erfahre ich durch die Ermittlung des Gebäudeenergiestandards?**
- **Hausbesitzer als Energiesparer NRW – für den Oberhausener European Energy Award**
- **Energiekosten senken: Wer hilft in Oberhausen vor Ort? (Liste der Gebäudeenergieberatungen in Oberhausen)**
- **Bessere Vermietungschancen durch einen Energiepass?**

Schritt 3:

Kostenschätzung und Finanzierungsfragen

- **Modernisierungskosten kalkulieren**
- **Rechenbeispiel**
- **Förderprogramme nutzen**

Schritt 4:

Bauantrag stellen

Bauantrag für Veränderung am Gebäude einholen

Schritt 1: Nutzungsperspektive betrachten

Zu Beginn ist es hilfreich, sich über eine sachliche Betrachtung den augenblicklichen Zustand und Wert des Objektes zu veranschaulichen.
Drei Schwerpunkte sollten genauer angeschaut werden:

- Das Objekt selbst: die Nutzungsart, Bausubstanz, Zuschnitt, Komfort etc.
- Das Wohnumfeld: Straßenseite (Attraktivität, Sauberkeit, Nutzungen) und Rückseite (Innenhofgestaltung, Zugangsmöglichkeiten)
- Die Menschen: Bewohner, Nachbarschaft

Für die Vermietbarkeit von Wohnungen sind die Mieter selbst (ihre Ansprüche) und die funktionierende Nachbarschaft im Haus ebenso wichtig wie der Zustand der Bausubstanz, der Zuschnitt der Wohnungen, der Komfort und die Gestaltung der Innenhöfe als private oder halböffentliche Bereiche.

Wie sieht die derzeitige Nutzung aus und ist sie wirtschaftlich? Welche Mängel- und Wunschliste müsste aufgestellt werden?

Das A und O zum Werterhalt und zur langfristigen Vermietbarkeit eines Objektes lautet:

- Wohnungen kontinuierlich instand halten
- energetisch und technisch modernisieren
- zeitgemäße Wohnungsgrundrisse schaffen
- Wohnungsangebote für besondere Nutzergruppen schaffen
- individuelle Mieterwünsche beachten
- Balkone oder Gärten schaffen
- Stellplätze anlegen

Grundrisslösungen für typische Bauten in der Innenstadt Alt-Oberhausen

Die typischen Gebäude in der Innenstadt Alt-Oberhausen wurden nach Baujahr, Gebäudebreite und Grundrissanordnung genauer untersucht. Daraus können sehr deutlich sowohl Probleme als auch die Chancen des Gebäudebestands verallgemeinert abgeleitet werden:

Häufige **Probleme** bei Haustypen der Innenstadt Alt-Oberhausen

- **Technische Mängel je nach Alter des Gebäudes**
- **Mangelnder Komfort, z. B. keine Balkone**
- **Grundriss entspricht nicht mehr der Nachfrage**
- **Freifläche ist nicht vorhanden oder nicht gestaltet**

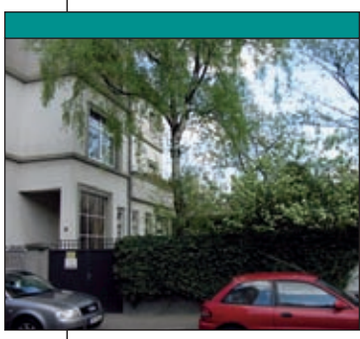
Chancen der Haustypen in der Innenstadt Alt-Oberhausen

- **Repräsentative Fassade und Eingang, hohe Räume (im „Gründerzeithaus“)**
- **50er-Jahre-Häuser stehen in Gruppen und haben teilweise große Freiflächen**
- **Komfort durch Tiefgaragen, Stellplätze, Aufzug (im Haus der 60er- bis 90er-Jahre)**
- **Große Räume, variable Grundrissgestaltung durch Skelettbauweise**

Für fünf Haustypen wurden neue Zuschnittslösungen erarbeitet. Damit eröffnet sich für das Objekt eine neue Perspektive. Die Lösungen richten sich an den typischen Merkmalen der Grundrisse und an der allgemein zu beobachtenden Nachfrage nach bestimmten Wohnungen und Wohnformen aus:

Für folgende **Wohnformen** wurden Grundrisslösungen erarbeitet:

- **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach am Haustyp A**
- **Barrierefreies Wohnen am Haustyp B**
- **Familienfreundliches Wohnen am Haustyp C**
- **Mehrgenerationenhaus am Haustyp D**
- **Altengerechte Hausgemeinschaften und Wohngruppen am Haustyp E**



Sie finden auf den nächsten Seiten für jeden der Haustypen eine Nutzungsempfehlung und eine Grundrisslösung, die schematisch Ihre Möglichkeiten für eine Modernisierung aufzeigen sollen. Diese Ideen sind der erste Schritt für eine Wohnraumverbesserung. Sie müssen an ein Haus individuell angepasst werden, was eine genaue Bestandsaufnahme, eine Planung und Wirtschaftlichkeitsberechnung durch Fachleute erforderlich macht.

Typ A: Wohnen und Arbeiten in einem Haus

Typische Merkmale:

Baujahr: 1880–1918
Geschosse: III + DG selten nur zweigeschossig
Gebäudetyp: Hausbreite: ca. 11m
Gebäudetiefe: 10–11m

Massivbau mit Putz und Stuckverzierung, selten auch mit Ziegeleinfassungen Satteldach oder Mansardendach, mit steiler Neigung

Erschließung: seitlich oder mittig im Gebäude; meist als 1-Spänner

Häufigkeit: häufig vertreten

Besonderheiten:

Das Erdgeschoss der Gebäude wird oft seit Langem gewerblich genutzt. Jetzt stehen die Geschäfte sehr oft leer.

In den oberen Geschossen ist auf jeder Etage eine Wohneinheit mit 4–5 Zimmern von ca. 90–100m². Bei diesem Haustyp besteht oft das Problem, dass die Zimmer Durchgangszimmer sind, wodurch die Nutzung der Räume sehr eingeschränkt ist.

Die Gebäude haben größtenteils seitliche Anbauten, welche die Hof- bzw. Gartenfläche sehr einschränken.

Nutzung:

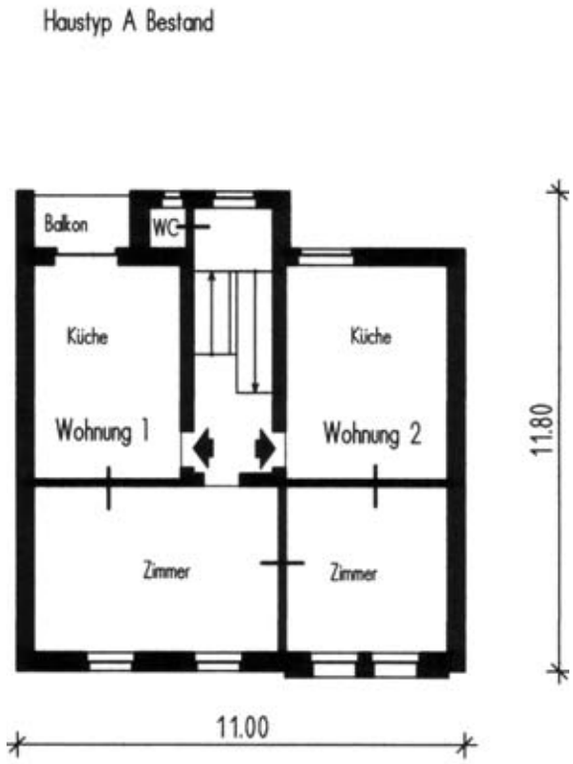
Als Wohnhaus mit Geschäft oder Laden im Erdgeschoss, jedoch auch komplett als Wohngebäude genutzt.

Defizite:

Fehlende Horizontalsperre und nicht mehr intakte vertikale Abdichtung führen oft zu feuchten Kellern.

Die Holzbalkengeschossdecken haben einen entsprechend schlechten Schall- und Brandschutz. Die Bäder sind fast immer in sehr schlechtem Zustand und müssten erneuert werden. Die Treppenhäuser und Eingänge sind oft sehr aufwendig gestaltet. Die Stuckfassaden weisen zum Teil starke Mängel auf. Die rückwärtigen Fassaden benötigen zumeist einen neuen Anstrich.

Stadthaus 1880–1918



Bestand: 1. + 2. Obergeschoss

Nutzungsempfehlung:

Die Gebäude haben oft schöne Eingänge und Treppenhäuser und auch die Fassaden sind sehr repräsentativ, sodass eine Nutzung des Erdgeschosses als Büro für Freischaffende Berufe o. Ä. sehr zu empfehlen ist. Die Etagen ermöglichen mit ca. 100 m² Wohnfläche eine sehr komfortable Wohnung für ein Paar oder eine Familie, haben aber oft Durchgangszimmer. Besser noch ist eine Aufteilung in zwei Haushälften, die zum Arbeiten im EG und Wohnen in den Obergeschossen genutzt werden kann.

Wohnen und Arbeiten in einem Haus
Gehobener Wohnstandard

Wohnen und Arbeiten in einem Haus

Dieser Haustyp aus der Gründerzeit kommt in der Innenstadt in unterschiedlichen Gebäudeabmessungen vor. Die Nutzung ist hier wie bei vielen Gebäuden aus dieser Zeit durch die damals üblichen Durchgangszimmer eingeschränkt. Zusätzlich zu den oft auftretenden baulichen Mängeln, wie schlechte sanitäre Einrichtungen und fehlende Balkone, sind die Wohnungen oft nur schwer zu vermieten.

Eine Umnutzung zu altengerechten Wohnungen ist nur schwer realisierbar, da schon vom Gehweg ins Erdgeschoss meist 3–5 Stufen überwunden werden müssen. Ein Personenaufzug ist in den oft engen Treppenhäusern kaum möglich und auch bei einer Anbringung im Hinterhof müssten erst Stufen überwunden werden. Die Treppen sind durch die damals üblichen 3,50 m–4,00 m Geschosshöhen für ältere Menschen beschwerlich.

Allerdings haben diese Gebäude auch Vorzüge. So sind die Gründerzeit / Jugendstilfassaden oft noch gut erhalten und haben auch heute noch eine sehr repräsentative Wirkung. Die aufwendig gestalteten Eingänge, die hohen Decken, zum Teil noch mit Stuck, oder die Parkettböden sind sehr schön und könnten gut für ein Büro, eine Praxis o. Ä. genutzt werden.
Die Wohnungen in den Obergeschossen sind mit ca. 100 m² groß genug für den gehobenen Wohnbedarf, müssten jedoch in den sanitären Einrichtungen renoviert und in den Grundrissen neueren Bedürfnissen angepasst werden. Ein großzügiger Balkon oder eine Terrasse gehört hier unbedingt mit zu den Modernisierungsmaßnahmen, um die Attraktivität zu erhöhen.

In unserem Beispiel haben wir eine senkrechte Teilung des Gebäudes gewählt. Dies ermöglicht für zwei Parteien einen erdgeschossigen Bürobereich oder Arbeitsraum und eine großzügige Wohnung von ca. 80–100 m² über zwei Ebenen. In der 2. Ebene ist der Wohn- und Essbereich untergebracht, der über das Treppenhaus und die interne Treppe zu erreichen ist. In der 3. Ebene, die man ebenfalls über die interne Treppe erreicht, erstreckt sich ein großer Schlafbereich mit Bad.
Hier lässt sich die in vielen Berufen mögliche und oft gewünschte Wohnform des Wohnens und Arbeitens unter einem Dach realisieren.

Erdgeschoss

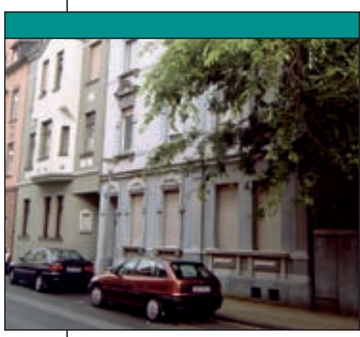
Wohnen & Arbeiten

Wohnung 1 : 3 Zimmer ca. 80 m²
Arbeitsraum ca. 23 m²

Wohnung 2 : 4 Zimmer ca. 100 m²
Büroräume ca. 38 m²

1. Obergeschoss

2. Obergeschoss/ Dachgeschoss



Anforderungsprofil für Wohnen und Arbeiten in der Innenstadt

- Büroräume im Erdgeschoss mit separatem Eingang mit einer möglichst großzügigen Wohnung in unmittelbarer Nähe
- Großer Balkon oder Wintergarten für die Wohneinheit
- Bezug zu Außenbereich wie Garten, Terrasse, Balkon
- Stellplatz und Parkmöglichkeiten für Kunden und Wohnung

Weitere Bedingungen an das Wohnumfeld:

- Büro mit guter Fußläufigkeit, d. h. mitten im Geschehen
- Sicheres Umfeld (wenig Kriminalität in der Umgebung)

Folgende Dinge sollten fußläufig und sicher zu erreichen sein:

- Nahversorgung: Bäcker, Lebensmittel, Kiosk etc.
- Schulen und Kindergärten
- Grüne Bereiche zur Erholung: Park, Garten, Spielplätze
- Freizeitangebote für Kinder, Jugendliche und Erwachsene
- Sportangebote, Vereine
- Gute Versorgung mit Ärzten und sonstigen medizinischen Einrichtungen
- Bahnhof, Bushaltestellen
- kulturelle Angebote wie Theater, Kino, Cafés, Restaurants
- Naherholungsgebiete, Fahrradtrassen, Joggerstrecken
- Frei- und Hallenbad

B. u. J. HESSE GmbH & Co. KG

Schrott-Metalle-Absetzmulden-Abroller

46149 Oberhausen • Brinkstraße 25
Telefon (02 08) 65 32 32 • Telefax (02 08) 65 56 65
Internet: www.bj-hesse.de • E-Mail: info@bj-hesse.de

Rechtsanwalt
Tätigkeitsschwerpunkte:

Winfried Förster
Öffentliches u. privates Baurecht, Mietrecht

Rechtsanwältin
Fachanwältin für Familienrecht
Tätigkeitsschwerpunkte:

Gabriele Förster
Familienrecht, Sozialrecht, Arbeitsrecht

Wörthstr. 58
46045 Oberhausen

Tel.: 02 08/80 78 87
Fax: 02 08/80 78 55
E-Mail: Rae.foerster@t-online.de

Dr. Bugla und Thrun
Rechtsanwälte

– Rechtsanwälte –

Ihre Ansprechpartner für Immobilienprobleme:

privates und öffentliches Baurecht:	RA Dr. jur. Martin Bugla
Wohnungseigentumsrecht:	RA Tobias Windelschmidt
Bank- und Vertragsrecht:	RA Christian Thrun
privates und öffentliches Baurecht, Insolvenzrecht:	RA Thorsten Gampig, LL.M.
Mietrecht:	RA Carsten Tritt

46049 Oberhausen
Duisburger Str. 531

www.bugla-thrun.de
info@bugla-thrun.de

Telefon: 02 08/85 05 73
Telefax: 02 08/85 05 740

Friedrich H. Ecke
Rechtsanwalt und Notar

Tätigkeitsschwerpunkte:
Erbrecht
Vermögensübertragungen
Insolvenzrecht
Verkehrsrecht

ECKE + HACKENBERG

46045 Oberhausen
Gerichtstraße 18
02 08 / 8 23 92 22
02 08 / 8 23 92 - 0

Volker Hackenberg
Rechtsanwalt zugleich
Fachanwalt für Familienrecht
und Insolvenzrecht

Tätigkeitsschwerpunkte:
Vertragsrecht
Mietrecht
Arbeitsrecht

Rechtliche und steuerliche Beratung

Brigitte Vinken
Steuerberaterin

Heidstraße 17
46149 Oberhausen
E-Mail: info@steuerberaterin-vinken.de
www.steuerberaterin-vinken.de

Tel. (02 08) 6 35 58 44
Fax (02 08) 6 35 58 43

MARIANNE BOBBENKAMP
STEUERBERATER

steuerliche Beratung rund um den Grundbesitz

KOLBERGER STR. 93
46149 OBERHAUSEN
TEL. (02 08) 64 42 08
FAX (02 08) 64 49 20
E-Mail: kanzlei@stb-bobbenkamp.de

BÜROZEITEN:
MO 8.00–18.00 Uhr
DI–DO 8.00–16.30 Uhr
FR 8.00–14.00 Uhr

Anne Dore Linnemann
Steuerberaterin
Im Lipperfeld 1 a
46047 Oberhausen
Tel.: 02 08/74 00 8- 0
Fax: 02 08/74 00 8-17
E-Mail: info@stb-linnemann.de

Ralf Blüher
Steuerberatungsgesellschaft mbH

Ralf Blüher
Steuerberater
Immer gut beraten

Christa Demski
Steuerberaterin
Geschäftsführerin
Ihr Partner in allen Steuerfragen

Besuchen sie uns auch im Internet
www.steuerberater-blueher.de
E-Mail: Ralf.Blueher@steuerberater-blueher.de

Goebenstraße 57
46045 Oberhausen
Telefon 0208 / 823 73-0
Telefax 0208 / 823 73-20

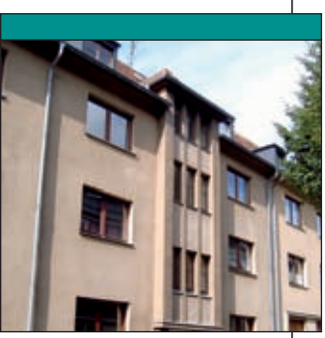
Typ B: Barrierefreies Wohnen/ Wohnen im Alter

Typische Merkmale:

Baujahr: 30er- und 50er-Jahren
Geschosse: III–IV
Gebäudetyp: Kleine Gebäudegrundfläche
Hausbreite ca. 12 m
Gebäudetiefe: 10–11,5 m

Massivbau mit Putz oder Ziegelfassade
Satteldach, zum Teil sehr flach geneigte Dächer

Erschließung: als 2-Spänner



Häufigkeit: im gesamten Stadtgebiet häufig vertreten

Besonderheiten:
Dieser Haustyp tritt oft als Siedlungshaus oder in Gruppen von mindestens 3–5 Häusern auf. Häufig auch in Kombination mit dem Haustyp C. Sehr oft ist ein gemeinschaftlicher Garten hinter dem Haus vorhanden. Die Mieter leben nicht selten schon Jahrzehnte in ihren Wohnungen oder zumindest in der Häusergruppe.

Nutzung:
Meist komplett als Wohngebäude genutzt.

Defizite:
Neben den sehr kleinen Grundrissen (Apartments und 1–2-Zimmer-Wohnungen) weisen diese Gebäude auch häufig bauliche Mängel aus den 50er-Jahren auf. Dies sind vor allem der fehlende Wärmeschutz der Fenster, der Fassade und des Daches sowie der oft mangelhafte Trittschallschutz. Weiterhin gibt es nur wenige Wohnungen mit einem Balkon und wenn vorhanden, sind diese sehr klein oder zur Straße gerichtet. Die Bäder sind sehr schmal und die sanitären Einrichtungen überaltert.

