

# MieterPost

Die Zeitschrift der Rudolstädter Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft mbH



Ausgabe 39 • Dezember 2025

Titelthema

## Orangerie als Wohnquartier

Das Objekt „Am Gewächshaus 1“ in Cumbach gehört seit 2025 zum RUWO-Bestand und bietet altersgerechtes Wohnen mit Service – ab Seite 10

Verabschiedung von Jens Adloff als Geschäftsführer

Seiten 4-8

Kommunale Wärmeplanung  
Seite 16

Quartiersmanagement Schwarza

Seiten 21-23



## Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter, verehrte Geschäftspartner & Freunde,

mit dieser Ausgabe unserer Mieterpost verabschiede ich mich als Geschäftsführer der RUWO von Ihnen. Ab 01. März 2026 wird meine Geschäftsführerkollegin Frau Kathleen Flache die Alleinverantwortung für das Unternehmen übernehmen. Wir haben die letzten zweieinhalb Jahre genutzt, um sie gründlich in die umfangreichen Aufgaben einzuarbeiten und so einen reibungslosen Übergang zu gewährleisten.

Für mich werden es dann ziemlich genau 20 Jahre Geschäftsführertätigkeit in der RUWO gewesen sein. Nehme ich die vorhergehende Tätigkeit in der Stadtentwicklungsgesellschaft (SER) hinzu, waren es sogar 25 Jahre meiner Berufstätigkeit, die ich in Rudolstadt verbracht habe.

Ich habe, im Rahmen der Möglichkeiten die mir die beiden Gesellschaften boten, immer versucht, mich für die städtebauliche Entwicklung Rudolstadts einzusetzen. Ging es in der SER zunächst darum, die angespannte Finanzsituation, die aus der Konversion der Volkstedter Kasernen herrührte, wieder auf eine solide Grundlage zu stellen und das Saalemaxx fertigzustellen, boten sich später mit der RUWO noch größere Möglichkeiten, die Entwicklung Rudolstadts positiv mitzugestalten. Die wichtigste Aufgabe war dabei sicher der erfolgreiche Stadtbau in den beiden Großwohnsiedlungen Volkstedt-West und Schwarz-Nord. Aber

auch darüber hinaus boten sich in der Altstadt lohnende Aufgaben, um unsere Stadt schöner und lebenswerter zu machen.

Meine Grundhaltung in all den Jahren war dabei, zu meinen Überzeugungen zu stehen, offen und transparent zu kommunizieren, was geht und was nicht leistbar ist, und vor allem bei dem, was geht, immer auch an die Grenzen zu gehen und die Komfortzone zu verlassen. Das hat mir jede Menge Arbeit und zuweilen auch schlaflose Nächte, aber auch viel Anerkennung und Respekt eingebracht.

Darüber hinaus habe ich versucht, mich nicht einseitig von Interessen vereinnahmen zu lassen. Ich meine, dass man als Geschäftsführer einer kommunalen Gesellschaft eine gewisse Neutralität gegenüber politischen oder gesellschaftlichen Strömungen einnehmen sollte. Mein Gradmesser war im Zweifel immer das Wohl der RUWO und ihrer Mieter.

Das hat mich freilich nicht davon abgehalten, mich auch zu politischen oder gesellschaftlichen Fragen zu äußern. Dies allerdings nicht, um mich hinter vermeintlichen Mehrheiten zu verstecken, sondern um immer wieder auch Verständnis für andere Meinungen und echte Toleranz und Zusammenhalt einzufordern.

Die Corona-Jahre haben uns auf sehr drastische Weise gezeigt, was es mit einer



Gesellschaft macht, wenn es keine Toleranz mehr gegenüber Andersdenkenden gibt. Die diskriminierenden verbalen Entgleisungen von Politikern, Wissenschaftlern sowie Kultur- und Medienschaffenden sind dankenswerter Weise zur Mahnung dokumentiert. Und so gibt es auch heute wieder gute Gründe, auch Menschen zuzuhören und sie ernst zu nehmen, die der allgemeinen Kriegshysterie entgegentreten und Besonnenheit und Diplomatie einfordern. Ich wünsche Ihnen, dass Sie Frieden schaffen in Ihren Familien, am Arbeitsplatz oder wo auch immer sie wirksam sein können. Leben Sie wohl.

