



© Olie-Kristian Heyer / Places Festival

Eine Veranstaltung im Mehrzweckraum, dessen Wände im Rohbauzustand belassen sind.



Die Bauausstellung gewährt Einblicke in die Konstruktion und den Wandaufbau.

© Haus Reichstein (2)



Das sanierte Haus Reichstein: Im EG ist links das Café Ütelier, rechts das Stadtteilbüro zu finden.



Schaustelle Haus Reichstein

Öffentliche Sanierung eines Gründerzeithauses

Wo vor kurzer Zeit noch eine „Problemimmobilie“ das Straßenbild prägte, erstrahlt heute das Haus Reichstein in neuem Glanz – umsichtig saniert und nach jahrelangem Leerstand wieder ein lebendiger Treffpunkt in Gelsenkirchen-Ückendorf. Doch das Gebäude bietet noch mehr: Mit der Bauausstellung gewährt das Haus Reichstein Einblicke in die Sanierung denkmalgeschützter Gründerzeitbauten und dient als Modellhaus für ähnliche Vorhaben.

Einst war das *Haus Reichstein* mit seiner Gastronomietradition ein wichtiger Treffpunkt im Gelsenkirchener Stadtteil Ückendorf. Dann stand das denkmalgeschützte Gebäude an der Bochumer Straße viele Jahre leer; nur der Hausschwamm trieb sein Unwesen im Gebäck. Seit 2017 ist die Eigentümerin der Immobilie die *Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen (SEG)*, die als städtisches Tochterunternehmen zahlreiche Immobilien erwirbt, saniert und bewirtschaftet. Weil die Stadt mit einem niedrigen Mietspiegel zu kämpfen hat und die Baukosten in den letzten Jahren gestiegen sind, fallen hier immer wieder auch denkmalgeschützte Gebäude dem Leerstand zum Opfer – und was nicht genutzt wird, verfällt. Die *SEG* soll dem entgegenwirken, prägen Gebäude wie das *Haus Reichstein* sanieren und sie wieder einer Nutzung zuführen. Heute ist in dessen Erdgeschoss ein Café angesiedelt, ein Mehrzweckraum bietet Platz für Veranstaltungen und mit dem Stadtteilbüro hat auch das Quartiersmanagement hier sein neues Zuhause gefunden. Ein Teil der Räume ist der Bauausstellung vorbehalten, die über die Sanierung und Wiederbelebung des Gebäudes informiert.

Da die *SEG* nicht alle notwendigen Instandsetzungen in Gelsenkirchen selbst übernehmen kann, entstand die Idee, die Sanierung des *Haus Reichstein* als Modellprojekt mit Vorbildwirkung an intensive Informations- und Beratungsangebote zu koppeln – und damit zu zeigen, wie ein Altbau sowohl mit Blick auf die Bausubstanz und den Denkmalschutz als auch in Bezug auf die Kosten umsichtig instandgesetzt werden kann. Das *Haus Reichstein* steht exemplarisch für viele sanierungsbedürftige Gründerzeitbauten: „Ob Feuchtigkeit, Hausschwamm in der Bausubstanz, eine Schiefelage der Böden, statische

Probleme oder die Überformung durch Einbauten aus verschiedenen Epochen – das Haus bot eine ganze Reihe an Herausforderungen, auf die Eigentümer:innen bei ihrer eigenen Altbauimmobilie stoßen können,“ erklärt Helga Sander, Geschäftsführerin der *SEG*. Infolgedessen entschloss man sich kurzerhand dazu, die Prozesse für die Öffentlichkeit zugänglich und aus der Baustelle eine „Schaustelle“ zu machen. Die Zeit der Sanierung, in der über ein Bautagebuch im Internet und bei verschiedenen Veranstaltungen vor Ort intensiv Öffentlichkeitsarbeit betrieben wurde, trug darüber hinaus zur Bekanntheit des Projektes bei, so Helga Sander. Den Projektbeteiligten war es dabei wichtig, nicht nur Fachpublikum anzusprechen, sondern auch Anwohner:innen einen neuen, lebendigen Ort im Quartier zu bieten.

Die Bauausstellung macht alle Maßnahmen nachvollziehbar, jedes Stockwerk behandelt andere Themenbereiche. Architekt:innen und Bauherr:innen liefert sie wertvolle Informationen über den Umgang mit klassischen Problemen der Altbausanierung. Daneben berät ein Stadtteilarchitekt Eigentümer:innen im Quartier zur Sanierung ihrer Häuser und möglicher Förderprogramme. „Es ist sehr hilfreich, wenn Nachbarräume als Showroom dienen und bauliche Lösungen oder mögliche Materialien zeigen“, so Helga Sander. Sie ergänzt: „Kenntnisse über die Bauweise sind selbst vielen Fachleuten nicht mehr zugänglich. Altbauten besitzen beispielsweise viele Bauteile aus Holz und setzen daher hinsichtlich des Brandschutzes, des Schallschutzes oder der Bauphysik besonderes Wissen voraus.“

Mit der exemplarischen Sanierung und den zur Verfügung gestellten Informa-

tionen soll das *Haus Reichstein* auch über Gelsenkirchen hinaus Strahlkraft entwickeln. Pragmatismus stand während der Sanierung an oberster Stelle und es wurde sorgfältig zwischen den Ansprüchen aus Denkmalpflege, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit abgewogen. Wird solch ein Prozess eng und professionell begleitet, stellt der Denkmalschutz keinen massiven Mehraufwand dar. Mit Blick in die Zukunft ist sich Helga Sander sicher: „Unter Einbezug der Ökobilanz und der Lebenszykluskosten wird künftig bei ähnlichen Gebäuden eine Abwägung immer öfter zugunsten der Sanierung und gegen den Abriss ausfallen.“

Die Wiederbelebung von *Haus Reichstein* veranschaulicht einerseits die Komplexität von Altbausanierungen. Andererseits zeigt sie auf, wie ein solches Vorhaben gelingen und Vorbild sein kann – mit Umsichtigkeit, Transparenz und Offenheit. ■

HAUS REICHSTEIN Ansprechpartner:

SEG Gelsenkirchen
info@haus-reichstein.nrw
www.haus-reichstein.nrw