Mehrfamilienhaus

Bestand: Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss

Nutzungsempfehlung:

Die Mieter leben meist schon Jahrzehnte in ihren Wohnungen oder zumindest in der Häusergruppe. Für diese älter werdenden Menschen wäre eine Sanierung zu barrierefreien oder altengerechten Wohnungen sehr hilfreich, denn einen Umzug lehnen sie häufig ab.
Barrierefreie Wohnungen
Altengerechte Hausgemeinschaften
oder Mehrgenerationenhaus

Barrierefreie Wohnungen

In Alt-Oberhausen gibt es wie in den meisten Städten ein Defizit an barrierefreien Wohnungen. Der Bedarf an diesen Wohnungen steigt jedoch ständig. Die Umgestaltung des Wohntyps B zu barrierefreien Wohnungen wird diesem Bedarf somit gerecht.

Wichtigste Voraussetzung ist der barrierefreie Zugang zu den Wohnungen. In unserem Beispiel ist der vorhandene Hauseingang zwar ebenerdig, aber das Erdgeschoss ist nur über drei Stufen zu erreichen. Eine Rampe wäre bei diesem Höhenunterschied von fast 50 cm zu lang und deshalb nicht möglich. Es gibt jedoch Häuser, die zum Erdgeschoss nur einen Höhenunterschied von ca. 20 cm überbrücken müssen. Dann ist der Zugang durch eine Rampe im vorhandenen Treppenhaus sinnvoll.

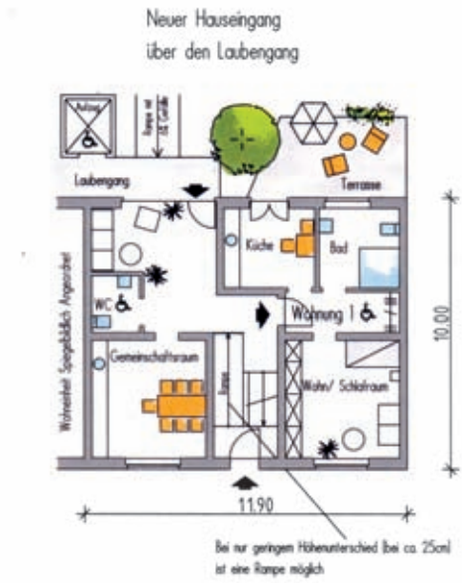
Unser Beispielhaus hat jedoch einen direkten Zugang von der Straße zum Garten und ermöglicht so über eine flache Rampe im Garten, auf das Erdgeschossniveau zu gelangen.

Ein vorgestellter Laubengang und ein behindertengerechter Aufzug ermöglichen nunmehr den barrierefreien Zugang zu den Wohnungen. Liegen, wie es häufiger vorkommt, zwei oder mehr Häuser des Typs B nebeneinander, so können je zwei Häuser über diesen Aufzug erschlossen werden. Das vorhandene Treppenhaus bleibt für die nicht an den Rollstuhl gebundenen Bewohner weiterhin bestehen.

Der Grundriss des Gebäudetyps B ist sehr klein. Wir haben deshalb den vorhandenen 2-Spänner auf eine Wohnung je Etage reduziert. Es entstand eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung von ca. 85 m², die auch im Flurbereich, im Bad und in der Küche genügend Bewegungsfreiheit bietet. Der zur Gartenseite angebrachte neue Balkon ist ebenfalls sehr geräumig und im Sommer eine schöne Erweiterung des Essbereiches.

Im Erdgeschoss wurde eine kleine Wohneinheit mit 1 Zimmer, Küche und Bad für eine Einzelperson geplant.

Der gemeinsame Aufenthaltsbereich liegt ebenfalls im Erdgeschoss und ermöglicht einen direkten Zugang zum Garten. Wie der Gemeinschaftsbereich zu planen ist, hängt von den Bedürfnissen der Bewohner ab, denn er kann individuell gestaltet werden. Eine Küche, ein Gymnastikraum oder Räume für evtl. Pflegepersonal sind hier möglich.

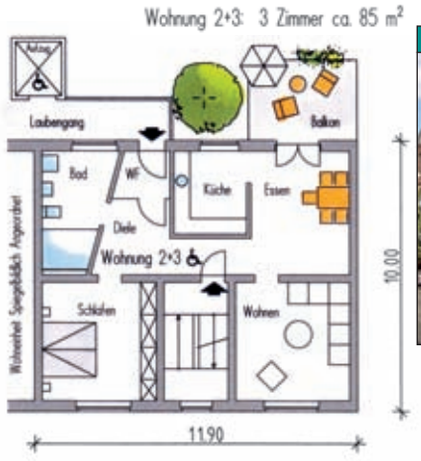


Erdgeschoss barrierefreie Wohnung

Wohnung 1 : 1 Zimmer ca. 43 m²
Gemeinschaftsbereich ca. 40 m²

die barrierefreien Wohnungen werden über einen neuen Aufzug erschlossen

Wohnung 2+3: 3 Zimmer ca. 85 m²



1. und 2. Obergeschoss

Von der Planung bis zur Ausführung:

Wir gestalten Ihnen ein barrierefreies zu Hause.

BARRIEREFREIES BAUEN · GEPR. FACHKRAFT ·
Meik Brencher
Fachverband SHK NRW
Handwerkskammer Düsseldorf

Hopff e.K. M. Brencher
Schöne Bäder
Wohlige Wärme
Steeler Str. 35a
46047 Oberhausen
Fon 0208-860 863
Fax 0208 - 883 0804
Mobil 0171 - 401 72 01
www.hopff.de

efficientia
interdisziplinäre arbeitsgemeinschaft im gesundheits- u. bauwesen spezialisiert auf das bauen im bestand

Vera Schmitz
Architektin BDB AKNW
Innenarchitektin BDIA
Sachverständige für Barrierefreies Planen & Bauen und Arbeitsschutz

Kontakt
46145 Oberhausen Wilhelmstraße 18
Anruf zum Ortstarif 0 180 181 0 180
mail@efficientia.de www.efficientia.de

ELEKTRO BUNK
Elektroinstallationen aller Art
Alarmanlagen
Weseler Straße 19 • 46149 Oberhausen
Telefon (02 08) 6 47 08 23 • Telefax (02 08) 9 40 24 53
Mobil (01 71) 3 82 46 72
www.elektro-bunk.de

SERVICE
Rund um Haus und Garten
- Gebäudereinigung
- Hausmeisterservice
- Garten- und Landschaftsbau

CUBUS
E-Mail: info@cubus-service.de
CUBUS Service GmbH
Helmholtzstr. 163 • 46045 Oberhausen • Fon: 0208/8848745 • Mobil: 0175/2036630

Kunststoff-Fenster
Qualität
Wärmedämmung
Schallschutz
Design
Wohnkomfort
Funktionssicherheit
Einbruchssicherheit

Lebenshilfe Werkstätten Oberhausen gGmbH
Ebersbachstraße 21 · 46145 Oberhausen
Tel.: 02 08/9 96 28-0 · Fax: 02 08/9 96 28-50
www.lebenshilfe-oberhausen.de
E-Mail: koew@lebenshilfe-oberhausen.de
TÜV CERT

ziesakplaza Die Welt für Macher

Die Welt für Macher

... zum Bauen, Renovieren und Heimwerken!
Und das alles bei Ihrem Baustoff-Profi:
hagebaumarkt · baustoffe
gartencenter · freizeit
ziesakplaza Die Welt für Macher

Mülheimer Straße 25 ▪ 46049 Oberhausen
Tel.: 0208 / 4377 - 0 ▪ Fax: 0208 / 4377 - 425
Internet: www.ziesakplaza.de

Öffnungszeiten:
Mo.-Fr. 9.00 - 20.00 Uhr
Sa. 9.00 - 20.00 Uhr

Kaminstudio Oberhausen

- Kachelkamine/-öfen
- Sandsteinkamine
- Marmorkamine
- Marmorfassaden
- Speicksteinkamine
- Stahlöfen
- Schornsteinsystem

Mülheimer Str. 66 (Nähe Centro) Oberhausen
Tel. 0208/88 32 400 • www.kaminstudio-oberhausen.de

Anforderungsprofil für die barrierefreie Nutzung

barrierefreie Wohnungen

Wichtigste Voraussetzung für eine Umnutzung zu alten- bzw. rollstuhlgerechten Wohnungen ist der barrierefreie Zugang in allen Etagen. Folgende Faktoren sind somit vorab zu prüfen:

- Ist ein stufenloser Zugang ins Gebäude vorhanden/wenn nicht, ist eine Rampe von 6 % möglich?
- Ist ein Aufzug vorhanden? Ist dieser behindertengerecht? Oder kann ein neuer Aufzug vor oder hinter dem Gebäude aufgestellt werden?
- Sind die Zugänge und Flure breit genug für eine rollstuhl- oder altengerechte Wohnung 1,50 m/1,20 m?
- Sind alle erforderlichen Dinge wie Müllbeseitigung, Garten, Gemeinschaftsräume, Keller oder Abstellräume barrierefrei erreichbar?
- Sind die Wohnungsgrundrisse rollstuhlgerecht?
- Türöffnungen und Aufschlagrichtung
- Größere Bewegungsfläche in Schlafraum und Küche
- Bäder mit entsprechenden Haltegriffen, stufenloser Dusche etc.
- Behindertengerechte bzw. rollstuhlgerechte Bauausführung wie:
- Gegensprechanlage
- Tiefer angebrachter Spion an der Wohnungstür
- Fenster, durch die man auch im Sitzen sehen kann
- Balkon oder Erker mit direktem Bezug nach außen
- Kontaktmöglichkeiten zu Nachbarn und Hausbewohnern durch gemeinschaftliche Einrichtungen

barrierefreie Wohnungen und Hausgemeinschaften:

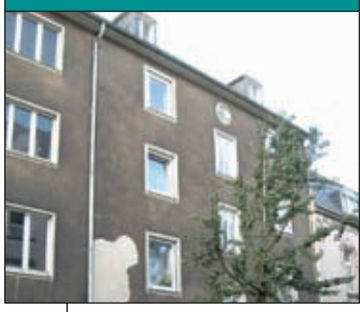
Einzelne Wohneinheiten mit 1 – 3 Zimmern, Bad und Küche, die besonders im Bad und Küchenbereich eine rollstuhlgerechte Einrichtung haben. Günstig ist ein räumlicher Bezug zu anderen Wohnungen und Gemeinschaftsräumen.

Weitere Bedingungen an das Wohnumfeld:

- Ruhiges Wohnen
- Sicheres Umfeld (wenig Kriminalität in der Umgebung)
- Sichere Straßenquerungen

Folgende Dinge müssen fußläufig und sicher zu erreichen sein:

- Nahversorgung: Bäcker, Lebensmittel, Kiosk
- Bahnhof, Bushaltestellen
- Info-Bürgerzentrum
- Gute Versorgung mit Ärzten und sonstigen medizinischen Einrichtungen
- Ämter, Banken, Post
- kulturelle Angebote
- Grüne Bereiche zur Erholung: Park, Garten
- Serviceangebote wie fahrbarer Mittagstisch, Pflege, Hausmeister, Putz und Wäschedienste etc.



Typ C: Familienfreundliches Wohnen

Typische Merkmale:

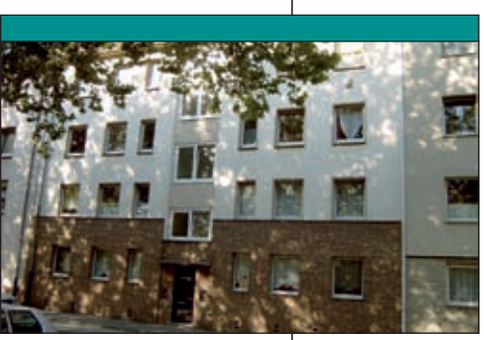
Baujahr: 30er-Jahre und 50er-Jahre
Geschosse: III–IV
Gebäudetyp: Hausbreite: ca. 15 m–17 m
Gebäudetiefe: 9–10 m

Massivbau mit Putz oder Ziegelfassade
Satteldach, zum Teil sehr flach geneigte Dächer

Erschließung: als 2- oder häufiger noch als 3-Spänner

Häufigkeit: im gesamten Stadtgebiet häufig vertreten

Besonderheiten:
Dieser Haustyp wird oft als Siedlung oder in Gruppen von mindestens 3–5 Häusern angetroffen. Häufig auch in Kombination mit dem Haustyp B. Meist ist ein gemeinschaftlicher Garten hinter dem Haus vorhanden.



Nutzung:
Fast immer komplett als Wohngebäude genutzt.

Defizite:
Neben den kleinen Zuschnitten (Apartments und 1–2-Zimmer-Wohnungen) weisen die Gebäude auch häufig bauliche Mängel auf. Dies sind vor allem der fehlende Wärmeschutz sowie der oft mangelhafte Trittschallschutz. Weiterhin gibt es nur wenige Wohnungen mit einem Balkon. Die Bäder sind sehr schmal und die sanitären Einrichtungen renovierungsbedürftig.

Mehrfamilienhaus

Bestand: Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss

Haustyp C Bestand

Nutzungsempfehlung:

Die Gebäudeabmessungen bieten in ihrer Grundfläche genügend Platz für eine familienfreundliche Wohnung von ca. 100 m². Da diese Wohnungen auch früher oft für Familien gebaut wurden, ist meist ein gemeinsamer Garten oder Hofbereich vorhanden.
Familienfreundliches Wohnen
Hausgemeinschaften
oder Mehrgenerationenhaus

Familienfreundliches Wohnen

Die meisten Grundrisse aus den 50er-Jahren entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard. Die Bäder sind klein und oft veraltet, die Räume sind zu klein und die Wohnungsgröße liegt mit ca. 35 m² für eine Einzimmerwohnung weit unter der heutigen Durchschnittsgröße. Zudem machen die fehlenden Balkone die Vermietung besonders schwer.

Auch der fehlende Wärmeschutz (hohe Heizkosten) und die unscheinbaren Fassaden machen die Wohnungen wenig attraktiv.

Grundrisse mit ca. 100 m² Grundfläche machen die Wohnungen besonders günstig für ein familienfreundliches Wohnen. In unserem Beispiel wurden dabei verschiedene Grundrissvarianten gewählt. Im Erdgeschoss entsteht eine 4-Zimmer-Wohnung auf einer Ebene und in den Obergeschossen werden einmal eine 3-Zimmer-Wohnung und eine 4–5-Zimmer-Wohnung auf zwei Ebenen untergebracht.

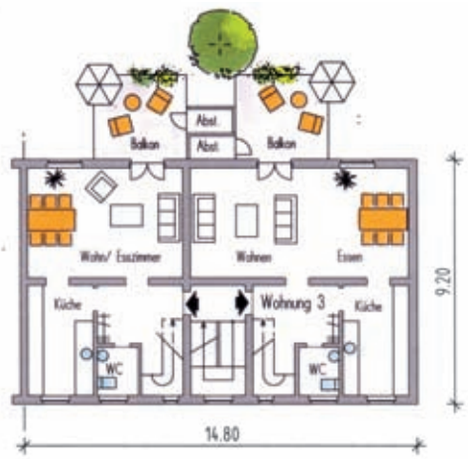
Wichtigste Voraussetzung sind eine großzügige Gestaltung der Wohn-Esssituation, die in allen älteren Gebäuden häufig zu klein für eine Familie sind. Weiterhin ist in allen Wohnungen ein zweites WC und eine Terrasse oder ein großer Balkon eingeplant worden.

Die neuen Wohnungen haben somit in Größe und Ausstattung einen zeitgemäßen Einfamilienhausstandard erreicht. Wichtig ist hier, wie auch bei allen anderen Umplanungen, die Gestaltung des Wohnumfeldes. So ist ein Garten mit Spielmöglichkeiten, ein Spielplatz, der Kindergarten oder die Schule in der Nähe für ein familienfreundliches Wohnen sehr wichtig.

Familienfreundliche Wohnung
auf einer Etage
Wohnung 1: 4 Zimmer ca.105m²

Erdgeschoss

Familienfreundliches Wohnen über zwei Ebenen
Wohnung 2 : 3 Zimmer ca. 89 m²
Wohnung 3 : 4-5 Zimmer ca. 108 m²



1. Obergeschoss

Familienfreundliches Wohnen
über zwei Ebenen

2. Obergeschoss

Anforderungsprofil für ein familienfreundliches Wohnen

- Großzügige Wohnungsgrundrisse mit möglichst vielen Räumen, die unterschiedlich zu nutzen sind
- Bezug zu Außenbereich wie Garten, Terrasse, Balkon
- Kontaktmöglichkeiten zu Nachbarn und Hausbewohnern durch gemeinschaftliche Einrichtungen, aber auch Rückzugsmöglichkeiten
- Spielmöglichkeiten im Garten
- Stellplatz

Weitere Bedingungen an das Wohnumfeld:

- Sicheres Umfeld (wenig Kriminalität in der Umgebung)
- Sichere Straßenquerungen

Folgende Dinge müssen fußläufig und sicher zu erreichen sein:

- Nahversorgung: Bäcker, Lebensmittel, Kiosk
- Schulen und Kindergärten müssen schnell und sicher zu erreichen sein
- Grüne Bereiche zur Erholung: Park, Garten, Spielplätze
- Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche
- Sportangebote, Vereine
- Bahnhof, Bushaltestellen
- Freizeitangebote
- Naherholungsgebiete gut erreichbar

Typ D: Mehrgenerationenhaus/ Gehobener Wohnstandard

Typische Merkmale:

Baujahr: 60er- bis 80er-Jahre
Geschosse: IV–V
Gebäudetyp: Hausbreite: ca. 15–20 m
Gebäudetiefe: 10–12 m

Massivbau mit Putz oder Ziegelfassade
Satteldach, zum Teil sehr flach geneigte Dächer
Teilweise auch Stahlbeton-Skelett-Bauweise

Erschließung: als 3-Spänner

Häufigkeit: häufig vertreten

Besonderheiten:
Die Wohnungsgrundrisse sind noch relativ klein (1–2-Zimmer-Wohnungen). Die einzelnen Räume sind jedoch wesentlich geräumiger als ihre Vorgänger aus den Anfängen der 50er-Jahre.

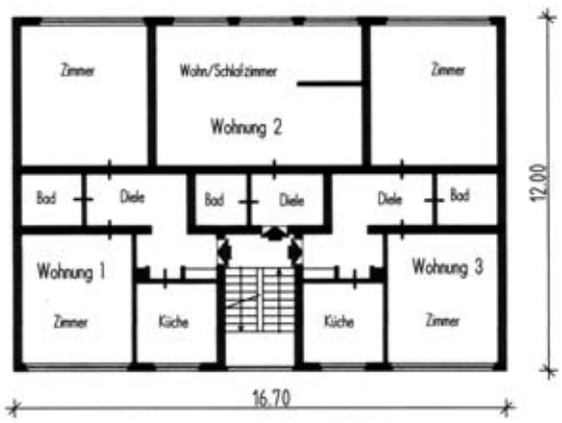
Die Gebäudetiefe ermöglicht innenliegende Bäder, die jedoch sehr schmal gehalten und daher oft nicht mehr zeitgemäß sind. Zum Teil haben diese Häuser schon eine Tiefgarage und/oder auch einen Aufzug.

Nutzung:
Als Wohnhaus mit Geschäft oder Laden im Erdgeschoss, jedoch häufig auch komplett als Wohngebäude genutzt.

Defizite:
Wie in den Haustypen B und C aus den 50er-Jahren sind auch hier die Wohnungsgrundrisse sehr klein (Apartments und 1–2-Zimmer-Wohnungen). Die Gebäude weisen häufig die typischen baulichen Mängel aus dieser Zeit auf. Dies sind vor allem der fehlende Wärmeschutz der Fenster, der Fassade und des Daches sowie der oft mangelhafte Trittschallschutz.