Ihr Jens Adloff  
Geschäftsführer

# Inhalt

### Wir über uns.

RUWO-Geschäftsführer Jens Adloff im Interview	4 – 8
Wegbegleiter von Jens Adloff kommen zu Wort	7
Gesellschaftliches Engagement der RUWO	9
Neues RUWO-Objekt „Am Gewächshaus 1“	10/11
Modernisierung Schwarzburger Straße 7–17	12
Beschilderung von Kellern in unseren Beständen	13
Installation eines Sendemastes in der Schloßstraße	13
Bauprojekte: Erneuerung Aufzüge, Dachbodendämmung und Fassadenreparatur	14
Modernisierung Markt 5	15
Neue öffentliche Ladepunkte in RUWO-Quartieren	15
Kommunale Wärmeplanung in Rudolstadt	16



natureOffice.com/DE-591-YLRH2CM

RUWO-Ausstellung: Almuth Baumfalk und Lap Yip	17
Veränderungen im RUWO-Team	18 – 20
<b>Neues aus dem Kopernikusweg.</b>	
Portrait Agathe-Projekt	20
Neues vom A.S.T.A.-Projekt in Schwarz-Nord	21
Interview mit Ralf Appelfeller	22
Wettbewerb „Soziale Stadt“: Auszeichnung des Bürgerparks	23
<b>Rückseite.</b>	
Veranstaltungen in Rudolstadt: Winter 2026	24
Impressum	24

## Liebe Mieterinnen und Mieter, geschätzte Geschäftspartner & Freunde,

die letzten zweieinhalb Jahre waren sehr lehrreich und spannend. Zusammen mit Herrn Adloff die Geschäftsführung der RUWO zu übernehmen, brachte vielfältige Veränderungen mit sich. Aus den Teambesprechungen mit vier Mitarbeitern, die ich zuvor als Teamleiterin „Vermietung“ führte, wurden teamübergreifende Beratungen mit deutlich mehr Mitarbeitern bis hin zu Betriebsversammlungen mit allen Mitarbeitern der RUWO, um nur einen Aspekt zu benennen. Auch Berichte vor dem Aufsichtsrat, der Gesellschafterversammlung und nicht zuletzt vor dem Rudolstädter Stadtrat, bei dem die Stadträte gezielte und auch kritische Fragen stellen, kamen hinzu. Die bewusst gewählte Einarbeitungszeit von letztendlich drei Jahren war äußerst hilfreich, um in diese Aufgabe hineinzuwachsen. Auch wenn ich schon viele Jahre im Unternehmen tätig bin, gab und gibt es dennoch genug zu lernen und Hintergründe zu verstehen. Diese drei Jahre boten Herrn Adloff und mir ausreichend Gelegenheiten, um Sachverhalte zu diskutieren, Ereignisse auszuwerten oder auch Szenarien zu entwerfen und entsprechende Handlungsmöglichkeiten zu entwickeln.

Die letzten Jahre haben bei mir mitunter zu einem Perspektivwechsel geführt. Manche Entscheidungen erscheinen mit zunehmendem Hintergrundwissen in einem anderen Licht. Dabei habe ich auch Herrn Adloff als Führungskraft auf eine neue Weise verstehen gelernt. Er hat ein gutes Gespür dafür, den Sand im Getriebe zu erkennen und die Probleme anzupacken. Ohnehin ist er ein Mensch, der auch im Tagesgeschäft stets über den Tellerrand blickt, mit seiner Ahnung in der Regel immer einen richtigen Riecher hat und frühzeitig in das Geschehen eingreift.

In den zweieinhalb Jahren habe ich den bisherigen Kurs der RUWO in seinen Facetten noch stärker schätzen gelernt, von wirtschaftlichen und kaufmännischen Aspekten, über die Zusammenarbeit innerhalb der Geschäftsstelle bis hin zur Quartiersentwicklung und zu vielen baulichen Fragestellungen. Ganz klar werden wir in Zukunft neue Herausforderungen bewältigen. Hier steht ganz oben die Energiewende, um ab 2045 alle Wohnungen CO<sub>2</sub>-neutral mit Energie versorgen zu können. Mit unseren Finanzmitteln müssen wir alle Aufgaben in ausgewogener Weise erfüllen, insbesondere vor dem Hintergrund steigender Kosten.

In den nächsten Jahren stehen große Sanierungsprojekte an, aber auch die Sicherstellung der Barrierefreiheit für einen Teil unserer Objekte wird eine zentrale Aufgabe sein, um unseren Wohnungsbestand für diese Zielgruppe weiterhin attraktiv zu halten. Auch die Digitalisierung wird weiter vorangetrieben, um die Arbeitsabläufe innerhalb der RUWO zu optimieren und komfortabler zu gestalten.

In die Zukunft blicke ich sehr optimistisch. Herr Adloff hat stets sehr solide gewirtschaftet und übergibt ein gesundes Unternehmen. Mit dem Team der gesamten RUWO haben wir ein gutes Fundament für die kommenden Jahre und Herausforderungen.



In diesem Sinne grüßt Sie sehr herzlich  
Ihre Kathleen Flache  
Geschäftsführerin



In der RUWO-Mieterpost im August 2023 wurde die gemeinsame Geschäftsführung der RUWO durch Jens Adloff und Kathleen Flache vorgestellt.