Weiterhin gibt es nur wenige Wohnungen mit Balkon. Die Bäder sind sehr schmal und oft innenliegend.

Mehrfamilienhaus



Bestand: 1.-3. Obergeschoss

Nutzungsempfehlung:

Die Gebäude und auch die Raumabmessungen sind größer als in den Mehrfamilienhäusern aus den 50er-Jahren. Dies ermöglicht eine Vielzahl von verschiedenen Grundrissen. In diesem Haustyp können die Wohnungen ganz individuell für sowohl Großfamilien (6 Zi), als auch für Paare (3–4 Zi) oder Singles (2–3 Zi) gestaltet werden. Ein neuer Aufzug ermöglicht auch den älteren und behinderten Personen einen barrierefreien Zugang in alle Etagen und erweitert damit die Nutzung und Vermietbarkeit des Gebäudes.
Mehrgenerationenhaus
Gehobener Wohnstandard

Mehrgenerationenhaus

Die Wohnungen sind oft als Apartments oder 1 – 2-Zimmer-Wohnungen errichtet worden. Diese kleinen Wohnungen entsprechen aber nicht mehr dem heutigen Standard. Auch wenn die Zahl der Singlehaushalte noch steigt, so ist der Wunsch nach einer separaten Küche und einem extra Schlafzimmer auch bei Einpersonenhaushalten gegeben. Ein weiterer Mangel sind die in den 60er- und 70er-Jahren häufig geplanten kleinen, innenliegenden Bäder, die heute so nicht mehr gewünscht sind.

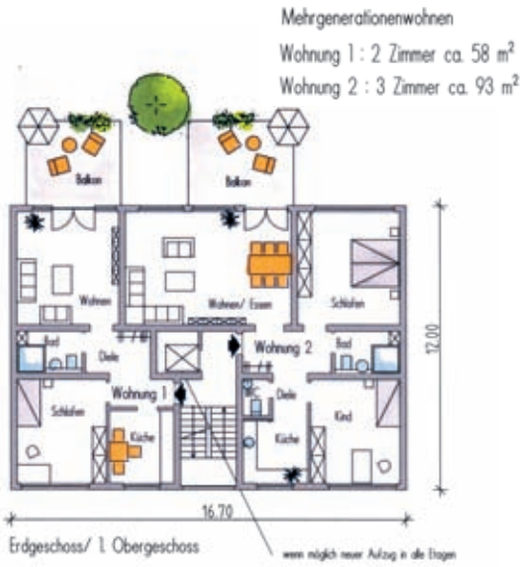
In unserem Beispiel wurden die Apartments zu unterschiedlich großen Wohnungen zusammengefügt. Dies hat den Vorteil, dass hier sehr unterschiedliche Alters- und Nutzungsgruppen unter einem Dach wohnen und leben können.

Für die Singles und Paare wurden unterschiedlich große 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen geplant und für Familien mit mehreren Kindern können bis zu 6-Zimmer-Wohnungen entstehen.

Die Grundrissplanungen sollen hier nur Beispiele aufzeigen, denn gerade bei diesem Gebäudetyp sind durch Zusammenlegung einzelner Räume oder Wohnungen sehr unterschiedliche Wohneinheiten möglich.

Wichtig für die weitere Vermietbarkeit der Wohnungen sind, wie bei allen Grundrisslösungen, jedoch auch die Sanierung der Bäder und der Fassaden (Wärmedämmung der Fenster und Wände) sowie die Schaffung von großen Balkonen für alle Mieteinheiten.

In diesem Haustyp ist oft schon ein Aufzug vorhanden. Wenn nicht, sollte besonders hier die Planung eines Aufzuges in Betracht gezogen werden, denn bei den oft fünfgeschossigen Gebäuden ist dies nicht nur für ältere Menschen eine Erleichterung und erhöht auch die Vermietbarkeit der Wohnungen in den oberen Etagen.



Anforderungsprofil für ein Mehrgenerationenhaus

- Unterschiedliche Wohnungsgrößen und Grundrissformen
  2-Zimmer-Wohnungen bis 5-Zimmer-Wohnungen
  möglichst auch einige behindertengerechte und rollstuhlgerechte Wohneinheiten
- Balkon oder Wintergarten/Erker mit direktem Bezug nach außen
- Kontaktmöglichkeiten zu Nachbarn und Hausbewohnern durch gemeinschaftliche Einrichtungen, aber auch Rückzugsmöglichkeiten
- Stellplätze

Weitere Bedingungen an das Wohnumfeld:

- Ruhiges Wohnen, aber mitten im Geschehen
- Sicheres Umfeld (wenig Kriminalität in der Umgebung)
  Sichere Straßenquerungen

Folgende Dinge müssen fußläufig und sicher zu erreichen sein:

- Nahversorgung: Bäcker, Lebensmittel, Kiosk
- Schulen und Kindergärten müssen schnell und sicher zu erreichen sein
- Grüne Bereiche zur Erholung: Park, Garten, Spielplätze
- Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche
- Sportangebote, Vereine
- Gute Versorgung mit Ärzten und sonstigen medizinischen Einrichtungen
- Bahnhof, Bushaltestellen
- Ämter, Banken, Post
- Nähe zu kulturellen Angeboten
- Serviceangebote wie fahrbarer Mittagstisch, Pflege, Hausmeister, Putz und Wäschedienste etc.

Bauunternehmung
Dirk Wrobbel
Maurer- und Betonmeister

Zertifizierter Fachbetrieb in der Ausführung barrierefreier Umbaumaßnahmen.

Tannenbergstraße 54 · 46045 Oberhausen
Telefon 02 08/8 28 78 46
Telefax 02 08/8 28 78 47
Internet: www.bauunternehmung-wrobbel.de
E-Mail: dirk.wrobbel@bauunternehmung-wrobbel.de

Ausführung von

- Umbau – Modernisierung
- Reparaturschnelldienst
- Balkonsanierung
- Mauertrockenlegung
- Restaurierung
- Kellersanierung

Alles rund ums Bauen und Renovieren

MARKUS WELZEL
Bestattungen/Baufertigteilmontage
Wohnungssanierung

✉: Brücktorstr. 61 a, 46047 Oberhausen
☎: 0208-88 44 00 und 0171-3006954, 🖷: 0208-81 18 58
💻: Markus_Welzel_Innenausbau@t-online.de

Beratung vor Ort

Bauklempnerei in Zink, Kupfer, Alu
Neueindeckung · Dachisolierung
Fassadenbekleidung
Reparaturdienst

über 50 Jahre
Dachdeckermeister

Eugen Schlautmann

Matzenbergstr. 147 · 46145 Oberhausen
Tel. 02 08/67 22 25 · Fax 02 08/67 50 41
www.dachdecker-schlautmann.de · E-Mail: schlautmannbedachung@t-online.de

MALERBETRIEB SCHÖNNENBECK

Michael Schönnenbeck
Maler- und Lackierermeister

Alstadenerstr. 22
46049 Oberhausen

Telefon: 02 08/80 09 29
Fax: 02 08/2 99 57 19
Mobil: 01 70/6 82 93 60
E-Mail: m.schoennenbeck@t-online.de

Raum- und Farbgestaltung
Fassadengestaltung
Wärmedämmung
Bodenbeläge
Verglasungen
Dienstleistungen

Malermeister
Reimund Heift
gepr. Restaurator im Malerhandwerk

Bahnstraße 237a • 46147 Oberhausen
Telefon (02 08) 68 73 42 • Telefax (02 08) 68 73 50
malerheift@aol.com • http://www.maler-heift.de

Malermeister
Armin Günther

Ausführung sämtlicher
Maler- und Verglasungsarbeiten

Schimmelpilz-Sanierung
Glas-Eildienst
umweltschonende Graffiti-Entfernung

GETIFIX®
Die Profis für Ihr Gebäude.

Lizenzierter Fachbetrieb für
Fassadenschutz und Graffittientfernung

Parallel-Straße 88 • 46049 Oberhausen
Tel. (02 08) 99 83 02 • Fax (02 08) 84 54 27
Internet: http://www.maler-glas-guenther.de

CASAtherm
die innovative und robuste
Fassadendämmung mit Klinkerriemchen

Jetzt modernisieren, nie mehr Fassaden streichen und bereits im nächsten Winter deutlich sparen !

CASAtherm
Fassadensysteme GmbH
Friedrich-List-Str. 4
46045 Oberhausen
Tel.: 02 08 / 778 53 63
Fax: 02 08 / 828 39 80
www.casatherm.de

bauaufsichtlich zugelassen Nr. Z-33.46-563
für Riemchen mit bis zu 12 % Wasseraufnahme

Typ E: Wohnen im Alter (Hausgemeinschaften und Pflegegruppen)

Typische Merkmale:

Baujahr:	50er–80er-Jahre
Geschosse:	IV–V
Gebäudetyp:	Große Gebäudegrundfläche (mind. 230 m² Nutzfläche je Etage) sehr breite Häuser ca. 20 bis 30 m Gebäudetiefe: 10,5 m–11,5 m
	Massivbau oder Stahlbeton-Skelett-Bauweise
	Flachdach oder sehr flach geneigtes Satteldach
Erschließung:	Mehrere Wohneinheiten auf einer Etage durch Laubengang erschlossen oder in Kombination Laubengang mit 2–3-Spänner
Häufigkeit:	im Zentrum und an Hauptverkehrsstraßen häufig vertreten

Besonderheiten:
Teilweise mit Tiefgarage und Aufzug

Nutzung:
Im Erdgeschoss meist gewerbliche Nutzung in der 1. und 2. Etage teilweise Büros und in den oberen Etagen Wohnungen.

Defizite:
Neben den sehr kleinen Grundrissen (Apartments und 1–2-Zimmer-Wohnungen) weisen diese Gebäude auch häufig bauliche Mängel aus den 50er- bis 70er-Jahren auf. Dies sind vor allem der fehlende Wärmeschutz der Fenster, der Fassade und des Daches sowie der oft mangelhafte Trittschallschutz in diesen Gebäuden.

Bei diesem Gebäudetyp fällt vor allem die monotone Fassadengestaltung auf. Die Gebäude stehen meist an sehr befahrenen Straßen, bei einer Sanierung ist deshalb auf einen erhöhten Schallschutz der Fenster zu achten.

Weiterhin gibt es nur wenige Wohnungen mit Balkon und wenn vorhanden, ist dieser sehr klein. Auch die Garten und Hofflächen sind meist in sehr vernachlässigtem Zustand und laden nicht zum längerem Aufenthalt ein.

Mehrfamilienhaus

Bestand: 1-3 Obergeschoss

Nutzungsempfehlung:

Die Gebäudeabmessungen sind sehr groß und bieten somit vor allem Wohngemeinschaften und Hausgemeinschaften Platz. Der oft bereits vorhandene Aufzug macht diesen Grundrisstyp zudem wertvoll für eine Umnutzung zu altengerechten Wohnungen.
Hausgemeinschaften, ambulant betreute Wohngruppen
Altenpflegegruppen
Wohngemeinschaften für Alleinerziehende oder Mehrgenerationenhaus

Wohnen im Alter

Da in Alt-Oberhausen, wie in jeder Stadt, der Bedarf an altengerechten Wohnungen und alternativen Wohnformen steigt, haben wir uns für eine Umgestaltung des Wohntyps E für ältere Menschen entschieden. Die großen Gebäudeabmessungen bei diesem Typ bieten besonders viel Platz für die verschiedensten Wohnformen. Die einzelnen Etagen des fünfgeschossigen Gebäudes können und sollen ganz individuell an die einzelnen Bedürfnisse der künftigen Bewohner angepasst werden. In unserem Beispiel wurde eine Kombination von Pflegewohngruppe und Hausgemeinschaft gewählt. In unserem Beispiel ist der Zugang ins Haus bereits barrierefrei. Auch alle Flure und Zugänge in den Etagen sind für eine altengerechte Nutzung ausreichend. Ein barrierefreier Zugang zu allen Einrichtungen, vom Keller bis in das Dachgeschoss, ist also schon vorhanden. Bei einer genaueren Planung ist jedoch noch zu überprüfen, ob der vorhandene Aufzug auch für die Benutzung von Rollstuhlfahrern ausreicht oder umgebaut werden kann. Ist dies nicht der Fall, ist ein neuer Außenaufzug am Laubengang möglich. Der Grundriss des 1.-Obergeschosses wurde für die Bewohner einer ambulant betreuten Wohngruppe geplant. Hier könnte eine betreute Wohngruppe für Menschen entstehen, die unterschiedliche und sich ergänzende Fähigkeiten in die Wohngruppe einbringen können. Alle Bewohner haben ein Zimmer mit einem eigenen Bad, das barrierefrei bzw. rollstuhlgerecht eingerichtet ist. Als Gemeinschaftsraum ist eine großzügige Wohnküche vorgesehen, in der gemeinsames Kochen und Essen, aber auch Spielabende etc. möglich sind. Ein neuer Balkon und eine Treppe in den Garten erweitern die Gemeinschaftsfläche im Sommer nochmals. Parallel hierzu sind in den anderen Wohnetagen sogenannte kleinere Hausgemeinschaften möglich. Auf jeder Etage sind vier Wohneinheiten von 47 m² bis 70 m² mit Wohnschlafraum, Küche und Bad möglich. Die Bewohner haben hier ihre eigenen vier Wände, können aber bei guter Nachbarschaft auch gemeinsame Aktivitäten unternehmen. Bei der Umgestaltung der Etagen zu Hausgemeinschaften ist je nach Wunsch der Bewohner auch eine Kombination von kleinen und größeren Wohneinheiten möglich (z. B. zwei Dreizimmer und eine Zweizimmerwohnung). Bei allen straßenseitigen Wohn/Schlafräumen wurde ein Erker oder Balkon eingefügt, der gleich zwei Funktionen übernimmt. Er bildet den sehr wichtigen Sichtkontakt zu „dem, was auf der Straße stattfindet“, und er ermöglicht einen besseren Schutz vor dem Straßenlärm. Wichtig für alle Bewohner ist der zentral gelegene Aufzug, der einen barrierefreien Zugang zu allen Etagen ermöglicht. Für alle Hausbewohner wurde das Dachgeschoss als gemeinschaftlicher Bereich mit Aufenthaltsraum zum Spielen und Feiern, einer Küche und einem großen Dachgarten gestaltet. Geschäfte im Erdgeschoss bieten zudem eine gute Möglichkeit, die Versorgung der Bewohner zu verbessern sowie zusätzliche Betreuungen, Service und Dienstleistungen anzubieten.

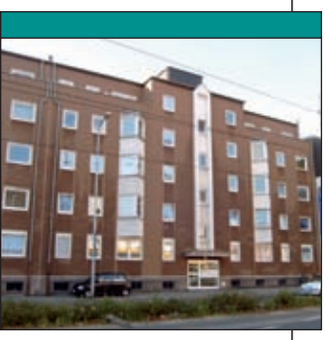
Anforderungsprofil für die Nutzung Wohnen im Alter

Altengerechte Wohnungen allgemein

Wichtigste Voraussetzung für eine Umnutzung zu alten bzw. rollstuhlgerechten Wohnungen ist der barrierefreie Zugang zu allen Etagen. Folgende Dinge sind somit vorab zu prüfen:

- Ist ein stufenloser Zugang ins Gebäude vorhanden/ wenn nicht, ist eine Rampe 6 % möglich?
- Ist ein Aufzug vorhanden? Ist dieser behindertengerecht?

  Oder kann ein neuer Aufzug an das Gebäude angeschlossen werden?
- Sind die Zugänge und Flure breit genug für eine rollstuhl- oder altengerechte Wohnung 1,50 m/1,20 m?
- Sind alle erforderlichen Dinge wie Müllbeseitigung, Garten, Gemeinschaftsräume, Keller oder Abstellräume barrierefrei erreichbar?
- Sind die Wohnungsgrundrisse altengerecht oder rollstuhlgerecht?
- Türöffnungen und Aufschlagrichtung



- Größere Bewegungsflächen in Schlafraum und Küche
- Bäder, mit entsprechenden Haltegriffen, stufenloser Dusche etc.
- Behindertengerechte und rollstuhlgerechte Bauausführung wie:
- Gegensprechanlage
- Tiefer angebrachter Spion an der Wohnungstür
- Zweiter Handlauf
- Fenster, durch die man auch im Sitzen sehen kann, um nur einige Beispiele zu nennen.
- Balkon oder Erker mit direktem Bezug nach außen
- Kontaktmöglichkeiten zu Nachbarn und Hausbewohnern durch gemeinschaftliche Einrichtungen
- Bezug zum Außenbereich wie Garten, Terrasse oder Balkon

Altengerechte Hausgemeinschaften:

Einzelne Wohneinheiten mit 1–2 Zimmern, Bad und Küche, die in räumlichem Bezug zu anderen Wohnungen stehen. Gemeinschaftsräume.

Altengerechte Wohngruppen mit ambulanter Betreuung:

Einzelne Wohngruppe für bis zu acht Menschen, die jeder ein Zimmer und ein eigenes Bad haben. In einer gemeinsamen Küche und in einem Gemeinschaftsraum werden die Bewohner durch Pflegepersonal betreut. Neben den eigenen Duschbädern ist ein zusätzliches Pflegebad und ein WC sinnvoll.

Weitere Bedingungen an das Wohnumfeld:

- Ruhiges Wohnen, aber mitten im Geschehen.
- Sicheres Umfeld (wenig Kriminalität in der Umgebung)

Folgende Dinge müssen fußläufig und sicher zu erreichen sein:

- Nahversorgung: Bäcker, Lebensmittel, Kiosk
- Bahnhof-Bushaltestellen
- Info-Bürgerzentrum
- Gute Versorgung mit Ärzten und sonstigen medizinischen Einrichtungen.
- Ämter, Banken, Post
- kulturelle Angebote, z. B. Theater ...
- Grüne Bereiche zur Erholung: Park, Garten, etc.
- Serviceangebote, wie fahrbarer Mittagstisch, Pflege, Hausmeister, Putz und Wäschedienste etc.

[Autorin des Fachbeitrags „Grundrisslösungen für typische Bauten in der Innenstadt Alt-Oberhausen“ und „Balkone und Innenhofgestaltung“: Gabriele Schottek, Dipl.-Ing. Architektin, wohnt in Oberhausen. Ihr Architekturbüro Hausblick ist spezialisiert auf Sanierung von Gebäuden und hat im Auftrag der Stadt Oberhausen die Fassadenbestandserhebung und Grundrissanalysen mit schematischen Nutzungskonzepten für das Plangebiet Masterplan Innenstadt entwickelt.]

Balkone und Innenhofgestaltung

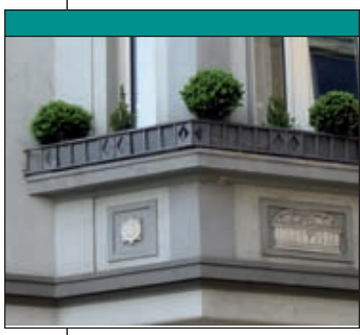
Hof ist nicht gleich Hof. In den Innenstädten gibt es die unterschiedlichsten Innenhöfe. Zum Beispiel die „grünen Höfe“, mit Spielmöglichkeiten für Kinder, mit allgemeinen Grünflächen oder Grünflächen, die als private Mietergärten genutzt werden. Oder aber die Garagen- und Werkstatthöfe, die als Lagerfläche oder als Pkw-Stellplätze genutzt werden und mehr oder weniger stark versiegelte Flächen und Gebäude aufweisen. Und als Letztes die stark bebauten Innenhöfe, die durch Nebengebäude, Parkhäuser oder Geschäfte überbaut sind. Die höchste Wohnqualität haben unzweifelhaft die „grünen Innenhöfe“. Sie bieten Erholung von der Alltagshektik und vom geschäftigen Treiben in der Innenstadt. Die Grünflächen bieten Ruhe und verbessern die Luft unmittelbar für die Anwohner und auch für das Stadtgebiet. Um den Hof grüner zu gestalten, gibt es die unterschiedlichsten Mittel. „Stellplatzhöfe“ lassen sich z. B. durch Begrünung der Randbereiche, Fassadenbegrünungen oder extensive Begrünung der Garagendächer aufwerten. Oft sind einige Blumentöpfe oder einzelne Bäume und Sträucher schon sehr hilfreich. Im Falle sehr zugebauter Innenhöfe ist eine grünere Gestaltung schon aufwendig. Aber auch hier lohnt es sich, über eine Begrünung nachzudenken. Die Begrünung der Dachflächen und noch besser die Gestaltung von Dachterrassen heben die Wohnqualität der Innenhöfe erheblich. Und auch Garagen oder 1–2-geschossige Ladenlokale lassen sich durch eine großzügige Dachbegrünung für die umliegenden Mieter als grüner Außenbereich oder Spielfläche nutzen. Für viele Mieter ist es besonders wichtig, einen „Gartenersatz“ zu haben, also über Zugang zu einem nicht zu kleinen Balkon oder zu einer Terrasse zu verfügen. Die Größe sollte sich nach der Wohnungsgröße richten: eine Familie benötigt einen größeren Balkon/Terrasse als ein Single. Dabei sollte die Orientierung zum halböffentlichen Innenhof und nicht zur Straße gehen und der Blick nach Möglichkeit auch noch durch „grüne Umgebung“ beruhigt werden. Der Balkon steigert nicht nur die Qualität der Wohnung, sondern ermöglicht auch einen besseren Kontakt mit den Mitbewohnern und dadurch eine Identifikation mit dem Haus.

In besonders schwierigen Fällen könnte über die Verlagerung der Stellplätze aus dem Hof in bestehende Parkgaragen oder in eine neu zu bauende, in der Nähe befindliche „Quartiersstapelgarage“ nachgedacht werden. Baulücken oder mindergenutzte Grundstücke können dazu umgenutzt werden. Dazu ist entweder ein Betreiber oder ein Zusammenschluss mehrerer Eigentümer aus dem Straßenzug erforderlich.

Mieter und Nachbarschaft

Um langfristig Mieter halten zu können und neue Mieter zu finden, ist es ganz entscheidend, in einem Mietshaus die „Nachbarschaft“ zu erhalten oder aufzubauen.

Früher haben sich Nachbarschaften „von sich aus“ ergeben, da die Menschen in der Regel ähnliche Tagesabläufe und Lebensentwürfe hatten. Auch war es früher eher die Regel, sich für andere Menschen zu interessieren und Anteil an deren Leben zu nehmen. In der Tat haben sich diese Verhaltensweisen in unserer Gesellschaft aus vielen Gründen verändert. Das Leben stellt heute andere Anforderungen an uns, die es oft erschweren, sich kontinuierlich um „Nachbarn“ zu kümmern. Dennoch hilft eine gute Nachbarschaft allen Beteiligten. „In guter Nachbarschaft leben“ bedeutet, nicht in Anonymität zu leben, soziale Kontakte zu knüpfen, ein Sicherheitsgefühl im Haus zu haben und Vertrauen in Nachbarschaftshilfe zu entwickeln. Aus der Zufriedenheit und Identifikation mit der Situation entsteht Verantwortungsbewusstsein für das Umfeld, das Objekt und gegenüber den Nachbarn. Es ist möglich, aktiv auf eine „gute Nachbarschaft“ hinzuwirken.



„dem Vermieter ein Gesicht geben“

Die Kommunikation mit dem (derzeitigen und zukünftigen) Mieter ist ein wichtiger Aspekt. Nur wenn der Mieter das Gefühl vermittelt bekommt, dass er mit seinen Anliegen beim Vermieter auf ein offenes Ohr stößt, wird er sich dem Vermieter gegenüber offen äußern. So kann der Vermieter an den tatsächlichen Geschehnissen im Haus teilhaben und erhält ein wirklichkeitsnäheres Bild von den Verhältnissen im Haus. Wenn möglich, sollte eine partnerschaftliche Kommunikation gewählt werden, da auf

beraten – planen – bauen

h a u s b l i c k .
Architekten

Gabriele Schottek
Dipl. Ing. Architektin
Oberhausen – Essen
Rothebuschstr. 65
46119 Oberhausen
Tel. 0208 – 9401855
Fax 0208 – 9401854
g.schottek@haus-blick.de
www.haus-blick.de

- Sanierung, Modernisierung, Bauen im Bestand
- Barrierefreies Wohnen
- Neubau

Hydrautec Hügen
Beton- Bohr- und Demontage-Service
Mitglied im: FACHVERBAND BETONBOHREN UND -SÄGEN E.V.
• Technischer Abbruch mit Diamantwerkzeugen
• Deckenausschnitte speziell für den Privatbereich
• Bohren, Sägen, Brechen durch Beton, Stahlbeton, Mauerwerk, Asphalt etc.
Tel. 0208-40 87 87
Fax 0208-40 87 97
Internet: www.hydrautec.de
eMail: info@hydrautec.de

Abbruch-, Bohr-, Trenntechnik
Salewski
Wandsägen · Seilsägen · Zirkelsägen · Fugenschneiden
Hydraulische-Sprengungen · Kernbohrtechnik
Neuer Weg 35 · 46049 Oberhausen
Tel.: 02 08/84 01 91 · Fax: 02 08/8 48 65 26
E-Mail: abt-salewski@alice-dsl.de

Es lohnt sich,
auf dieses Werkstoff-Gütesiegel zu achten!
Hightech-Produkte aus dem Trendwerkstoff
EDELSTAHL ROSTFREI
bewähren sich dauerhaft in perfekter Optik.
Hoffmann Metallbau
Dorstener Str. 308
46145 Oberhausen
Tel.: 0208-6204357
Fax: 0208-6204358
www.edelstahlfachmann.de
EDELSTAHL Rostfrei
Mitglied im WARENZEICHENVERBAND EDELSTAHL Rostfrei E.V.
Wir fertigen in eigener Produktion:
Handläufe, Geländer, Balkone, Vordächer, Gartenmöbel, Briefkästen, Türgriffe und vieles mehr.

RÜTTERS
BETONBOHR UND SÄGEDIENST GMBH
BETONBOHREN, BETONSÄGEN mit DIAMANT-WERKZEUGEN, STAUBFREI, ERSCHÜTTERUNGS-FREI, UMWELTFREUNDLICH, GERÄUSCHARM
Mitglied im: FACHVERBAND BETONBOHREN UND -SÄGEN E.V.
Wir sägen Fenster-, Tür- und Deckenöffnungen in allen Größen in Stahlbeton und Mauerwerk, Balkondemontage inkl. Abtransport der Teile als Komplettleistung
M. RÜTTERS
Im Lipperfeld 3
46047 Oberhausen
www.ruetters.de
TEL. 02 08 / 8 23 81 - 0
FAX 02 08 / 8 23 81 - 15
e-mail: info@ruetters.de

diese Weise der Mieter von sich aus frühzeitig auf den Vermieter zugeht, um Schwierigkeiten zu schildern. Auf seine Rolle als Ansprechpartner sollte der Vermieter klar hinweisen, z. B. mit frühzeitigen Informationen über Pläne mit dem Haus sowie mit einer Angabe von bevorzugten Sprechzeiten.

„dem Haus ein Gesicht geben“

Um tendenziell miteinander „verträgliche“ Mieter zu finden, kann es helfen, sich ein geeignetes Motto oder Leitthema für das Haus zu überlegen. Zum Beispiel:

- für „Starterhaushalte“ (junge Menschen, die das erste Mal eine eigene Wohnung beziehen),
- für ältere Menschen,
- drei Generationen unter einem Dach.

Bei vielen Altbauten dürfte es auch gut möglich sein, aus der Geschichte des Hauses ein Motto abzuleiten, das für die Identität des Hauses steht und mit dem ein zukünftiger Mieter sympathisieren kann. Über das Motto fällt die Einschätzung leichter, ob die Chancen gut oder schlecht stehen, dass ein unbekannter Mieter in die Nachbarschaft passt oder nicht. Bevor ein Motto gefunden ist, sollte analysiert werden, welche Bewohnerschaft besteht und welche in diesem Haus möglich wäre. Dazu muss man sich die Frage beantworten, ob eine „bunte“ oder eine einseitige Belegungsstruktur besteht und wie häufig Mieterwechsel stattfinden oder ob Wohnungen leer stehen.

- Wie lange wohnen die Mieter bereits dort?
- Wie ist die Einkommensstruktur?
- Wie unterschiedlich groß sind die Haushalte? Sind die Familienstrukturen verschieden (Alleinerziehende, Singles, „klassische Familien“ etc.)?
- Welche Generationen leben im Haus?

„Wohnen plus“

Ein weiteres Mittel, die Nachbarschaft aktiv zu verbessern, können „Zusatzangebote“ zur reinen Leistung „Wohnung vermieten“ sein. Angefangen von der Organisation einer Haushalts- oder Putzhilfe über andere Serviceleistun-

gen, die für mehrere Mieter gleichermaßen interessant sind (z. B. Essen auf Rädern gemeinsam organisieren, ein Fahrradhaus oder eine Spielecke im Hof / Garten). Die denkbaren Angebote sind vielfältig, wichtig ist aber, dass sie von den Mietern begrüßt werden. Es gibt Häuser, in denen durch die Einrichtung von Gemeinschaftsräumen im Haus oder im Garten eine nachbarschaftliche Atmosphäre geschaffen werden konnte, dies ist allerdings mit zusätzlichen Kosten und Pflegeaufwand verbunden, zumal es dabei nötig wird, gemeinsame Regeln aufzustellen und einzuhalten. Ein solcher Aufwand sollte nur in Kauf genommen werden, wenn ernsthafte Verbesserungschancen und Nutzungsabsichten der Mieter zu erkennen sind. Je nach Struktur des Hauses ist ein weiteres „Zusatzangebot" die Einrichtung einer „Pförtnerloge" mit einem „Concierge", der verschiedene Dienstleistungen wie z. B. Hausmeisterservice, Einkäufe und Botengänge erledigt sowie für die Sicherheit im Haus zuständig ist.

„Identifizieren"

Damit sich die Bewohner nicht nur ernst genommen fühlen, sondern auch motiviert werden, selbst Verantwortung zu übernehmen, sollten die Mieter immer wieder über Entscheidungen informiert werden. Wo möglich, kann man auch einen gemeinsamen Planungsprozess wagen, bei dem die Mieter in die Entscheidungen einbezogen werden; vielleicht sogar bei der Belegung der Wohnungen oder dabei, Regeln (z. B. für die Hausflurreinigung) gemeinschaftlich festzulegen. In dieser Form ist die Vermietung zu Beginn recht aufwendig, jedoch sollte sich diese zeitliche Investition auf lange Sicht auszahlen, wenn die Fluktuation im Haus geringer wird.

[Der Fachbeitrag „Mieter und Nachbarschaft" basiert auf einem Vortrag von Sabine Matzke, Mitarbeiterin der Wohnbund-Beratung NRW. Sie ist unter anderem Organisatorin des „Wohnprojekte-Tag NRW".]

Rolladen-Markisenbau Pollerberg
Beratung · Verkauf · Montage · Wartung

Rolladen-Markisenbau
Pollerberg GmbH
Meisterbetrieb
Grenzstraße 286
46045 Oberhausen
Tel. (02 08) 2 61 30 + 2 33 71
Fax (02 08) 85 22 20
E-Mail: info@rolladen-pollerberg.de
www.rolladen-pollerberg.de

· Sektionaltore
· Rolltore
· Holz- und Stahlrolläden
· Minirolläden aus Aluminium und Kunststoff
· Roll- und Scherengitter
· Markisen
· Metalljalousetten
· Rollos
· UVV-Abnahme
· Einbruchschutz

eingetragener Fachbetrieb
Norbert Stammeier
Diplom-Sicherheitsfachberater BSD FDE
Rollladen- und Sonneschutztechnik
Sicherheitstechnik/Elementebau
Beratung · Planung · Montage · Service · Notdienst
Lanterstraße 23 · 46539 Dinslaken-Hiesfeld · Gewerbegebiet Süd
Tel.: 0 20 64/4 90 84 · www.stammeier.net

Uhlenbruck Raumausstattung
Meisterbetrieb
Sonnenschutz Insektenschutz Teppichböden Gardinen
Mülheimer Straße 358 | Fon 02 08-86 69 10
46045 Oberhausen | Fax 02 08-86 51 33
E-Mail: info@raumausstattung-uhlenbruck.de • Internet: www.raumausstattung-uhlenbruck.de

Mit dem Heizkessel Strom erzeugen

Geld und Energie sparen

Was ist zu tun, wenn der Schornsteinfeger einen betagten Heizöl- oder Erdgaskessel nach dem 1. November 2004 wegen Nichterfüllung der Auflagen laut BImSchV stilllegen will?
Denn die Abgasverluste bei den Heizöl- und Erdgasheizkesseln dürfen folgende Grenzwerte nicht mehr überschreiten:

Bei 4–25 kW	Wärmeleistung des Heizkessels nur noch unter 11 %
Bei 25–50 kW	Wärmeleistung des Heizkessels nur noch unter 10 %
und über 50 kW	Wärmeleistung des Heizkessels nur noch unter 9 %

Zu empfehlen ist die Neuinstallation eines modernen Heizkessels, der zusätzlich Strom erzeugt und gleichzeitig auch umweltfreundlich und wirtschaftlich ist. Diese Kraft-Anlagen (HKA) liefern umweltfreundliche Energie zu niedrigen Kosten.

Strom & Wärme

Zwei Jahrzehnte Entwicklungsarbeit und zehn Jahre Praxiserfahrung stecken beispielsweise in den Dachs HKA der Firma SenerTec, die sowohl Strom als auch Wärme erzeugen. Der Verbrennungsmotor wird mit Heizöl, Erd- oder Flüssiggas betrieben. Bei Verwendung von Biodiesel aus Rapsöl wird die Öko-Bilanz sogar zu 100 % ausgeglichen. Die bei der Stromerzeugnung anfallende Wärme wird in einem Pufferspeicher zwischengespeichert und für die Heizung des Gebäudes verwendet.
Der Einsatzbereich des DACHS-HKA reicht – je nach Strom- und Wärmebedarf – vom Ein- bis Mehrfamilienhaus. I.d.R. wird sogar mehr Strom erzeugt als notwendig. Der Überschuss kann dann ins öffentliche Versorgungsnetz eingespeist werden. Je nach Strom und Wärmebedarf lassen sich die HKAs modulartig zusammenstellen, so dass sich für jeden Anwendungsfall eine wirtschaftliche Lösung ergibt.

Umweltschutz

„Diese effiziente Form der Energieausnutzung spart dem Hauseigentümer Brennstoffkosten und leistet darüber hinaus einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz", erklärt Prof. Belting von der Fachhochschule Münster. So ist im Vergleich zur getrennten Erzeugung von Strom und Wärme in Deutschland der CO_2-Ausstoß einer DACHS-HKA um 47 % sowie der Nox-Ausstoß um 25 % geringer. Und dabei benötigen HKAs ein Drittel weniger Brennstoff im Vergleich zur herkömmlichen getrennten Strom- und Wärmeversorgung.

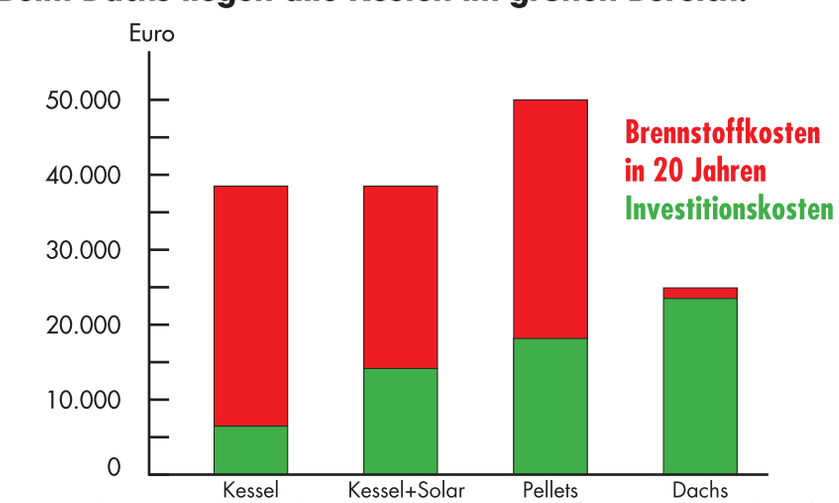
Neubau und Altbausanierung

Der Einsatzbereich in die Strom- und Wärmeerzeugung mit einer HKA lohnt sich sowohl im Neubau als auch im Altbau bei jeder Heizungserneuerung. Einschließlich der Freifläche für Servicearbeiten benötigt sie nur fünf Quadratmeter Platz. Durch die Installation der DACHS-Heizungsanlage findet eine Aufwertung des Gebäudes in die günstigste Energieklasse „A" des Energiepasses statt.

Antworten zu Fragen rund um Heiz-Kraft-Anlagen erhalten Bauherren bzw. Hauseigentümer unter:

Ingenieurbüro ITB-Energiewirtschaft,
Prof. Dr.-Ing. Theodor Belting
Beeckstraße 75, 46149 Oberhausen,
Tel.: (02 08) 65 16 55,
Fax: (02 08) 65 52 30
oder itbBelting@t-online.de

Beim Dachs liegen alle Kosten im grünen Bereich:



- Bei anderen Systemen ist das Teure am Heizen nicht die Heizung, sondern der Brennstoff.
- Der Dachs kostet zwar mehr in der Anschaffung, dafür senken sich die Brennstoffkosten praktisch auf Null, dank der Erlöse aus Stromerzeugung und Rückerstattung der Öko- und Mineralölsteuer.

Schritt 2: Energiesparende Bauweise berücksichtigen

Nutzen Sie eine geplante Modernisierung als günstige Gelegenheit zur Umsetzung von Energiesparmaßnahmen. Denn durch die Kombination von Sanierungsmaßnahmen können häufig Kosten – zum Beispiel Gerüstkosten – bei den Baumaßnahmen eingespart werden. Viele dieser Maßnahmen werden öffentlich gefördert und entlasten die Umwelt. Der Komfort des Gebäudes steigt weiter, die Betriebskosten sinken und so verbessert sich die Attraktivität des Objektes. In jedem Fall aber verbessert man die eigenen Entscheidungsgrundlagen, wenn die Kenntnisse über den baulichen Zustand des Gebäudes vorliegen.

Sanieren, um Energiekosten zu senken – das hört sich einfach an, aber welche Maßnahmen führen wirklich zur Einsparung von Energiekosten, welche sind wirtschaftlich, welche nicht? Hauseigentümerinnen und -eigentümer sind heute mit einer Vielzahl an Informationen zur Gebäudesanierung oder zur Sanierung von Heizungsanlagen konfrontiert. Auch die Medien – nicht zuletzt das Internet – liefern eine fast unüberschaubare Informationsfülle. Eins ist sicher: Energie für Heizung und Strom wird in Zunkunft zunehmend teuer bezahlt werden müssen. Und potenzielle Mieterinnen und Mieter werden immer mehr auf den Energieverbrauch der Immobilie schauen.