### Wechsel in der RUWO-Geschäftsführung Februar/März 2026

Wie 2023 geplant, wird Jens Adloff am 28. Februar 2026 die Geschäftsführung der RUWO verlassen und Kathleen Flache die Geschäftsführung ab März 2026 allein innehaben.

# Bilanz zu zwei Jahrzehnten

2006 übernahm Jens Adloff die Geschäftsführung der RUWO und hat in 20 Jahren u.a. die RUWO zu einem modernen Dienstleister entwickelt und den Umbau des Wohnungsbestandes nach den vielfältigen Anforderungen an das Wohnen vorangetrieben.

**Herr Adloff, die Anforderungen an Wohnraum unterliegen einer steten Entwicklung, wie der Ruf nach Barrierefreiheit, dem Anbau von Balkonen oder dem Einbau von Aufzügen oder aktuell nach einer Wärmeversorgung mit regenerativen Energien. Demgegenüber steht der Ruf nach günstigen Mieten. Dennoch muss sich ein Wohnungsunternehmen jederzeit auch wirtschaftlich tragen. Mit welcher Strategie sind Sie an diesen Spagat herangegangen?**

Ich denke jede Generation von Geschäftsführern der kommunalen Wohnungsunternehmen hat ihre übergeordneten Themen und Herausforderungen. Für meine Vorgänger waren dies zum Beispiel überhaupt erst mal die neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen etwa bei der Betriebskostenabrechnung umzusetzen. Darüber hinaus verlangten die Mieter schnell nach der Sanierung ihrer Wohnungen mit zeitgemäßen Ausstattungen und Materialien. Das begrenzte Kapital wurde nach dem Gießkannenprinzip verteilt und führte lediglich zu Teilsanierungen, die zudem häufig mit Krediten finanziert wurden.

Als ich 2006 anfang, lagen schwierige Jahre hinter der sozialen Wohnungswirtschaft. Hohe Leerstände bei gleichzeitig hohen Instandsetzungsaufwendungen sorgten für regelmäßige Bilanzverluste, was das Vertrauen der Banken in die Unternehmen nicht gerade stärkte.

Ich habe mich deshalb darauf konzentriert, die Zahlen wieder in den positiven Bereich zu bringen. Gelungen ist das durch eine ganzheitliche Strategie aus Rückbau von Leerständen und ganzheitlicher Modernisie-

rung von zukunftsfähigen Objekten, sodass die Ausgaben größtenteils aktiviert werden konnten und nicht sofort zu hohen Verlusten führten. Tatsächlich haben wir 2006 zum erst mal einen kleinen Gewinn ausweisen können. Es waren nur ein paar Tausend Euro, aber seitdem schreiben wir durchgängig schwarze Zahlen.

**Zum RUWO-Bestand gehören sehr unterschiedlich geprägte Quartiere, wie mit historischen Gebäuden und großen Plattenbausiedlungen. Welche Prioritäten waren Ihnen bei der Quartiersentwicklung und beim Stadtbau besonders wichtig?**

Für die RUWO war es ein Glücksfall, dass ihre Bestände nach Baualter und Lage in der Stadt sehr different sind, wenngleich auch wir, wie wohl alle kommunalen Wohnungsunternehmen im Osten, den Schwerpunkt in den Großwohnsiedlungen haben. In den Großwohnsiedlungen, insbesondere in Volkstedt-West, war es mir wichtig, Vertrauen in den Stadtbauprozess durch Kontinuität aufzubauen. Die größten Missstände ließen sich am Anfang schnell durch Abriss beseitigen, sodass sich für die Bewohner das Gefühl von Licht und Luft ergab. Später sind wir dann differenzierter vorgegangen, haben Etagen zurückgebaut und den Rest komplett saniert. Neben dieser Kontinuität in Volkstedt-West war es mir wichtig, auch immer wieder Sanierungen in

anderen Stadtteilen, bis hin zu wichtigen Einzelgebäuden in der Altstadt, dazwischenschieben.

In all den Jahren hatte sich auch eine vertrauensvolle und ergebnisorientierte Zusammenarbeit mit der Wohnungsgenossenschaft WGR e.G. entwickelt. Wir haben uns immer über unsere Pläne ausgetauscht und Lösungen für eventuelle Hindernisse gesucht, etwa durch unkonventionelle Grundstücksarrondierungen. Ich erinnere mich in diesem Zusammenhang an einen unserer jährlichen Branchentreffs auf dem Ringberg in Suhl. Wir wurden von unserem Verband gebeten, mal über unsere gute Zusammenarbeit zu berichten. Der WGR-Vorstand Thomas Degenkolbe und ich hatten großen Spaß damit und haben das wie zwei Entertainer auf der großen Bühne gemacht. Die Begeisterung unserer vielen Kollegen war überwältigend.

**In den beiden Jahrzehnten hat die RUWO viele innovative Projekte umgesetzt, wie 2008 den Rückbau der oberen Etage eines Plattenbaus im bewohnten Zustand, mehrere Neubauprojekte oder den Umbau des Ketelhodtschen Palais zur heutigen RUWO-Geschäftsstelle. Welche Prioritäten haben Sie gesetzt, um den Anforderungen der Mieterschaft und den Rahmenbedingungen gerecht zu werden?**

Bei allen Veränderungen, denen sicher auch unsere Branche unterworfen ist, sind die





Eines der ersten Projekte bestand 2006 für Jens Adloff im Stadtumbau von Volkstedt-West, stets in enger Absprache mit dem WGR-Vorstand Thomas Degenkolbe.



Beim Altstadtfest 2008 stand Jens Adloff mit auf der Bühne, als die RUWO den Preis für die beste Hip-Hop-, Breakdance- oder Videoclip-Dancing-Vorstellung sponserte.

Anforderungen an eine Wohnung doch insgesamt sehr konstant und vorhersehbar. Was wir allerdings seit vielen Jahren spüren, ist die stetig steigende Nachfrage nach barrierearmen Wohnbestandteilen. Ich sage das bewusst so, weil ich nicht die barrierefreie oder gar behindertengerechte Wohnung nach DIN meine, sondern eher, dass die Menschen nicht mehr so viele Treppen steigen wollen oder können. Auch die Dusche statt der Wanne ist ein Klassiker, der immer wichtiger wird. Insofern ist es naheliegend gewesen, bei anstehenden Komplettanierungen von fünfgeschossigen Häusern vorher zwei Etagen zurückzubauen. Das haben wir inzwischen schon mehrfach praktiziert und in der Regel ergeben sich auch bessere soziale Gemeinschaften in den kleineren Einheiten. Neben diesen grundsätzlichen Erwägungen war es mir immer wichtig auch gute Architektur zu bauen, die Möglichkeiten des Standortes oder auch eines vorhandenen Gebäudes optimal zu nutzen. Für mich müssen die Gebäude nicht nur praktisch, sondern auch schön sein.

**Schon nach Ihrem Amtsantritt hat die RUWO eine Wandlung vom Verwalter zum Dienstleister vollzogen. Neue Angebote wie Gästewohnung und Partyraum bietet die RUWO ihren Mietern an. Warum war Ihnen dieser Wandel zu Beginn Ihrer Geschäftsführertätigkeit wichtig?**

Als ich meine Tätigkeit als Geschäftsführer begann, war unschwer zu erkennen, dass

wir unsere Wohnungen unter erschwerten Wettbewerbsbedingungen anbieten mussten. Viele Wohnungen standen leer oder waren nicht mehr zeitgemäß, im Fachjargon nennt man das „Mietermarkt“. Mir war auch klar, dass sich dies mit Blick auf die demografische Entwicklung unserer Region nicht wesentlich ändern würde. Deshalb war mir bewusst, dass wir ähnlich den Wohnungsgenossenschaften unseren Mietern einen Mehrwert bieten müssen und nicht nur die Wohnung im engeren Sinne, sondern auch das gesamte Wohnumfeld und insbesondere auch die Lebensumstände von Älteren oder alleinstehenden Mietern in den Fokus nehmen müssen. Deshalb haben wir unter anderem auch zwei Ärztehäuser gebaut und eine Kaufhalle übernommen. Der Markt wollte dies offensichtlich nicht richten. Auch unsere Begegnungsstätten, das Angebot von kleineren Hausmeisterleistungen und nicht zuletzt unser gesamtes Engagement für die Quartiere gehen in diese Richtung. Neben diesen wirtschaftlichen Erwägungen für eine gute Vermietbarkeit unserer Wohnungen, sehe ich es aber auch darüber hinaus als Teil unserer Aufgabe und Verantwortung an, den Menschen nicht nur eine Wohnung, sondern tatsächlich auch ein Zuhause zu schaffen. Das dies nie immer hundertprozentig gelingt, ist mir bewusst, aber zumindest ist das Be-



Beim vierten RUWO-Fußballpokal 2012 zeichnete Geschäftsführer Jens Adloff neben der Siegermannschaft auch den „Besten Spieler“, den „Besten Torhüter“ und den „Besten Torschützen“ aus.

mühen darum fester Bestandteil unserer Unternehmensphilosophie.



Am 12. April 2013 erfolgte die Grundsteinlegung für das Neubauprojekt „Mangelgasse“ im Rudolstädter Stadtzentrum.



Im September 2014 startete Jens Adloff (Mitte) im Kreise seiner Mitstreiter den Neubau des Ärztehauses in Schwarza mit einem feierlichen Spatenstich.