Was leistet eine Energieberatung und was erfahre ich durch die Ermittlung des Gebäudeenergiestandards?

Wer Investitionen plant, kann sich im Vorfeld von unabhängiger Seite beraten lassen. Erfahrene Expertinnen und Experten können einschätzen, welche Maßnahmen sowohl effizient als auch wirtschaftlich sinnvoll sind. Möchten Sie Ihr Gebäude energetisch verbessern, stellt sich die Frage: Wo genau geht die Energie verloren? Ist es die ungedämmte Außenwand oder die veraltete Heizungsanlage. Eine Energieberatung zeigt Ihnen auf, wie Ihr Gebäude derzeitig energetisch zu bewerten ist und welches Einsparpotenzial vorhanden ist. Mit Wärmeschutz- und Anlagendiagnose helfen Energieberaterinnen und -berater, die Schwachstellen an Gebäudehülle und Haustechnik aufzuspüren (Wand, Keller, Fenster, Dach und Heizungs- und Warmwasseranlage), um anschließend gezielt Maßnahmen vorzuschlagen.

Eine Energieberatung gibt Antworten auf die Fragen:

- Durch welche Maßnahmen kann sowohl effizient als auch wirtschaftlich sinnvoll Energie eingespart werden?
- In welcher Reihenfolge sollten Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden? Soll z. B. zunächst die Heizung oder doch das Dach erneuert werden?
- Ist die Nutzung von Solarenergie möglich und auch wirtschaftlich?
- Wie kann die Gefahr von Feuchtigkeit und Schimmelbildung bei einer Sanierung vermieden werden?
- Worauf muss ich bei Dämm-Maßnahmen achten?
- Welches neue Heizsystem ist sinnvoll?

Abgerundet wird eine Energieberatung durch

- Informationen zu Regelungen der Energieeinsparverordnung in Hinblick auf Altbauten und Sanierung und
- Informationen zu Fördermitteln

Ein erster Anhaltspunkt zur Einschätzung des Gebäudeenergiestandards ist die sogenannte Energiekennzahl, die sich aus dem Jahresenergieverbrauch errechnet. Der jährliche Energieverbrauch pro Quadratmeter ist eine ähnliche Vergleichsgröße wie der Benzinverbrauch eines Autos pro 100 km. Die Energiekennzahl kann leicht selbst berechnet werden: Der Jahresheizenergieverbrauch wird durch die beheizte Wohnfläche dividiert. Ist in dem Energieverbrauch die Warmwasserbereitung mit enthalten, so werden pauschal 1.000 kWh für jede im Haushalt lebende Person vor der Division abgezogen. Der Energieverbrauch – am besten sind gemittelte Werte über die letzten Jahre – kann den Rechnungen des Energieversorgers oder der Heizkostenabrechnung entnommen werden. Bei eigenen Ablesungen am Gaszähler oder an der Messanzeige des Öltanks kann der Verbrauch umgerechnet werden: 1 Liter Öl = ~ 1 Kubikmeter Erdgas = ~ 10 kWh. Vergleichen Sie nun Ihre persönliche Energiekennzahl mit den Werten in der folgenden Tabelle:

Energiekennzahl kWh/m²a	Bewertung	Gebäudetyp
Bis 20	Optimal	Passivhaus
20–50	Sehr gut	gutes Niedrigenergiehaus
50–80	Gut	Energieeinsparverordnung
80–120	Befriedigend	Wärmeschutzverordnung ´95
120–160	Verbesserungswürdig	Wärmeschutzverordnung ´84
160–200	Mangelhaft	Sanierungsbedarf
Über 200	Ungenügend	dringender Sanierungsbedarf

Gesetzliche Bestimmungen

Im Rahmen der Energieeinspar-Verordnung (EnEV) hat der Gesetzgeber klare Regelungen für den bestehenden Wohnbaubestand vorgegeben. Diese gelten regelmäßig bei Neueinbau, Austausch oder Änderung von Bauteilen wie Dach, Fassade, Fenster etc. – also dann, wenn ohnehin Baumaßnahmen durchgeführt werden. Nach der Modernisierung sind bestimmte Mindestanforderungen einzuhalten: Wenn das Gebäude insgesamt den zulässigen Jahresprimärenergiebedarf eines vergleichbaren Neubaus um nicht mehr als 40 Prozent überschreitet, gelten die Bauteilanforderungen insgesamt als erfüllt. Dies ist in einer ganzheitlichen Bilanzrechnung nachzuweisen und kann in einem Energiebedarfsausweis dokumentiert werden. Bei umfassenden Modernisierungen empfiehlt sich das ohnehin.

Die wichtigsten Nachrüstpflichten

Heizkessel, die vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut wurden, müssen bis zum 31. Dezember 2006 außer Betrieb genommen werden. Wurde der Brenner des Heizkessels nach dem 1. Januar 1996 erneuert oder wurde der Kessel anderweitig so ertüchtigt, dass er die geltenden Abgasverlustgrenzwerte einhält, verlängert sich die Austauschfrist bis zum 31. Dezember 2008. Nicht gedämmte Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die in unbeheizten Räumen (z. B. dem Keller) liegen, müssen bis zum 31. Dezember 2006 nachträglich gedämmt werden. Nicht begehbare, aber zugängliche Geschossdecken müssen bis zum 31. Dezember 2006 nachträglich gedämmt werden. Für selbst genutzte 1- und 2-Familien-Häuser gelten diese Fristen nicht. Hier muss spätestens zwei Jahre nach Eigentümerwechsel „nachgerüstet“ werden.

[Die Informationen zum Fachbeitrag „Was leistet eine Energieberatung und was erfahre ich durch die Ermittlung des Gebäudeenergiestandards“ hat Dipl.-Ing. Martina Zbick zusammengetragen, die in Oberhausen lebt. Martina Zbick ist Mitarbeiterin des von der Verbraucherzentrale NRW getragenen Projektes – Sanierungsinitiative Ruhrgebiet“, und berät Ratsuchende persönlich vor Ort.]

‚European Energy Award®‘ in Oberhausen

Auch Oberhausener Hausbesitzer sind besondere Energiesparer in NRW und können offiziell ausgezeichnet werden

Oberhausen wurde im Jahr 2005 für beispielhafte Anstrengungen zur Reduzierung des kommunalen Energieverbrauchs mit dem European Energy Award® – kurz eea® – ausgezeichnet. Der Preis wird an Kommunen in Europa vergeben, die selbst etwas dafür tun, dass weniger Energie verbraucht wird und dass die notwendige Energie vor allem für Heizen, Stromverbrauch und Mobilität möglichst intelligent eingesetzt wird. Das ist nicht nur für den Klimaschutz gut, denn Energiesparen heißt auch langfristig Kosten zu sparen. Oberhausen hat ein vorbildliches Fernwärmenetz, bei der die Energie aus der sogenannten Kraft-Wärme-Kopplung genutzt wird. Damit wird im Unterschied zu einfachen Kraftwerken Strom und Wärme gleichzeitig erzeugt, das heißt, die Wärme geht nicht ungenutzt verloren. Sogar Abwärme der Industrie wird zur Fernwärmeerzeugung in unserer Stadt genutzt. Oberhausen setzt auch auf eine effiziente Gasversorgung. Zudem hat die Stadt im Bereich des öffentlichen Nahverkehrs mit der STOAG bereits viel zur Energieeinsparung beigetragen, denn wer einen gut ausgebauten ÖPNV in seiner Stadt vorfindet und das Auto stehen lässt, spart auch Energie. Auch z. B. das Radwegenetz in Oberhausen hilft beim Umstieg auf mehr bewusste, energiesparende Mobilität. Der eea® ist ein Leitfaden für die Stadt geworden, noch effizienter mit Energie umzugehen. Oberhausen ist aber noch längst nicht am Ziel optimaler Energieeinsparung angelangt. Im Rahmen des

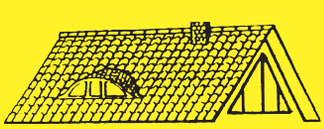
Gert Heuken
Dachdeckermeister und Maurermeister

Ihr Partner für modernes Bauen

Gerberstr. 11 · 45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon (02 08) 3 14 53 · Fax (02 08) 3 59 44
Internet: www.gert-heuken.de

- Dächer aller Art
- Bauklempnerei
- Fassadenarbeiten
- Balkon- und Terrassensanierung
- Solar-Technik
- Wohnraum-Dachfenster
- Dachausbau
- Innenausbau, Trockenbau
- Altbausanierung
- Maurer- und Putzarbeiten
- Wärmedämmverbundsysteme

Verdient IHR Dach schon Geld?



eea® sollen deshalb verstärkt auch Themen wie Gebäudesanierung und Nutzung regenerativer (unerschöpflicher) Energien angepackt werden. Hierzu ist auch eine effektive Beratung der Bürger und besonders der Hauseigentümer gewünscht, was heute zunehmend mit dem modernen Medium Internet unterstützt werden kann.
Dem Thema Energieberatung ist in der vorliegenden Broschüre deshalb ein besonderer Beitrag gewidmet, der vor allem auf die Möglichkeiten fachlich qualifizierter, persönlicher Vor-Ort-Beratung verweist. Im Energie-Team der Stadt, das den eea®-Prozess begleitet, sind neben verschiedenen Bereichen der Stadtverwaltung unter anderem der Energieversorger EVO AG, der Oberhausener ÖPNV-Anbieter STOAG, die Sanierungsinitiative Ruhrgebiet der Verbraucherzentrale, die Wirtschaftsbetriebe WBO GmbH und die Oberhausener Gebäudemanagement GmbH – OGM – vertreten. Näheres über den eea® erfährt man im Internet unter www.eea.nrw.de/index.html. Und wer sich selbst als Hausbesitzer im Energiesparen auszeichnen lassen möchte, kann „Energiesparer NRW" werden. Die Vergabe einer offiziellen Energiesparer-Plakette des Landes NRW für die eigene Hauswand ist damit verbunden. Alles Wichtige dazu unter www.energiesparer.nrw.de oder bei der Stadt unter Tel.: 8 25-36 33.

Das eea®-Maßnahmenkonzept ist online im „allgemeinen Ratsinformationssystem" http://allris.oberhausen.de der Stadt Oberhausen zu finden (Textsuche mit dem Stichwort „eea").

Energiekosten senken: Gebäudeenergieberatung – Wer hilft in Oberhausen vor Ort?
Es stellt sich aber die Frage, von wem man im ersten Schritt eine möglichst neutrale und preiswerte energietechnische Bewertung seines Gebäudes erhält. Die Beratung soll gebäudespezifisch und individuell sein, das heißt, sie soll die Schwachstellen genau dieses Gebäudes oder der vorhandenen Heizanlage aufdecken. Eine unabhängige Beratung soll die richtigen Empfehlungen für Sanierungsmaßnahmen geben, ohne bereits im Vorfeld einseitige Maßnahmen zu bevorzugen. „Werfen Sie die alte Heizung raus..." – sind solche Pauschalaussagen immer die richtige oder einzig sinnvolle Lösung? Oberhausener Hauseigentümer können unter mehreren Beratungsangeboten auswählen. Die verschiedenen Varianten der fachlichen Beratung werden durch unterschiedliche Fördermaßnahmen finanziell unterstützt, so dass man alle nachfolgend beschriebenen Angebote als sehr kostengünstig bezeichnen kann. Allerdings sind Fördermaßnahmen immer zeitlich befristet und eine Verlängerung oder Änderung von Förderkonditionen kann für die Zukunft kaum vorausgesagt werden. Deshalb sollte man sich einerseits frühzeitig um ein Beratungsangebot kümmern und sich andererseits immer aktuell über ggf. geänderte Förderkonditionen informieren.

Unser Tipp:
Zu allen genannten Beratungsangeboten gibt es aktuelle Listen zugelassener Berater, die entweder über die angegebenen Telefonnummern oder über die jeweilige Internetseite zu bekommen sind. Der Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen hilft hier ebenfalls gerne weiter und sucht für Sie Berater auch aus Oberhausen oder Umgebung (Tel. 0208/825-3633). Dort erhalten Sie bei Bedarf auch weiteres Informationsmaterial.

Sanierungsinitiative Ruhrgebiet
Ein wichtiger Schritt in Oberhausen zu mehr Energieberatung, denn der Standort in unserer Stadt erhielt den Zuschlag: Seit Juli 2005 besteht in Oberhausen ein Beratungszentrum der Verbraucherzentrale NRW, das die Arbeit der Verbraucherschützer im Energiebereich ergänzt. Die Sanierungsinitiative Ruhrgebiet ist ein mit EU- und Landesmitteln gefördertes Beratungsprogramm. Eine Energieberaterin und ein Energieberater informieren im Außendienst Hauseigentümer vor Ort über Sanierungsfragen und besichtigen das Gebäude. Die aufwandsabhängigen Kostenbeiträge sind durch die Förderung besonders gering. Die Sanierungsinitiative ist auch Mitglied im Energie-Team der Stadt Oberhausen, das sich, ausgehend vom Bereich Umweltschutz der Stadtverwaltung, seit der Gründung im Jahr 2004 um die unterschiedlichen Energiethemen der Stadt kümmert (eea® Oberhausen).

Sanierungsinitiative Ruhrgebiet
Tel.: Hotline 01 80/1 11 59 99
(4,6 ct pro Minute)
Beratungszentrum Oberhausen
Helmholtzstraße 26
E-Mail: sanit.west@vz-nrw.de
www.sanit.vz-nrw.de

Angebote:
- Energiesparberatung vor Ort
  (1,5 Std. jede weitere ½ Std. 10,– €)

- Heizungsdiagnose 50,– €
- Solarstromcheck 50,– €
- Solarwärmecheck 50,– €
- Wärmeschutzdiagnose 50,– €
- Feuchtediagnose 50,– €
- Gebäude-Energiegutachten
  für Gebäude mit 1–2 Wohneinheiten 230,– €
  für Gebäude mit 3–6 Wohneinheiten 390,– €
- Kostengünstige, individuelle Vor-Ort-Beratung
- anbieterneutral, unabhängig

Die BAFA-Beratung: Energiesparberatung vor Ort – eine umfangreiche Gebäude- und wärmetechnische Diagnose mit Bundesmitteln gefördert

Das derzeit wohl umfangreichste Beratungsangebot für Hauseigentümer ist die vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle – BAFA – geförderte Energiesparberatung vor Ort. Sie wird entsprechend auch „BAFA-Beratung" genannt. Das schon seit einigen Jahren laufende Förderprogramm kann wohl zu recht als besonders ausführlich und qualifiziert bezeichnet werden. Es ist gleichermaßen für kleinere als auch für große Immobilien gedacht. Die

godder
ingenieurbuero

Tragwerksplanung, Ingenieurbauten
Energieberatung/-konzepte
Energieberater (Zul.-Nr. d. DENA 461012)
Staatl. anerk. Sachverständiger f. Schall- u. Wärmeschutz

www.ib-godder.de Oberhausen: 89 80 95

Andreas Kussel
Bezirksschornsteinfegermeister
Energieberater (HwK)
Siedlerweg 5
46119 Oberhausen
Tel.: 02 08/6 10 23 42 · Fax: 02 08/6 10 23 43
E-Mail: Kussel@cityweb.de

Zum Glück gibt`s den Schornsteinfeger

Qualitäts- und Umweltzertifikat
im Schornsteinfegerhandwerk für zufriedene Kunden
LGA InterCert Zertifizierungsgesellschaft mbH Umweltgutachterorganisation
Integriertes Managementsystem, zertifiziert nach DIN EN ISO 9001 und 14001

Wir sorgen für:
• Brandschutz • Umweltschutz • Energieeinsparung und • beraten neutral

www.schornsteinfeger.de
Betrieb des zertifizierten Schornsteinfegerhandwerks nach DIN EN ISO 9001:2000 und 14001

THEODOR BETZ
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT
Staatlich anerkannter Sachverständiger für
Schall- und Wärmeschutz · Energieberater nach EnEV
Franzenkamp 150 **46049 Oberhausen**
Tel. (02 08) 8 48 76 71 Fax (02 08) 8 48 76 72
E-Mail: thbetz.architekt@t-online.de

Klaus Bittner
Energieberater für
- *Solarthermie*
- *Fotovoltaik*
- *Regenwassernutzung*
- *Heizen aus Biomasse*
- *Wärmepumpentechnik*
- *Kraftwärmekopplung*
- *kontrollierte Wohnungslüftung*

Bittner
Innovative Energieberatung
Energiemanager zertif. Energiepass-aussteller nach dena.
Dellerheide 51 • 46147 Oberhausen
Tel. 0208-62 55 62 21
Fax 0208-62 55 62 23
Mobil 0162-970 28 31
bittner.klaus@web.de

Willkommen zu Hause
Ein Leben ohne Wärme, Erdgas und Strom? Schwer vorstellbar. Die Gewissheit, dass Sie von Wärme und Komfort umgeben sind, werden Sie immer besitzen. Dafür stehen wir mit unserem Namen. Willkommen bei Ihrer Energieversorgung Oberhausen AG!

evo-Kundenkarte:
Exklusiv für unsere Stromkunden
Preis- und Servicevorteile bei
Kultur- und Freizeiteinrichtungen
T 0800 2553535 oder www.evo-energie.de

evo
Energieversorgung Oberhausen AG
WWW.EVO-ENERGIE.DE

Beratung kann für Gebäude, die mindestens zu 50 Prozent der Wohnnutzung dienen, durchgeführt werden, vom Einfamilienhaus bis zu Gebäuden mit 120 Wohneinheiten.
Es wird ein ausführliches Gutachten über den Gebäudezustand erstellt, mit Vorschlägen zur Energieeinsparung und Sanierung, einschließlich Bewertung der Wirtschaftlichkeit. Das Gutachten unterliegt der Kontrolle des BAFA und wird von dort überprüft. Als Hausbesitzer gehen Sie nicht in Vorleistung für die gesamten Beratungskosten, sondern der Berater muss den Förderanteil selbst beim BAFA für sich beantragen. Sie selbst tragen ausschließlich den verbleibenden Eigenanteil der Kosten.

Energiesparberatung vor Ort, die „BAFA-Beratung“, Tel.: 0 61 96/9 08-2 11, -4 00 oder -4 03

- Programm des BAFA, Besondere Zulassung der Berater („BAFA-Energieberater“)
- Unabhängigkeit ist garantiert (kein Eigeninteresse des Beraters an Folgeaufträgen), deshalb zumeist Energieberatungs-Büros
- Bedingungen: Gebäude wurde vor 1984 gebaut, mindestens 50 Prozent Wohnnutzung, bis 120 Wohneinheiten.
- Kosten: Eigenanteil, abhängig von Gebäudegröße ab 222,– Euro (2 Wohneinheiten)
- Beispiel: Mietshaus, 15 Wohneinheiten, Eigenanteil 646,– Euro, Zuschuss 340 Euro (ca. 35 %)
- Programm läuft mindestens bis 31.12.2006.