Bis zum Herbst 2019 hatte die RUWO ihre Geschäftsstelle in Volkstedt-West, Erich-Correns-Ring 22c. In der oberen Etage befand sich das Büro des Geschäftsführers.

**In zwei Jahrzehnten haben Sie sehr viele Projekte umgesetzt, Modernisierungen und Neubauprojekte, eine Neuorganisation des Handwerkerhofes für Gewerbetreibende und auch soziale Projekte, wie das Begegnungszentrum und den Bürgerpark in Schwarza-Nord. Welche Projekte liegen Ihnen rückblickend besonders am Herzen?**

Ich würde für mich in Anspruch nehmen, dass ich immer versucht habe, eine klare Haltung zu den Dingen einzunehmen und diese nicht nur ruhig und sachlich zu vertreten, sondern auch transparent zu begründen. Ein Paradebeispiel ist sicher das Ringen um den Neumarkt 1, unsere heutige Geschäftsstelle. Als wir die Kosten für eine komplette Sanierung inklusive des unspektakulären Hinterhauses ermittelt hatten, habe ich gesagt, dass wir das wirtschaftlich nicht leisten können und beantragte den Abriss, der auch genehmigt wurde. Und das geht bei Denkmälern eben nur, wenn man nachweisen kann, dass eine Sanierung wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Die Unterschriftensammlung gegen den Abriss hat mich schon sehr geschmerzt, weil ich so dargestellt wurde, als würde ich respektlos Denkmale schleifen wollen. Meine grundsätzliche Haltung hat das aber nicht beeinflusst. In so einem Fall ist dann tatsächlich mal der Staat mit Fördermitteln gefragt. Und nach dem wir mit externen Experten eine Kompromissvariante erarbeitet hatten, hat der Freistaat die Fördermittel auch bereitgestellt und das Projekt konnte umgesetzt werden.

**In den 20 Jahren gab es sicher viele nachwirkende Momente, dennoch die Frage:**

**Gab es einen Moment, den Sie heute als „schönsten“ bezeichnen würden?**

Mir fallen da spontan eine Handvoll Momente ein, die allesamt mit dem erfolgreichen Abschluss von schwierigen Projekten zu tun haben, aber da Sie ja Ihren Superlativ haben wollen, erzähle ich eine Begebenheit, die mich vor einigen Jahren ganz unerwartet berührt hat und die vielleicht gerade deshalb so authentisch und wertvoll war, dass ich sie nicht vergessen habe. In meiner Mittagspause habe ich oft einen kleinen Spaziergang gemacht, um den Kopf „durchzulüften“. Plötzlich sprach mich eine ältere Dame an und sagte, sie müsse mir einmal danken, für all das Schöne, was ich für Rudolstadt getan hätte. Ich war so überrascht und perplex, dass ich gar nicht nach ihrem Namen gefragt habe. Das war wohl das spontanste und vielleicht ehrlichste Lob, welches ich in beruflichen Zusammenhängen erhalten habe. Vielleicht liest sie diese Ausgabe der Mieterpost und erinnert sich.

**Sie sind seit zwei Jahrzehnten als Führungskraft im Amt. Heute haben manche Menschen anstelle von Karriere eher die „Work-Life-Balance“ im Sinn. Warum ist es wichtig, dass junge Menschen Führungspositionen besetzen und sich in der Wirtschaft engagieren?**

Das vor allem jüngere Menschen auf ihre „Work-Life-Balance“ achten, ist auch dem Zeitgeist geschuldet und an sich nichts Negatives. Ich gehöre zu der Generation mit DDR-Sozialisation, die in der Wendezeit studiert und dann eine berufliche Laufbahn in einem gänzlich anderen System begonnen hat. Wir mussten schneller lernen, fleißiger und beharrlicher sein, um Karriere

zu machen. Wenn man dann so früh eine Familie gründet, wie ich, dann hat das schon auch Konsequenzen. Für fröhliches Studentenleben oder eine Weltreise war da bei mir jedenfalls kein Raum.

Eine Führungsposition zu übernehmen heißt vor allem tatsächlich Verantwortung zu übernehmen. Man ist plötzlich verantwortlich für ein Budget, eine Gruppe von Mitarbeitern oder sogar für ein ganzes Unternehmen. Da gibt es wenig Spielräume. Wird man der Verantwortung gerecht, wird es funktionieren. Wenn nicht, muss man selbst Konsequenzen ziehen oder warten, bis andere es tun.

Heute wollen viele junge Menschen bei staatsnahen Einrichtungen und NGO's arbeiten. Ihre Motivation mag durchaus edel sein, sie wollen Gutes tun, die Welt verbessern. Die wirtschaftliche Grundlage einer jeden Gesellschaft ist jedoch echte Wertschöpfung und die passiert nun mal in Unternehmen, die Produkte oder Dienstleistungen herstellen, die von anderen gekauft werden. Wie in einem Familienunternehmen ist es auch in der Gesellschaft notwendig, dass die nächste Generation immer wieder auch diese Führung und Verantwortung übernimmt. Der Lohn dafür ist persönliches Wachstum, Anerkennung, das Gefühl etwas geschaffen zu haben.

**In den letzten 20 Jahren hat die RUWO immer auch Vereine und damit das**

# Wegbegleiter bedanken sich für eine lebendige Zusammenarbeit

Zum Abschied des langjährigen RUWO-Geschäftsführers Jens Adloff bedanken sich sechs Wegbegleiter aus sechs unterschiedlichen Bereichen für die konstruktive und fundierte Zusammenarbeit.



Jens Adloff prägte die RUWO mit Tatkraft, Verlässlichkeit und Herz. Mit Bodenständigkeit, Weitblick und Engagement trug er dazu bei, dass sich viele Menschen in Rudolstadt zu Hause fühlen. Seine Visionen im Städtebau setzten wertvolle Impulse. Für zwei Jahrzehnte vertrauensvolle Zusammenarbeit und sein großes Engagement für Rudolstadt danke ich ihm von Herzen.

*Jörg Reichl,  
Bürgermeister Rudolstadt*



Bei der Zusammenarbeit von RUWO und WGR haben wir immer im Interesse der Stadt Rudolstadt gehandelt, gerade beim Stadtumbau. In der Quartiersentwicklung haben wir viel bewegt, auch mit Verständnis für die Positionen des anderen. Mit Jens Adloff hatte ich immer einen vertrauensvollen Umgang, bei dem man sich auch am nächsten Tag in die Augen sehen konnte.

*Thomas Degenkolbe,  
36 Jahre WGR-Vorstand 1981–2017*



20 gemeinsame Jahre Wohnungswirtschaft sind Wertschätzung für: eine feinsinnige Persönlichkeit mit umfassendem Fachwissen als Architekt und Unternehmenslenker, Gespür für Werte der Branche, Verantwortung gegenüber Bewohnern, Erzielung kommunalen Mehrwerts sowie seinen stets sachbezogenen und kritischen Ideen, Strategien und seinen Umsetzungswillen.

*Cordula Wiegand,  
Geschäftsführerin WOBAG Saalfeld/Saale mbH*



Bei den Modernisierungen von historischen Gebäuden im Rudolstädter Stadtzentrum hatte Jens Adloff stets eine anspruchsvolle Strategie für das bauliche Ergebnis, bei dem die Historie eines Gebäudes und ein moderner Wohnanspruch in Einklang gebracht werden sollten. Ein besonderes Projekt war hier der Umbau des Ketelhodtschen Palais zur heutigen RUWO-Geschäftsstelle.

*Jens Luther, Architekt  
Luthergruppe, Rudolstadt*



Ohne Jens Adloff gäbe es meinen Job in dieser Form wahrscheinlich nicht. Er hat damals nach fünf Jahren das Konzept zur Weiterführung des Quartiersmanagements entwickelt und so diese Erfolgsgeschichte aktiv mitgestaltet. Sein Grundgedanke beim Bürgerpark war die Einbeziehung der Bewohner zur Mitentscheidung – das ist gelebte Demokratie! Er hat dabei immer auch über den Tellerrand geblickt.

*Ralf Appelfeller,  
AWO-Quartiersmanager Schwarza-Nord*



Herrn Adloff habe ich als verlässlichen Partner kennengelernt, mit klarer Haltung und klarem Kompass, mit Herz und Verstand. Mit Leidenschaft und spannenden Projekten hat er sich für die bauliche Entwicklung unserer Stadt engagiert.

Ich verabschiede ihn mit den besten Wünschen: Freude, Gesundheit und viele neue Freiheiten.

*Frank Eismann, Geschäftsführer  
TSB Technik Service Betrieb Schwarza GmbH*



Häufig überbrachte Jens Adloff Spenden der RUWO an Vereine und Institutionen, wie im Februar 2016 an das Tierheim Rudolstadt.

### gesellschaftliche Leben unterstützt. Welche Haltung steckt für Sie persönlich dahinter und warum ist das Vereinsleben und der Zusammenhalt in den Vereinen heute wichtig?