Der „Gebäude-Check Energie“, ein kompaktes Angebot mit Landesförderung

Dies ist ein Programm der Energieagentur NRW, einer unabhängigen Landeseinrichtung für alle Energiefragen in Nordrhein-Westfalen (Internet: www.ea-nrw.de). Zu Ihnen kommt ein „Gebäude-Checker“, ein Fachmann oder eine Fachfrau – i. d. R. aus dem einschlägigen Handwerk – mit besonderer Zulassung für dieses in NRW geförderte Beratungsprogramm. Die Beratungskosten sind dank Förderung derzeit besonders niedrig (Stand 2005). Das Gebäude wird begangen und in einer kompakten Bewertung schriftlich beurteilt. Vorschläge zur energetischen Sanierung werden gemacht. Das Programm ist auf Gebäude mit maximal 6 Wohneinheiten beschränkt.

Gebäude-Check Energie
Tel.: 02 02/2 45 52-60
Internet: www.ea-nrw.de

- Programm der Energieagentur NRW
- Zu Ihnen kommt ein „Gebäude-Checker“
- Kompakte, ca. einstündige Beratung vor Ort
- Kosten: 25 Euro Land NRW gibt weitere 52 Euro dazu.
- Bedingung: Haus ist vor 1980 gebaut, mit maximal 6 Wohneinheiten.

Besonderheit: Das Umweltzentrum des Handwerks in Oberhausen (UZH) qualifiziert Berater

Es gibt Gebäude-Checker mit einer weitergehenden Ausbildung. Dies sind die Gebäude-Energieberater des Handwerks, zertifiziert von der Handwerkskammer, ausgebildet hier in Oberhausen vom Umweltzentrum des Handwerks – UZH – in 225 Stunden berufsbegleitend. Auch diese Handwerker bieten den Gebäude-Check Energie zu den gleichen Konditionen an, mit noch mehr Fachwissen aus

UMWELT
KONTOR
WEBER
Dipl.-Ing. Thomas Weber
Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
Energiepass-Aussteller
Gebäude-Energieberater
dena Deutsche Energie-Agentur
Goethestr. 63 D-46047 Oberhausen
Telefon 0208-205 9999-0 · Telefax 0208-205 9999-1
uk.weber@t-online.de · www.uk-weber.de

IBB
Ingenieurbüro für Baustatik und Baukonstruktion
Dipl.-Ing. Michael Badura
saSV für Schall- und Wärmeschutz IKBauNW BDB
Eckstr. 4 . 46045 Oberhausen
Telefon: 02 08. 4 68 66 33
Mobil: 0175. 78 19 123
eMail: badura@i-b-b.info
Internet: www.i-b-b.info
Statik . Pläne . Schall- und Wärmeschutznachweise
Gutachten . Energieberatung
Energiepass . Thermografie
Luftdichtheitsmessungen
Staatl. Förderprogramme
Sanierung . Modernisierung

Johann Zahn & Sohn
Inh. Günther van de Sand
ZTS seit 1901
• Heizungs- und Lüftungsbau • Gas- und Wasserinstallation
• Solartechnik
• 100 Jahre Zuverlässigkeit
• Termintreue • Qualität
• Gasleitungsabdichtungsverfahren durch PRODORAL
Tackstraße 1
Bahnstraße 67
46147 Oberhausen
Telefon (02 08) 68 08 48
Telefax (02 08) 68 87 44
E-Mail: FirmaZahn@t-online.de
http://www.firmazahn.de

SANITÄR- UND HEIZUNGS-TECHNIK GISBERS
Franzstraße 7
46147 Oberhausen
Telefon (02 08) 68 11 26
(02 08) 68 68 60
Telefax (02 08) 68 55 71
E-Mail: Gisbers@arcor.de
Internet: www.L-Gisbers.de
Gas-Ölfeuerung
Kundendienst
Planung•Beratung
Altbau-Sanierung

Frank Wyrsch
Meisterbetrieb
Sanitär – Heizung
· Sanitäranlagen · Heizungsanlagen · Solaranlagen · Kaminsanierungen
· Regenwassernutzungsanlagen
Friedhofstr. 17 – 45478 Mülheim
Telefon: 02 08/59 18 43 · www.wyrsch-sanitaer-heizung.de

PETER KUJATH
Heizungs- und Lüftungsbau-meister
Planung, Ausführung und Reparatur von Öl-, Gas- und Fernheizungen
haustechnische Reparaturen
Energieberatung
barrierefreie Bäder
Sanitärinstallation
Postweg 105
46145 Oberhausen
Telefon
(02 08) 64 709 64
Telefax
(02 08) 64 709 73
www.kujath-heizungs-technik.de

• Heizungswartung
• Kundendienst
• Badsanierung aus einer Hand
• Erneuerung von Heizkesseln
• Neubau von Sanitär- und Heizungsanlagen
• Pelletsheizung
• Solaranlagen
Loeh
SANITÄR · HEIZUNG · SOLARTECHNIK
Loeh GmbH
Alleestraße 116, 46049 Oberhausen
Telefon (02 08) 84 34 60, 84 06 09
Telefax (02 08) 84 56 11
E-Mail: s.toegel@loeh-gmbh.de

Oberhausen, wenn man so will ein „Gebäude-Check Extra“. Einige Berater werden bereits auch für das BAFA-Programm zugelassen (s. o.).

Gebäude-Check Energie durch geprüfte Gebäudeenergieberater
Ausbildungslehrgang beim UZH Oberhausen
Tel.: 02 08 - 8 20 55 55
(Umweltzentrum des Handwerks in Oberhausen)

- Gleiche Konditionen wie der Gebäude-Check Energie, erweiterte Qualifikation der Berater
- Internet:
  www.hwk-duesseldorf.de/uzh/absolventenliste.html
  (Liste der Berater)

Start-Beratung Energie, Architektenkammer und Ingenieurkammer-Bau NRW
Ein Programm der Architektenkammer und der Ingenieurkammer-Bau NRW, das jährlich neu aufgelegt werden kann (jeweils bis 21.12. befristet). Das Angebot ist auf 1.000 geförderte Beratungen pro Jahr in NRW beschränkt (Stand 2005). Die Beratung ist zumeist etwas ausführlicher als der Gebäude-Check der Handwerker. Es wird ein kompaktes Gutachten erstellt. Ergänzend können Folgeaufträge frei vereinbart werden. Das Programm ist nicht für Großimmobilien gedacht.

Start-Beratung Energie
Tel.: AK NRW: 02 11/49 67–19
Tel.: IK-Bau NRW: 02 11/1 30 67–120

- www.aknw.de und www.ikbaunw.de
- Zu Ihnen kommt ein Ingenieur oder Architekt
- Begrenztes Angebot: max. 1.000 geförderte Beratungen in NRW jährlich (Stand 2005)
- Programme für 2006/2007 sind nachzufragen.
- Kosten: 48 Euro. Land NRW gibt weitere 52 Euro dazu.
- Bedingung: Haus vor 1980 gebaut.

- Keine strikte Beschränkung auf bestimmte Gebäudegröße, aber eher für kleine bis mittlere Immobilien gedacht (unter etwa 6 Wohneinheiten)

Solar-Check NRW - Ist Ihr Gebäude zur Nutzung von Sonnenenergie geeignet?

Das spezielle Programm der Energieagentur NRW ergänzt die übrigen Beratungsprogramme zur Gebäude- oder Heizungsdiagnose.

Denn hier wird individuell geprüft, ob das Dach und dessen Neigung und Ausrichtung für die Solarnutzung geeignet sind. Mindert Beschattung durch andere Gebäude oder Bäume den Energiegewinn?

Können Solarzellen oder Solarkollektoren auf dem Dach oder an der Fassade montiert werden? Sind Möglichkeiten der Leitungsverlegung vorhanden?

Wie ist das Zusammenspiel mit der vorhandenen oder mit einer geplanten neuen Heizungsanlage? Was ist im Winter zu beachten? Bekomme ich nur Warmwasser oder auch Heizungsunterstützung? Wie hoch sind die üblichen Kosten? Viele Fragen, von denen keine einzige vernachlässigt werden sollte. Denn von den gegebenen Voraussetzungen hängt es ab, wie wirtschaftlich Solarnutzung sein kann.

Solar-Check NRW

- **Tel.: 0 18 05/33 52 26**
- Internet: www.ea-nrw.de
- Spezielles Programm der Energieagentur NRW zur direkten Nutzung von Solarenergie
- Zu Ihnen kommt ein „Solar-Checker“, = ein im Solarbereich besonders geschulter Handwerksmeister
- Kompakte, ca. einstündige Beratung vor Ort
- Kosten: 25 Euro. Land NRW gibt 52 Euro dazu.
- Bedingungen: keine.

Besonderheit: „Solarteure“, ausgebildet in Oberhausen

Es gibt Handwerker, die eine Zusatzausbildung zum Solarteur haben. Sie sind damit besonders qualifiziert für das Thema Solarenergienutzung. Solarteure werden in Oberhausen beim Hans-Sachs-Berufskolleg ausgebildet. Solarteur

- Handwerkliche Zusatzqualifikation für die Solarenergie
- Fragen Sie einen Handwerker nach dieser Ausbildung, wenn Sie sich für Solaranlagen interessieren
- Adressen finden Sie über das Umweltzentrum des Handwerks in Oberhausen -UZH- auf der Internetseite: http://www.hwk-duesseldorf.de/uzh/absolventen/sol.html

Sollten Sie aufgrund der Vielzahl der Angebote nun doch eher verunsichert denn motiviert worden sein, wählen Sie als ersten Schritt zu einem Beratungsangebot den Gang zur Verbraucherzentrale Oberhausen. Dort können kostenlose Termine mit einem Energieberater vereinbart werden, der in der Beratungsstelle Lothringer Straße individuell im persönlichen Gespräch über alle Energiefragen rund um Altbau oder auch Neubau informiert:

Verbraucherzentrale Oberhausen
Tel.: 02 08-2 51 09
Beratungsstelle Lothringer Str. 20
(erreichbar z. B. mit Buslinie CE90)

- Internet: www.vz-nrw.de
- Termin mit Energieberater vereinbaren, Beratung in der Verbraucherzentrale
- anbieterneutral
- Beratung zu Energiefragen rund um Alt- und Neubau
- Montags, 14–17 Uhr, vorherige Anmeldung erforderlich! 5,– Euro für eine halbe Stunde
- jeweils thematischer Wechsel wöchentlich:
- Architekt: Schwerpunkte Isolierung, Wärmedämmung, Dachdämmung, Schimmelpilzprobleme etc.
- Ingenieur: Schwerpunkte Heizungstechnik, Wärmetechnik, Solartechnik etc.

Bessere Vermietungschancen durch einen Energieausweis?

Mittlerweile ist eine gewisse „Begriffsverwirrung“ rund um den „Energiepass“ offenkundig. Worum geht es?: Im Gegensatz zu dem bereits in Deutschland existierenden „Energiebedarfsausweis“ (aufgrund „Energieeinsparverordnung 2002“) geht der „Energieausweis“ auf die EU-Richtlinie „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ zurück. Im öffentlichen Sprachgebrauch der Medien hatte sich bald der Begriff „Energiepass“ hierfür eingeführt.

Der „Energieausweis“ bezweckt die Vereinheitlichung und Transparenz von Informationen zum Energiebedarf eines Hauses für den Mieter oder den Käufer (also eher aus Verbraucherschutzsicht). Rechtsverbindlichkeit ist noch nicht gegeben: Die EU-Richtlinie besagt, dass ab 04.01.2006 bei Verkauf oder Vermietung von Gebäuden oder Wohnungen ein Energieausweis vorgelegt werden müsse. Diese Maßgabe ist aber für den Bürger nicht rechtsverbindlich, solange nicht eine entsprechende Gesetzgebung des Bundes diese EU-Richtlinie umsetzt. Dies soll durch die Änderung der Energieeinsparverordnung EnEV geschehen; man wartet

zurzeit auf die Gesetzesvorlage EnEV 2006. Dennoch wurden im Vorfeld im Rahmen eines Feldversuches der dena, Deutsche Energieagentur, wurden bereits Energieausweise erprobt und ausgestellt; hiermit sollte ein Verfahren herausgebildet werden, das einheitlich in allen Bundesländern anzuwenden wäre.

Was soll der Energieausweis bringen?
Der Miet- bzw. Kaufinteressent kann mithilfe des Energieausweises verschiedene Gebäude hinsichtlich des energetischen Zustandes vergleichen. Natürlich kann der zukünftige Verbrauch und die Energiekosten des Nutzers hieraus nicht einheitlich abgeleitet werden. Denn hier spielt auch das Nutzerverhalten (Heizgewohnheiten, individuelle Raumtemperatur, Lüften, Anzahl der Bewohner usw.) eine große Rolle. Es lassen sich auch keine Forderungen einklagen oder durch Mietminderung durchsetzen. Der Nutzer hat ebenfalls keinerlei Anspruch auf Umsetzung der im Energiepass enthaltenen Modernisierungstipps. Generell wird der Eigentümer des Gebäudes also durch Einführung des Energieausweises nicht gezwungen, Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Er erhält lediglich Tipps, mit welchen Maßnahmen das Gebäude aus energetischer Sicht optimiert werden kann. Die Chance besteht für den Eigentümer darin, mit einem guten Energieausweis-Ergebnis für seine Immobilie zu werben. Im Grunde könnte er dies ebenso auch selbstinitiativ ohne einen „Ausweis“ tun.

(Informationen zum aktuellen Sachstand hierzu erhalten Sie beim Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen, Tel.: 02 08/8 25-36 33).

Holzpelletsheizung
Die Verwendung erneuerbarer Energien ist ein unverzichtbarer Bestandteil der Klimapolitik der Bundes- und auch der Landesregierung NRW geworden. Eine besondere Rolle spielt hierbei auch die Verwendung von unbehandeltem Restholz aus der Holzverarbeitung wie auch des Waldes als natürlichem nachwachsendem Energieträger Deutschlands. Holzpellets sind genormte, zylindrische Presslinge aus getrocknetem, naturbelassenem Restholz (Sägemehl, Hobelspäne, Waldrestholz).

Sie werden ohne Zugabe von chemischen Bindemitteln unter hohem Druck hergestellt. Der Energieinhalt von einem Kilogramm Pellets entspricht ungefähr dem von einem halben Liter Heizöl.

Ökologische Vorteile:
- Pellets werden im Gegensatz zu fossilen Energieträgern als „CO_2-neutral“ bezeichnet. Das bedeutet, dass bei der Verbrennung der Pellets die Menge an Kohlendioxid (CO_2) freigesetzt wird, die der Baum zuvor beim Wachsen aufgenommen hat.

- Neben einer Verringerung des Kohlendioxidausstoßes kommt es bei der Verbrennung von Pellets auch zu einem geringeren Ausstoß an Schwefeldioxid, einem Gas, das maßgeblich zur Bildung von saurem Regen beiträgt und somit auch verantwortlich ist für das großflächige Absterben unserer Wälder.

- Bei Gebrauch von Pellets als Brennstoff entfallen Umweltverschmutzungen infolge von Transportunfällen oder auch Lecks und Leckageverlusten in Pipelines oder bei der Betankung von Vorratstanks.

- Die Anforderungen an die Lagerung von Holzpellets sind im Vergleich zu den Anforderungen an die Lagerung von Heizöl vernachlässigbar. Details hierzu sind mit dem Bereich Bauordnung (Bauberatung) der Stadt Oberhausen abzustimmen.

Ökonomische Vorteile:
- Durch die Nutzung der heimischen Ressource Holz werden Arbeitsplätze in Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und der Land- und Forstwirtschaft geschaffen. Soziale Strukturen und Arbeitsplätze in der Region werden gesichert.

- Die Gas und Ölvorkommen in der Welt sind begrenzt und reichen nicht unendlich. Der regional nachwachsende, ständig ausreichend verfügbare Rohstoff Holz im eigenen Land bedeutet dagegen weitgehende Unabhängigkeit von Heizöl und Erdgas fördernden Ländern.

- Knapper werdende Reserven bedeuten steigende Öl- und Gaspreise. Der Preis von Pellets entwickelt sich weitgehend unabhängig von Gas- und Ölpreisen. Ein nahezu gleichbleibender Pelletspreis kennzeichnet die vergangenen Jahre und stellt somit hinsichtlich des Energiepreises eine kostengünstige Alternative zu fossilen Brennstoffen dar. Derzeit liegen die Heizkosten für eine Wohnung mit Pellets etwa bei der Hälfte verglichen mit den entsprechenden Kosten für Heizöl.

- Pelletszentralheizungen eignen sich für Ein- Zwei- oder auch für Mehrfamilienhäuser. Die Heizungen werden wie Öl- oder Gaszentralheizungen im Heizraum eines Gebäudes installiert. Im Handel erhältlich sind momentan halb- und vollautomatische Pellets-Zentralheizungen. Die Anlagen sind mittlerweile technisch ausgereift und funktionieren automatisch und bequem wie Ölzentralheizungen.

Die seit 2003 laufende „Aktion Holzpellets“ informiert umfassend, auch über die derzeit aktuellen Fördermöglichkeiten.

ILLIGEN® Bad Design

Karl-Heinz-Illigen GmbH
Wilmsstraße 29
46049 Oberhausen
Fon: 02 08/80 40 41
Fax: 02 08/80 40 81
Internet: www.illigen.de
E-Mail: info@illigen.de

Heizung, Sanitär, Lüftung, Rohrreinigung

ILLIGEN® WÄRMEMESSDIENST

Wilmsstraße 29
46049 Oberhausen
Fon: 02 08/80 40 51
Fax: 02 08/80 40 53
Internet: www.illigen-waermemessdienst.de
E-Mail: info@illigen-waermemessdienst.de

Heiz-, Wasser- und Hausnebenkostenabrechnung

Team Wärmeservice GmbH

Sanitär Heizung Klima
Heinrich Behring
gepr.
Energieberater
Fachverband SHK NRW
HWK Düsseldorf
Handwerk NRW

Ihr Fachunternehmen für Energieeinsparung

Holzpellets · Kraft-Wärme-Kopplung
Kaminöfen · Wärmepumpen · Solar

- kompetente Beratung durch geprüften Energieberater rund um Ihr Gebäude
- Modernisierung von Heizungsanlagen aller Art
- Kaminsanierung
- Wartungsverträge mit 24-Stunden-Heizungsnotdienst an 365 Tagen
- Lieferung von Pellets

Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gern.
Team Wärmeservice GmbH
Moselstraße 11
45478 Mülheim a.d. Ruhr
Telefon: 02 08/96 98 8-10
Telefax: 02 08/96 98 8-39
www.teamwaermeservice.de
info@teamwaermeservice.de

Schritt 3: Kostenschätzung und Finanzierungsfragen

Modernisierungskosten kalkulieren

Die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen sind generell nur für den jeweiligen Einzelfall zu ermitteln. Sie sind im Altbaubestand besonders individuell, da sie vom baulichen, technischen und energetischen Zustand des Gebäudes und den individuellen Nutzungsanforderungen abhängig sind. Um kostengünstig bauen zu können, müssen die Voraussetzungen für die grundsätzlichen Entscheidungen möglichst frühzeitig geschaffen werden. Damit nimmt man zwar in der Konzeptionsphase einen höheren (zeitlichen und finanziellen) Aufwand in Kauf, gewinnt aber in der Realisierungsphase kürzere Bauzeiten und niedrigere Baukosten.

In der Fachliteratur werden grundsätzliche Kostenannahmen für Gebäudetypen genannt, mit denen man einen groben „Überschlag" berechnen kann, um eine erste Vorstellung der Dimensionen zu gewinnen.