Das kulturelle und gesellschaftliche Leben in unserer Stadt wird neben den institutionellen Einrichtungen, wie zum Beispiel Theater oder Rudolstadt Festival, vor allem durch unzählige Vereine, Initiativen und bürgerschaftliches Engagement getragen. Die meisten dieser Einrichtungen sind auf öffentliche Gelder oder Spenden angewiesen und jedes Jahr neu ist das Zittern, ob der städtische Haushalt solche Zuschüsse hergibt. Manchmal fehlen nur ein paar hundert Euro. Genau da sehe ich unsere Aufgabe als städtische Gesellschaft, mit relativ kleinen Beträgen möglichst große Vielfalt zu unterstützen und zu erhalten. Unser größtes Einzelengagement ist das Altstadtfest, eine Institution, die jedes Jahr ganz vielen Rudolstädtern und Gästen Lebensfreude schenkt. Ich sehe uns hingegen nicht als Trikotsponsor unseres Fußballvereins. Auch wenn der FC Einheit mit kleinem Budget seit Jahren im Thüringer Fußball hervorragend platziert ist, sehe ich hier eher die Privatwirtschaft gefordert.

### Haben Sie Pläne für die nächste Zeit, wie ein Buch schreiben, ein Haus bauen, eine Weltreise unternehmen oder eine neue Geschäftsidee umsetzen?

Wenn man so einen Job über so viele Jahre mit Engagement und Leidenschaft macht, sich gesellschaftlich engagiert, ist man ei-



Mehrere Badetage hat die RUWO gestaltet, so auch 2016. Der Geschäftsführer fungierte dabei auch als Glücksbringer und übergab Preise an die Teilnehmer.

gentlich immer durchgetaktet. Insofern ist es durchaus ein reizvoller Gedanke in Zukunft auch ungeplante Zeit zuzulassen, genau in sich hineinzuspüren, was man als Nächstes tun möchte. Die berühmte Weltreise steht jedenfalls nicht an erster Stelle. Ich hatte mit meiner Familie einige sehr schöne Reisen und Begegnungen, ich muss nicht Länder sammeln, wie andere Leute Briefmarken.

Ein Buch zu schreiben spukt mir tatsächlich manchmal im Kopf herum. Vielleicht kann ich einen differenzierteren Blick auf den Osten Deutschlands und die Umbrüche der jüngeren Vergangenheit werfen und vielleicht auch meine eigenen Verletzungen heilen, die daraus erwachsen sind.

Etwas arbeiten und damit auch ein bisschen Geld verdienen, möchte ich hingegen schon noch. Es ist meines Erachtens auch wichtig für die Gesundheit, dass man seine Fähigkeiten weiter trainiert, etwas Neues lernt und sich weiterhin Herausforderungen stellt. Ich glaube, dass ich komplexe Themen und Projekte gut strukturieren und moderieren kann. Oft stecken Projekte fest, weil sich Beteiligte im Wege stehen oder aneinander vorbeireden. Insofern spielt hier die Lösung von Konflikten eine große Rolle. Da mich das auch sehr interessiert, habe ich vor einigen Jahren eine Ausbildung zum Mediator gemacht und möchte zukünftig diese Fähigkeiten im Verbund als freiberufliche Tätigkeit ausüben.

### Welcher ist Ihr wichtigster Ratschlag für Führungskräfte in der Thüringer Wohnungswirtschaft?

So lange ich dabei bin, und das wird wohl auch bei meinen Vorgängern so gewesen



Ein besonderes Projekt war für Jens Adloff die aufwendige Restaurierung des Löwensaales, der 2019 mit einem Abend für geladene Gäste und ab 22.00 Uhr für alle Einwohner eingeweiht wurde.

sein, gab es in der Wohnungswirtschaft immer große Herausforderungen, die die Branche oft über längere Zeiträume beschäftigt haben. Hier meine ich nicht unsere ureigenste Aufgabe, unseren Bestand gut zu bewirtschaften, Instandhaltung und Modernisierung durchzuführen und uns auch um das Wohnumfeld und funktionierende soziale Gemeinschaften zu kümmern. Ich meine von der Politik vorgegebene Aufgaben. Diese haben in den letzten zehn Jahren ein Ausmaß angenommen, das unser Geschäft immer näher an die Quadratur des Kreises gebracht hat. Angefangen von den Flüchtlingswellen, bei denen wir immer die Hauptlast der Versorgung mit Wohnraum getragen haben, über die unsäglichen Verordnungen im Zusammenhang mit der selbst verursachten Gaskrise, bis hin zu immer mehr staatlichen Eingriffen in unsere Preisbildung. Und zu guter Letzt die Aufgabe, sämtliche Gebäude ohne CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu beheizen.

Ich rate künftigen Verantwortungsträgern in der Wohnungswirtschaft gegenüber immer neuen Wunschkonzerten der Politik zu einer gewissen Gelassenheit. Unsere Aufgabe ist es, das Vermögen unserer Gesellschaften zu wahren und zu mehren. Vor diesem Hintergrund sollte jede Entscheidung, die wir treffen, geprüft und unrealistische Forderungen zurückgewiesen werden.

# Denkmal für Versöhnung und Frieden

Ein Kunstwerk aus Douaumont zur französisch-deutschen Versöhnung wurde vor dem Rudolstädter Rathaus eingeweiht. Das Projekt wurde von der RUWO unterstützt.