Kosten Vollmodernisierung Baukosten inkl. 16 % Mehrwertsteuer ohne Baunebenkosten				
		Euro/m² Wfl.		
Fachwerkhäuser	von–bis	2.000		3.000
– schlechter Zustand	Mittelwert		2.750	
	von–bis	1.250		2.000
– mittlerer Zustand	Mittelwert		1.700	
	von–bis	1.150		1.450
– guter Zustand	Mittelwert		1.300	
	von–bis	700		1.000
Gründerzeithäuser	Mittelwert		850	
	von–bis	600		950
Bauten, 1920–1939	Mittelwert		800	
	von–bis	600		950
Bauten, 1950–1959	Mittelwert		800	

Daneben entstehen aber weitere Kosten, die Baunebenkosten, die für einen ersten Überschlag mit insgesamt rund 20 % der Baukosten veranschlagt werden können:

- Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen;
- Kosten der dem Bauherrn obliegenden Verwaltungsleistungen bei Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens;
- Kosten der Behördenleistungen bei Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens, soweit sie nicht Erwerbskosten sind;
- Kosten der Beschaffung der Finanzierungsmittel, Kosten der Zwischenfinanzierung und, soweit sie in die Bauzeit fallen, Kapitalkosten und Steuerbelastungen des Grundstücks;
- Kosten der Beschaffung von Darlehen und Zuschüssen zur Deckung von laufenden Aufwendungen, Fremdkapitalkosten, Annuitäten und Bewirtschaftungskosten;
- sonstige Nebenkosten bei Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens.

Die in der Tabelle genannten Angaben reichen jedoch nicht für eine solide Kostenschätzung aus, diese sollte vom Fachmann getätigt werden. Es müssen je nach Fortschritt der Maßnahme verschiedene Kostenermittlungsarten unterschieden werden:

- **Kostenschätzung:** In der frühen Planungsphase gibt es zwei Möglichkeiten, den Modernisierungsaufwand überschlägig zu schätzen: entweder über Kostenrichtwerte oder über die Bauelemente-Methode. Beide Methoden können nur zuverlässig sein, wenn ihnen ein besonderes Maß an Erfahrung zugrunde liegt und sollten daher in der Hand von altbauerfahrenen Architekten und Planern liegen. Die Kostenschätzung wird auf Ebene der Vorplanung angewandt; Bereits in dieser frühen Phase müssen für eine zuverlässige Schätzung neben der technischen Bestandsaufnahme mindestens die Berechnung der Wohnfläche und des umbauten Raums, eine Definition des gewünschten Modernisierungsstandards sowie ggf. eine Massenermittlung für relevante Bauelemente vorliegen;

- **Kostenberechnung** ist eine angenäherte Ermittlung der Kosten, sie wird im Rahmen der Entwurfsplanung aufgestellt;
- **Kostenanschlag:** die möglichst genaue Kostenermittlung ist notwendig, sobald die Ausführungsplanung durchgeführt wird und Bauleistungen vergeben werden sollen;
- **Kostenfeststellung:** kann erst im Nachhinein vollzogen werden und ist zum Nachweis der entstandenen Kosten, für Vergleiche und Dokumentation sinnvoll.

[Der Text „Kalkulation von Modernisierungskosten" ist eine Zusammenfassung aus: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, Initiative Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen: Informationsblatt „Instandsetzungs- und Modernisierungskosten"]

Rechenbeispiel energetische Modernisierungsmaßnahmen - Energieausweis

Als Grundlage des Beispiels dient ein Einfamilienhaus, das 1912 gebaut wurde. Das Gebäude hat eine beheizte Fläche von 124 m². Nachfolgend wird anhand einer Tabelle die Kosteneinsparung vor und nach der Modernisierung mit einer Investitionsrechnung beschrieben. Diese Berechnung ist das Ergebnis einer Energieberatung im Jahre 2005. Als Modernisierungsvorschläge ergaben sich zwei Varianten. In der ersten Variante sollten Nord-, Süd- und Westwände mit 100mm dicken Polystyrol-Hartschaumplatten gedämmt werden, wobei für die straßenseitige Klinkerfassade (Ost) keine Dämmung vorgesehen wurde. Bei der zweiten Variante wurde zusätzlich noch die Kellerdecke mit 60mm starken Polystyrol-Hartschaumplatten und das Dach mit 140mm Glaswolle verkleidet.

Ein Beispiel, wie ein Gebäude nach einer Modernisierung aussehen kann.

Variante	vor Sanierung	Dämmung Wände	„Dämmung Wände+Dach +KG Decke"
jährlicher Energiebedarf kWh/a	88.337,90	57.903,90	31.694,20
jährliche Energieeinsparung %	0	35	64
jährliche Energiekosten EUR/a	4.902,78	3.381,08	2.063,84
Investitionskosten gesamt EUR	0	23.700,00	33.907,50
jährliche Kapitalwertkosten EUR/a	4.902,78	4.762,28	4.104,79
Lebensdauer in Jahren	0	40	36

Als Ergänzung zur Tabelle wird nachfolgend ein Auszug aus dem hierzu erstellten Energiepass gezeigt:

[Das Rechenbeispiel fertigte Wilhelm Meier-Ebbers, Dipl.-Ing. Architekt, Inhaber des Büros Meier-Ebbers Architekten und Ingenieure. Wilhelm Meier-Ebbers ist als Architekt und als Staatlich anerkannter Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz und somit als Gebäudeenergieberater tätig.]

Förderprogramme nutzen

Bei Ihrem Vorhaben, ein älteres Gebäude umfassend zu sanieren und damit den Energieverbrauch deutlich zu senken, können Sie zahlreiche Förderprogramme auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene in Anspruch nehmen.

Zu den wichtigsten Förderprogrammen auf Bundesebene zählen:

- **Bund: KfW-Förderprogramm „Wohnraum Modernisieren“**
  Darlehen
  Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden, Verbesserung der Außenanlagen bei Mehrfamilienhäusern, Wärmeschutz der Gebäudeaußenhülle, Erneuerung von Heizungstechnik auf Basis erneuerbarer Energien

- **Bund: KfW-CO_2-Gebäudesanierungsprogramm**
  Darlehen
  für besonders umfangreiche Investitionen zur CO_2-Minderung und zur Energieeinsparung in Wohngebäuden des Altbaubestandes mit einem Einspareffekt von mindestens 40 kg CO_2 pro m^2 und Jahr

- **Nordrhein-Westfalen: Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen**
  Darlehen
  Verbesserung von Wohnungen durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnungen nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie oder Wasser bewirken (Modernisierung und Instandsetzung)

MEIER-EBBERS
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

HOLTKAMPSTRASSE 17
46145 OBERHAUSEN
FON +49-(0)208-69088-0
FAX +49-(0)208-6908811
INFO@MEIER-EBBERS.DE

WWW.MEIER-EBBERS.DE

Kompetente Fachberatung zum Thema Planen, Bauen und Modernisieren

LBS
Bausparkasse der Sparkassen

Macht Spießer glücklich: Bausparen.

Sichern Sie sich schon heute Ihr Glück von morgen: Mit einem Bausparvertrag der LBS – zinssicher, kalkulierbar und mit staatlichen Prämien gefördert. Lassen Sie sich gut beraten: in einem unserer 900 LBS- Kunden-Center oder einer der 17.000 Sparkassen-Filialen. www.lbswest.de

Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.

LBS Münster

- **Nordrhein-Westfalen: Erstmalige Neuschaffung von Mietwohnungen unter wesentlichem Bauaufwand**
  Darlehen
  Schaffen von Mietwohnungen durch Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden sowie Änderung von Wohnraum zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse, insbesondere barrierefreies Bauen

- **Stadt Oberhausen: Alten- und behindertengerechte Umgestaltung von Wohnraum**
  Zuschuss
  Für die altersgerechte Verbesserung des Gebrauchwerts der Wohnung (wie z.B. altengerechtes Badezimmer, Verbreiterung Türöffnungen, Treppenlifte) wird ein 50%iger Zuschuss gezahlt (max. aber 3.835 €). Der Umbau soll Personen ab 60 Jahren oder Menschen mit Behinderung zugute kommen. In den letzten Jahren konnten die meisten Anträge bewilligt werden, die Zahl der Anträge ist dabei stark angestiegen.

- **Energieversorgung Oberhausen + Stadt Oberhausen: Förderprogramm Fassadengestaltung**
  Zuschuss
  Fassadensanierungen, die zur Verbesserung des Erscheinungsbilds des Stadtbilds beitragen, werden im Plangebiet „Innenstadt“ mit einem 50%igen Zuschuss (max. 30 €/m²) gefördert.

- **Energieversorgung Oberhausen: Altbausanierung u.a. 2006**
  Zuschuss
  Die evo fördert die Umsetzung eines der 4 Maßnahmenpakete (1 – 4) des KfW-CO_2-Gebäudesanierungsprogramms (Programm Nr. 130). Für ein Objekt, bei dem eine Erdgas- oder Fernwärmeheizung im Versorgungsgebiet der evo installiert werden soll, erhält der Eigentümer einen Zuschuss von 1.000,– €. Das KfW-Maßnahmepaket 3 wird von der evo nur gefördert, wenn die Umstellung des Heizenergieträgers von Heizöl, Kohle oder Elektro-Speicherheizung (Nachtspeicherheizung) auf evo-Erdgas oder -Fernwärme durchgeführt wird. Pro Hauseigentümer wird nur eine Förderung gewährt. Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung der Förderung besteht nicht.

Sowie:

- **Bund: Vor-Ort-Beratung (BAFA)**
  Zuschuss
  Vor-Ort-Beratung durch einen Ingenieur oder Architekten, der sich umfassend auf den baulichen Wärmeschutz und die Heizungsanlagentechnik sowie ggf. die Nutzung erneuerbarer Energiequellen bezieht.

- **Nordrhein-Westfalen: „Start-Beratung Energie“ und „Gebäude-Check Energie“**
  Zuschuss
  erstmaliger energetischer Gebäude-Check inclusive einer Energieberatung

Welches Programm für Ihr Vorhaben in Frage kommen könnte sowie die jeweiligen Ansprechpartner und Berater zu den Programmen, erfahren Sie bei der Stadt Oberhausen, vgl. Kapitel „Weitere Informationen und Internet“, ab Seite 43.

Schritt 4: Bauantrag stellen

Nicht nur beim Neubau, auch wenn ein bestehendes Gebäude verändert werden soll, ist es erforderlich, die Formalitäten bei der Bauaufsichtsbehörde zu erledigen.

IMG 1710 b

Dies gilt nicht nur für bauliche Veränderungen, sondern auch für die Veränderung von Nutzungen (z. B. Ladenlokal zu Wohnen). Im Vorfeld eines Genehmigungsverfahrens (Modernisierungsmaßnahme, Nutzungsänderung, Umbau, Neubau, Anbau von Balkonen) können Sie Auskünfte zu den gesetzlichen Bestimmungen der Landesbauordnung und des Baugesetzbuches erhalten. Wenden sich dazu an die Bau- und Planungsberatung der Stadt Oberhausen im Technischen Rathaus in Sterkrade vgl. Kapitel „Weitere Informationen und Internet“, ab Seite 43.

Gutenbergstraße 9

Damit Sie dort schnell und exakt Auskünfte erhalten können, benötigen Sie einen aktuellen Liegenschaftsauszug (Lageplan, erhältlich gegen Gebühr in Zimmer A358). empfiehlt es sich, ein Foto von Ihrem Grundstück bzw. dem betreffenden Objekt mitzubringen sowie ggf. vorhandene Unterlagen zu Ihrer Vorplanung (Zeichnungen, Beschreibung). Antragsunterlagen erhalten Sie in der „Registratur“ Zimmer A119 oder finden Sie auch auf der städtischen Webseite, www.oberhausen.de unter http://www.oberhausen.de/downloads/Bauantrag.pdf sowie weitere Informationen unter der Rubrik Bürger&Stadt / Planen, Bauen, Wohnen / Baugenehmigung und Bauordnung.

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure in Oberhausen stellen sich vor

Ein weiterer Fachingenieur sollte am Bau nicht fehlen: Der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur. Er ist in allen grundstücksrelevanten Angelegenheiten ein kompetenter Ansprechpartner für den Bauherrn. Als Organ des öffentlichen Vermessungswesens führt der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur Katastervermessungen wie Grundstücksteilungen, Grenzvermessungen und die gesetzlich vorgeschriebene Gebäudeeinmessung durch.

Aufgrund seiner Berufsordnung ist er berechtigt, auf allen Gebieten des Vermessungswesen tätig zu werden. Er erstellt den amtlichen Lageplan und beurkundet durch sein Dienstsiegel, dass das Bauvorhaben dem geltenden Baurecht entspricht. Er überträgt das geplante Bauvorhaben lage- und höhenmäßig auf das Baugrundstück (Grobabsteckung für die Baugrube, Feinabsteckung auf das Schnurgerüst). Der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur garantiert dem Bauherren eine unabhängige Kontrolle und gibt dem Bauherren eine größtmögliche Planungssicherheit für sein Bauvorhaben.

Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Marx
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Bahnhofstraße 57, 46145 Oberhausen
Telefon: +49 208 63 55 90-0
Telefax: +49 208 63 55 90-30
E-Mail: vb.marx@t-online.de

Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Paul Börger
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Starenweg 31
46147 Oberhausen
telefon (02 08) 62 72 77
fax (02 08) 62 72 78
email: pboergervi@arcor.de

DIPL.-ING. DIETER MICHEL
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Mülheimer Straße 1 (Wasserturm)
46049 Oberhausen
Telefon (02 08) 82 44 89-0
Telefax (02 08) 80 13 36
E-Mail: vb.michel@t-online.de

Weitere Informationen

Standortqualitäten der Innenstadt Alt-Oberhausen

Die Innenstadt Alt-Oberhausen wird aufgrund ihrer zentralen Lage in Alt-Oberhausen (und im westlichen Ruhrgebiet), den vielschichtigen Versorgungseinrichtungen und -angeboten und der grundsätzlich guten Erreichbarkeit geschätzt. Zwar hat die „Neue Mitte“ der Innenstadt schrittweise die überregionale Anziehungskraft durch kulturelle und Freizeiteinrichtungen und das Einkaufszentrum CentrO abgenommen, jedoch bleibt die Innenstadt Versorgungsschwerpunkt für ca. 22.000 Einwohner aus dem Umfeld und Zentrum der Gesamtstadt mit einer hohen Dichte an Dienstleistungs-, Versorgungs-, Freizeit- und Kultureinrichtungen, die für eine entsprechende tägliche Frequenz sorgen. Besucher können auf engem Raum ihre Erledigungen und Besorgungen durchführen. Die Frequenz auf der Marktstraße, der Haupteinkaufsstraße, hat in den letzten 10 Jahren keine signifikanten Veränderungen gezeigt. Die Anbindung an Hauptstraßen und Autobahn ist sehr gut, ebenso die ÖPNV-Anbindung. Parkmöglichkeiten (in der Regel mit Parkschein von 10.00 Uhr bis 16.00 Uhr, max. 1,– €/Stunde) sind in nahezu jeder Straße gegeben. Typisch ist hier die enge Verquickung von Geschäfts- und Wohnstandort. Der gewachsene Wohnstandort, in einem schachbrettartig angelegten System von Straßen und Baublöcken, bietet eine Vielfalt an Gebäudetypen: Es finden sich Wohn- und Geschäftshäuser, klassische Stadthäuser, 3- bis 4-geschossige Mehrfamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser und Villen. Das Baualter variiert von Historismus und Jugendstil über die klassische Moderne bis 1940, über die Zeit des Wiederaufbaus von 1950 bis 1970 bis heute. Allerdings stammen die wenigstens Bauten aus den 1980er- oder 1990er-Jahren. Die Lagequalität kann im landesweiten Vergleich als mittlere Wohnlage bezeichnet werden, sie entspricht dem durchschnittlichen regionalen m²-Preis für Baugrund von 210 €. Ein ganz besonderes Alleinstellungsmerkmal sind die Bauten der 20er-Jahre, die in der Innenstadt, angefangen beim Rathaus, zu finden sind. Oberhausen kann sich darauf berufen, eine „Altstadt“ aus der Zeit der expressionistischen Baukultur zu besitzen. Diese Eigenschaft soll künftig unter dem Stichwort „Park-Stadt“ auch durch verbesserte Verweilqualitäten auf den Stadtplätzen erlebbar gemacht werden.

Als weiterer Standortvorteil soll die Nähe zur Neuen Mitte genannt werden. Innenstadt und Neue Mitte stehen in direkter Beziehung zueinander: Die Neue Mitte benötigt dringend die „Alte Mitte“ der Stadt als Bezugspunkt. Als historisch gewachsener urbaner Wohnstandort ergänzt die Innenstadt die Ziele des Strukturwandels in der „Neuen Mitte“ ideal. Als Einkaufs- und Kulturort kann die Innenstadt die „Neue Mitte“ ebenfalls ergänzen, indem sie sich auf Zielgruppen ausrichtet, die sich im Angebot des CentrO nicht wiederfinden.

Eckdaten des Wohnungsmarkts Alt-Oberhausen

Bewohner	
Bindung an die Wohngegend[2]	50 % der der Bewohner empfinden eine starke Bindung an den Stadtteil.
Zufriedenheit der Bewohner, Wohndauer[2]	66 % der Bewohner sind mit ihrer Wohnung zufrieden;34 % der Bewohner erwägen, in einen anderen Stadtteil zu ziehen.69 % der Bewohner wohnen länger als 5 Jahre im Stadtteil; 31 % der Bewohner sind in den letzten 5 Jahren hinzugezogen.
Gebäudebestand	
Baualter	7 % der Gebäude sind vor 1997 erbaut. 41 % der Gebäude sind zwischen 1949 und 1968 erbaut.
Gärten und Balkon[2]	26 % der Bewohner können einen Garten nutzen; 50 % der Bewohner verfügen über einen Balkon.
Sozialgebundene Wohnungen[3]	1.060 WE In den nächsten Jahren wird es allerdings einen erheblichen Wegfall an sozial gebundenem Wohnraum geben, da viele Bindungsfristen auslaufen.
Stellplätze[2]	31 % der Bewohner verfügen über eine zur Wohnung gehörende Garage oder über einen Einstellplatz.

Wohnfläche[4]	Es gibt rund 1.300 Gebäude mit rd. 7.300 Wohnungen.Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 67,3 m².
Wohnungsausstattung[2]	13 % der Bewohner fehlt ein WC innerhalb der Wohnung.
Wohnungsgrößen[4]	ca. 360 1-Raum-Wohnungen ca. 820 2-Raum-Wohnungen ca. 2420 3-Raum-Wohnungen ca. 3680 Wohnungen > 4-Räume
Marktdaten	
Bodenrichtwert[1]	Alt-Oberhausen, Grundstück für MFH: zwischen 195 und 260 €, Abweichungen von den Bodenrichtwerteigenschaften sind zu berücksichtigen.
Eigentum[2]	Rund 87 % der Wohnungen sind Mietwohnungen, 13 % Eigentumswohnungen oder eigenes Haus.
Eigentümerstruktur	Immobilienbesitzer mit größeren Beständen gibt es in der Innenstadt kaum. Die Eigentümerstruktur besteht vorwiegend aus privaten Einzelbesitzern, teilweise auch im Mit/Gemeinschaftseigentum (ETW). Etwa 1/3 der Eigentümer wohnt nicht in Oberhausen. 4 % der Eigentümer wohnen nicht in NRW.
Leerstand[4]	4,8 % (Erhebungsmethode: länger als 90 Tage abgemeldete Stromzähler)
Mieten[4]	Der Mietspiegel (Stand 01.03.2005) gibt Nettokaltmieten für modernisierte Gebäude von 4,40 € bis 5,50 €, für Gebäude aus der Bauzeit von 1991 bis 2001 von 5,70 € bis 7,05 € pro m² Wohnfläche vor. Die Analyse der Zeitungsinserate 2004 ergab einen Durchschnittswert von 5,18 €/m² Wohnfläche.
Vergleichswert „neu erstelltes EFH“ [1]	Reihenmittelhaus 212.000 € (Grundstücksgröße 213m², ohne Anteil für Garage/Stellplatz).

[1]Quelle: Stadt Oberhausen, Grundstücksmarktbericht vom 01.01.2005 im Jahr 2004

[2]Quelle: Stadt Oberhausen, Anwohnerbefragung 2004

[3]Quelle: Stadt Oberhausen, Fachbereich Wohnungsbauförderung, 31.12.2002

[4]Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich Statistik und Wahlen, Wohnungsmarktbarometer und Gebäudedaten 31.12.2003

Beratungsangebote der Stadt Oberhausen

Modernisierungs- und Förderberatung Oberhausen-City Für den Bereich der Innenstadt Alt-Oberhausen können persönliche Beratungstermine vereinbart werden: Förderprogramme, Nutzungsperspektiven, Grundrisslösungen für typische Bauten in der Innenstadt, weitere Ansprechpartner.	Stadt Oberhausen Dezernat Planen, Bauen, Wohnen Projekt-TeamCity Marktstr. 186, 46045 Oberhausen Tel.: 02 08/8 25-33 61 E-Mail: modernisierungsberatung-city@oberhausen.de
Stadtplanung und Bauordnung Die Planungsberatung unterstützt Ihr Vorhaben aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht, Sie erhalten Ratschläge zur Pflege des Stadtbilds. Bei der bauordnungsrechtlichen Beratung („Bauberatung“) haben Sie Gelegenheit, im Vorfeld eines konkreten Genehmigungsverfahrens (Modernisierungsmaßnahme, Nutzungsänderung, Umbau, Neubau, Anbau von Balkonen) Auskünfte zu gesetzlichen Bestimmungen der Landesbauordnung zu erhalten. Vgl. auch S. 39	Stadt Oberhausen, Bau- und Planungsberatung – Technisches Rathaus Sterkrade, Gebäude A – Bahnhofstraße 66, 46145 Oberhausen Mo und Mi 8.30 bis 12.00 Uhr Planungsberatung: Tel.: 02 08/8 25-25 57 und -23 09 Bauberatung: bitte zu o. g. Sprechzeiten im Techn. Rathaus Tel.: 02 08/8 25-34 05

Wohnungsbaufördermittel Fördermittel der Wohnungsbauförderung (Modernisierungsprogramm, alten- und behindertengerechte Modernisierung, Eigentumsförderung) werden vom Fachbereich Wohnungsbauförderung vermittelt.	Stadt Oberhausen – Bereich Wohnungswesen und städtebauliche Maßnahmen – Technisches Rathaus Sterkrade, Gebäude A Bahnhofstraße 66 46145 Oberhausen Reinhard Dittberner, Tel.: 02 08/8 25-24 74 E-Mail: reinhard.dittberner@oberhausen.de Birgit Engler, 02 08/8 25-27 76 E-Mail: birgit.engler@oberhausen.de Günter Hölter, Tel.: 02 08/8 25-27 91 E-Mail: guenter.hoelter@oberhausen.de
Grundstückswerte Der Gutachterausschuss erstellt auf Antrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken in Oberhausen. Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung und ermittelt und veröffentlicht Bodenrichtwerte sowie sonstige, zur Wertermittlung erforderliche Daten. Bodenrichtwerte und Wertermittlungsdaten können mündlich erfragt werden; für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte, Bodenrichtwertkarten und Grundstücksmarktberichte wird eine Gebühr erhoben.	Stadt Oberhausen – Grundstücksbewertung, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses – Technisches Rathaus Sterkrade, Gebäude A Bahnhofstraße 66 46145 Oberhausen Anfragen zu Gutachten: Tel.: 02 08/8 25-23 27 Bodenrichtwertauskünfte: Tel.: 02 08/8 25-25 94 und 28 74 Grundstücksmarktbericht: 02 08/8 25-25 94 gutachterausschuss@oberhausen.de
Energiesparen Beratung in allen Fragen zu Möglichkeiten der Energieeinsparung oder Nutzung regenerativer Energien, sowie zu Fördermöglichkeiten.	Stadt Oberhausen – Energieteam Oberhausen – Technisches Rathaus Sterkrade, Gebäude B Bahnhofstraße 66 46145 Oberhausen Dr. Andreas Groh Tel.: 02 08/8 25-36 33 umweltschutz.groh@oberhausen.de neue Internetseite der Stadt Oberhausen zum Thema: www.energiesparen-oberhausen.de
Denkmalschutz Baufachliche und konstruktive Beratung für denkmalwerte Gebäude sowie Beratung zur Denkmalförderung.	Stadt Oberhausen – Untere Denkmalbehörde – Technisches Rathaus Sterkrade, Gebäude A Bahnhofstraße 66 46145 Oberhausen Gertrud Kersting, Tel.: 02 08/8 25-31 33 E-Mail: gertrud.kersting@oberhausen.de
Umbau zu altengerechten Wohnungen und Wohnungen für Pflegewohngruppen Der Fachbereich „Ältere Menschen“ kennt die nötigen Voraussetzungen, um ganz besondere Wohnungsangebote zu entwickeln. Hierüber kann, falls erforderlich, auch der Kontakt zur „Heimataufsicht“ hergestellt werden.	Stadt Oberhausen Fachbereich Ältere Menschen und Alleinstehende Elly-Heuss-Knapp-Straße 1 46145 Oberhausen Tel.: 02 08/6 99 65 30

Mit der folgenden Liste wird auf Informationen im Internet hingewiesen. Der Anwender wird um eigene kritische Bewertung des jeweiligen Seiteninhaltes gebeten. Insbesondere stellt diese Liste keine Werbung für Vereine, privatwirtschaftliche Unternehmen oder Institutionen dar. Die Anbieter sind selbst für den Inhalt ihrer Seiten verantwortlich.

Altbausanierung allgemein

- Plattform des Vereins „Bundesarbeitskreis Altbauerneuerung", mit Informationen und Adressvermittlung
  www.altbaumodernisierung.de

- Beratungsseite der Verbraucherzentrale und der KfW Förderbank. Zum Einlesen in das Thema Altbausanierung (Tipps unter der Rubrik „Bauen mit Weitblick")
  www.baufoerderer.de

- Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung vertreibt eine „Hausakte", mit deren Hilfe die Unterlagen zur Immobilie übersichtlich gesammelt werden können. (Kosten 6,60 Euro über Tel.: 0 18 88/4 01 oder als pdf-Datei unter genannter Adresse)
  www.kompetenzzentrum-iemb.de Rubrik Informationssystem/Dokumente zum Abruf/Broschüren

- Bauen und Wohnen, Energie und mehr: Checklisten für Bauherren haben Verbraucherzentrale NRW und Stiftung Warentest zusammengestellt. Zu beziehen über die Verbraucherzentrale NRW (Kosten 4,90 Euro) Checklisten:
  www.verbraucherzentrale-nrw.de

- ZDF Ratgeber Wohnen und Bauen – viele Tipps zu Themen rund um Eigentum, Vermieten und Modernisieren
  www.zdf.de Thema, Ratgeber, Rubrik Haus & Garten

Vergleichen Sie die Seiten 31 bis 35 für Adressen der Energieberater vor Ort in Oberhausen.

Gebäudediagnose und Energieberatung

- Kostenloser Service der LBS Bausparkasse, durch die Arbeitsgemeinschaft Wohnbau-Modernisierung e. V. Nach Angabe der objektbezogenen Daten wird ein persönlicher Modernisierungskompass erstellt; man erhält daraufhin Produktwerbung von Mitgliedsunternehmen der Arbeitsgemeinschaft.
  https://secure.bau-web.de/lbs_neu/modernisierung_intro.asp

- Energieverbrauch des Hauses ermitteln: vergleichen Sie mit dem Online-Rechner der Deutschen Energie-Agentur.
  www.zukunft-haus.info oder
  www.sanierungswegweiser.de

- Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
  Zollhof 1, 40221 Düsseldorf, Tel.: 02 11/49 67-0
  www.aknw.de

- Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen
  Carlsplatz 21, 40213 Düsseldorf, Tel.: 02 11/1 30 67-0
  www.ikbaunrw.de

- Bund deutscher Baumeister NRW
  Tel: 0211-363171
  www.bdb-nrw.de

- VBIB Verzeichnis der Beratenden Ingenieure für Bauphysik
  www.bauphysik.com

- „BAFA-Berater": Förderprogramm „Vor-Ort-Beratung" des Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, Aufgabenbereich Energie.
  www.bafa.de/1/de/aufgaben/energie

- Liste der Gebäude-Energie-Berater des Handwerks (ausgebildet durch die Handwerkskammer)
  www.hwk-duesseldorf.de/uzh/absolventenliste.html

- Energiepass-Ausstellerdatenbank der dena, hier sind alle Aussteller verzeichnet
  www.zukunft-haus.info/Rubrik „Energiepass"/Rubrik Aussteller-Datenbank

- Bundesverband der Gebäudeenergieberater Handwerk und Ingenieure
  www.gih-bv.de

Maßnahmen am Gebäude

- Energieversorgung Oberhausen AG
  www.evo-energie.de Rubrik Service

- Informationen der Handwerkskammer mit Handwerkerverzeichnis nach Gewerken / Branchengruppen
  www.umweltmarkt.org

- Netzwerk ÖkoBauBeratung: Ökologisches Bauen und Renovieren
  www.oekobauberatung.nrw.de

- Isolier- und Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen, etc.
  www.nachwachsende-rohstoffe.de

- Umweltfreundliche Baustoffe (Isolierungen, Farben, Kleber, Bodenbeläge etc.)
  www.blauer-engel.de

Maßnahmen zum verbesserten Energieeinsatz

Allgemeine Anregungen, Förderinformationen

- „Energetisch modernisieren", Ratgeber zur energetischen Modernisierung mit ausführlicher Darstellung technischer Details für Bauherren und Nutzer. Landesinstitut für Bauwesen des Landes NRW, 2003. Zu beziehen über das Landesinstitut, Tel.: 02 41/4 55-01 oder poststelle@LB.nrw.de
  www.LB.nrw.de

- Informationsportal der Deutschen Energie Agentur zu Modernisierung, Energiepass, Niedrigenergiehaus etc. Vermittlung von Adressen zu Ansprechpartnern
  www.zukunft-haus.info und
  www.gebaeudeenergiepass.de

- Energie-Spartipps für Haus und Wohnung, Finanzierungsinfos sowie Fakten zur Sonnenenergie und anderen erneuerbaren Energien.
  www.thema-energie.de

- Auszeichnung für Hausbesitzer in NRW, die beispielhafte Maßnahmen zur Energieeinsparung umgesetzt haben
  www.energiesparer.nrw.de

- Bundesweite Förderinformationen des Fachinformationszentrums Karlsruhe zu Energiesparmaßnahmen und Förderung, auch unter
  www.energiefoerderung.de
  www.bine.info/foerderinformationen.php

- Breitenförderung des Landes NRW für regenerative Energien
  www.ren-breitenfoerderung.nrw.de

- ZDF - WISO Energieberater
  www.zdf.de

Energieeinsparverordnung

- Energieeinsparverordnung
  Seite zur Energieeinsparverordnung vom Institut für Energie-Effiziente Architektur mit Internet-Medien, Stuttgart
  www.enev-online.de
  Seite der ECOTECH Software Deutschland GmbH zur Energieeinsparverordnung
  www.enev.info

Stromnutzung

- Tipps und praktische Informationen rund um die effiziente Stromnutzung im Haushalt.
  www.initiative-energieeffizienz.de

- Fakten und Ratschläge zur Warmwasserbereitung durch Solarwärme für Hausbesitzer und Handwerker.
  www.solarwaerme-plus.info

Technische Fragestellungen

- Berechnung zum verbesserten Wärmeschutz von Bauteilen, Fassaden, Isolierungen etc. Kostenlose Benutzung der Berechnungssoftware der ECOTECH Software Deutschland GmbH
  www.bauteilrechner.de

- Verband der Experten für Thermografie e.V. Wärmebildaufnahmen von Gebäuden/Fassaden
  www.vath.de

- Verband für Wohnungslüftung e.V.
  www.wohnungslueftung-ev.de

Andere Brennstoffe und Heizung

- Landesinitiative Zukunftsenergien, Aktion Holzpellets
  www.aktion-holzpellets.de

- Heizen mit Holz: Holzpellets
  www.pellets-boerse.de

- Holzpellets Informationsbroschüren:

  Marktführer Holzpellets NRW
  www.energieland.nrw.de/service/brosch_down/Holzpellets-Marktfuehrer1.pdf

  Energieagentur NRW: Leitfaden Bioenergie Holzpellets – Ein Brennstoff mit Zukunft
  www.ea-nrw.de Info&Service/Broschüren

Landesinitiative Zukunftsenergien NRW:
Aktion Holzpellets
5 Jahre Holzabsatzförderung NRW
www.energieland.nrw.de Broschüren

- Bundesverband Flächenheizungen e. V., alles zu Fußboden- und Wandheizungen
  www.flaechenheizung.de

- Wärmepumpen-Marktplatz-NRW
  www.waermepumpen-marktplatz-nrw.de

Solar

- Viele praktische Hilfen zur Nutzung von Solarenergie
  www.solarserver.de

- interaktiver Förderberater der Unternehmensvereinigung Solarwirtschaft e. V. mit Handwerkerverzeichnis
  www.solarfoerderung.de

- Solarintegration – solares Gestalten. Informationen zum Gestalten und Bauen mit Solarzellen für Architekten, Ingenieure und Bauherren
  www.solarintegration.de

- Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie e. V. Fragen zur Solarenergie, RAL Güteschutz Solar, etc.
  www.gueteschutz-solar.de

Maßnahmen im Gebäudeumfeld (Eingangsbereich, Balkone, Terrassen, Hofgestaltung)

- „Fassaden- und Dachbegrünung", ein Ratgeber mit ausführlichen Hilfestellungen für Maßnahmen der Dach- oder Fassadenbegrünung. Inkl. Pflanzlisten. Landesinstitut für Bauwesen des Landes NRW, 2002. Zu beziehen über das Landesinstitut, Tel.: 02 41/4 55-01 o. poststelle@LB.nrw.de
  www.LB.nrw.de

- Balkone nachträglich anbringen (z. B. Balkone aus Stahl Infobroschüre „578" des Stahl-Informations-Zentrums
  www.stahl-info.de

- Dächer begrünen (Ratgeber Fassaden und Dachbegrünung; Landesinstitut für Bauwesen des Landes NRW, 2003. Zu beziehen über das Landesinstitut, Tel.: 02 41/4 55-01 oder poststelle@LB.nrw.de
  www.LB.nrw.de

Maßnahmen zur altengerechten Umgestaltung

- „Leben unternehmen" ist ein Projekt des Netzwerkes Dienstleistungen NWDO e. V. In dieser Initiative sind Unternehmer zusammengeschlossen, die bedarfsgerechte Dienstleistungen und Produkte für ältere Menschen anbieten möchten, um damit auch die Lebenssituation älterer Menschen zu verbessern.
  www.nwdo.de und **www.leben-unternehmen-ob.de**

Institutionen

- Umfangreiche Informationen in NRW zum Thema Energiesparen, Fördermöglichkeiten der Energieagentur des Landes NRW:
  Deutsche Energie Agentur – dena
  Chausseestr. 128 a, 10115 Berlin
  Info-Telefon 0 80 00/73 67 34
  (täglich rund um die Uhr)
  http://www.deutsche-energie-agentur.de

- Vermittlung von Förderprogrammen für Modernisierungsmaßnahmen bei Umnutzungen u. a.
  KfW Förderbank
  Palmengartenstraße 5–9, 60325 Frankfurt am Main
  Info-Hotline: 0 18 01/33 55 77
  www.kfw-foerderbank.de

- Kompetenzzentrum kostengünstig qualitätsbewusst Bauen
  Salzufer 14, 10587 Berlin-Charlottenburg
  Tel.: 0 30/3 99 21–8 88
  http://www.kompetenzzentrum-iemb.de

- Landesinstitut für Bauwesen des Landes NRW
  Theaterplatz 14, 52062 Aachen
  Tel.: 02 41/4 55-01
  www.LB.nrw.de

MICHAEL W. GRÜNEN
– SEIT 1973
VERSICHERUNGEN
IMMOBILIEN
VERWALTUNG
PAUL-REUSCH-STR. 80 · 46045 OBERHAUSEN
TEL 02 08-20 97 37 · FAX 02 08-80 21 73
E-MAIL M.GRUENEN@WEB.DE

Landsmann Parkett

Fachunternehmen für Parkett
und alle anderen Holzfußböden
Kompetenz in Parkett und Baubiologie

Handel **Verlegung** **Renovierung**

W. Landsmann GmbH • Schultenhofstraße 31 • 45475 Mülheim a.d. Ruhr
Telefon (0208) 740 77 40 • Telefax (0208) 740 77 59
E-Mail: landsmann-parkett@t-online.de • www.landsmann-parkett.de

Die
Profis
von
Haus & Grund
Oberhausen
GMBH

Fachkundige
Immobilienverwaltung

Die Gesellschaft für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentum mbH Oberhausen ist Ihr Partner für die fachkundige Verwaltung von Miethäusern und Eigentumswohnungen.
Die Verwaltung von Grundbesitz ist Vertrauenssache.
Daher legen wir Wert auf eine individuelle Betreuung Ihrer Immobilie(n).

Ges. für Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentum mbH
Otto-Dibelius-Str. 14
46045 Oberhausen

Geschäftsführer Volker Kleuken
Tel. 0208 82367-0
Fax 0208 856516

Immobilien nach Maß

Boris-Hendric Beer
Telefon: 0208 834-3794
Mail: Boris-Hendric.Beer@s-vi.de

Kirsten Vallen
Telefon: 0208 834-3784
Mail: Kirsten.Vallen@s-vi.de

Ludwig Inholte
Telefon: 0208 834-3786
Mail: Ludwig.Inholte@s-vi.de

Sie möchten eine Immobilie kaufen oder verkaufen? Dann sind die SVI-Berater mit hoher Fachkompetenz, besten Ortskenntnissen und persönlichem Engagement Ihre zuverlässigen Partner!

Finanzierung nach Maß

Wenn es darum geht, ein neues Zuhause für Sie und Ihre Familie zu finden, ist das

ImmobilienCenter®

in Oberhausen die richtige Adresse. Hier stehen Ihnen engagierte Fachberater mit gebündeltem und aktuellem Immobilien-Know-how zur Seite. Sie erhalten Antworten auf alle Fragen der Immobilien-Finanzierung. Zudem beraten wir Sie zuverlässig rund um die Themen Bausparen und Versicherungen.

Stadtsparkasse Oberhausen

ImmobilienCenter®

SVI

SVI GmbH Oberhausen · Essener Straße 51 · 46047 Oberhausen · Telefon 0208-834 3781 oder 0208-834 3793 · E-Mail service@s-vi.de · Website www.s-vi.de