Den Ort Douaumont gibt es heute nicht mehr. Als der Ort im ersten Weltkrieg bei der Schlacht um Verdun inmitten der Front lag, wurde er vollkommen zerstört und nie wieder aufgebaut. Stattdessen entstand dort das Beinhaus von Douaumont, eine Grabstätte für 130.000 nicht identifizierte französische und deutsche Soldaten, die bei der Schlacht von Verdun gefallen waren. Diese Grabstätte erlangte viele Jahre später eine große internationale Präsenz, als hier am 22. September 1984 eine große deutsch-französische Versöhnungsfeier stattfand. Dabei gedachten der deutsche Bundeskanzler Helmut Kohl und der französische Staatspräsident François Mitterrand der Toten der beiden Weltkriege und erklärten: „Wir haben uns versöhnt. Wir haben uns verständigt. Wir sind Freunde geworden.“ Dabei gaben sie sich den „Handschlag von Verdun“ und gedachten Hand in Hand der gefallenen Soldaten beider Nationen. Dieser Handschlag gehört heute zu den symbolträchtigsten Gesten der deutsch-französischen Aussöhnung.

In Erinnerung an diese Geste der Versöhnung wurde 2024 von dem Künstler Karl Günter Wolf eine Gedenkplatte geschaffen. Sie markiert den Ort, an dem sich die beiden Staatsmänner die Hand reichten. Eine Variation dieser Platte, die einen der originalen Pflastersteine einfasst, auf denen 1984 die Staatsmänner Kohl und Mitterrand standen, steht heute in Rudolstadt. Am 4. Juli 2025 wurde das Kunstwerk im Rahmen des Rudolstadt-Festivals eingeweiht. Dazu waren u.a. Olivier Gérard, Direktor der Stiftung des Beinhauses, und Armand Falque, Bürgermeister der Gemeinde Douaumont-Vaux, aus Frankreich nach Rudol-

stadt gekommen. Rudolstadts Bürgermeister Jörg Reichl wies in seiner Rede auf den besonderen Rahmen der Einweihung hin: „Es passt wunderbar, dass wir diesen Stein ausgerechnet während unseres Festivals verlegen. Denn das Rudolstadt-Festival ist ein Fest der Kulturen, ein Fest der offenen Arme. So wie damals François Mitterrand nach Rudolstadt kam – nicht mit Bitterkeit, sondern mit einem offenen Herzen.“ Mitterrand war mehrfach in Rudolstadt. Nachdem er im Juni 1940 in deutsche Kriegsgefangenschaft geraten war, nur wenige Tage, nachdem Hitler-Deutschland das Nachbarland Frankreich überfallen hatte, gelangte er in das Kriegsgefangenenlager Schaala und wurde zur Zwangsarbeit eingesetzt.

Erst der dritte Fluchtversuch im Dezember 1941 gelang und er konnte nach Frankreich zurückkehren.

1981 kandidierte Mitterrand als Präsident der Französischen Republik. Nur wenige Wochen vor der Wahl, am 5. März 1981, besuchte er Rudolstadt und das ehemalige Gefangenenlager in Schaala. Hier gedachte er der Opfer des Faschismus. Kurzer Zeit später wurde er zum Präsidenten gewählt und übte das Amt bis 1995 aus, bei der Wahl 1988 wurde er im Amt bestätigt. Die in Rudolstadt installierte Gedenkplatte ist somit ein Symbol für die Erinnerung an die gefallenen Soldaten der beiden Weltkriege und auch ein Symbol für die Versöhnung sowie für ein friedliches Zusammenleben.

## Die RUWO unterstützt das gesellschaftliche Leben in Rudolstadt in mehreren Bereichen



Weihnachtsbaumweitwurf der AWO Rudolstadt



Kunstwerkstatt e.V.



Altstadtfest in Rudolstadt



Seniorenbeirat der Stadt Rudolstadt



Jugendzentrum „Haus“ in Volkstedt-West



Freizeitaktionen des Diakonievereins Rudolstadt



Aktivitäten des SV Schwarza e.V.



Spendenschwimmen, Verein f. Knochenmark- u. Stammzellenspende



Die Südseite wurde mit großzügigen Terrassen und Balkonen mit Blick auf den Park gestaltet.

# Barrierefreies Wohnen in fürstlichem Ambiente

Seit diesem Jahr gehört das geschichtsträchtige Wohnhaus „Am Gewächshaus 1“ zum Bestand der RUWO.

Bereits 1740 errichtete Peter Caspar Schellschläger in Cumbach eine Orangerie, die zur kleinen Schlossanlage mit Park gehörte und im Zuge der Zeit bis 1765 mehrfach vergrößert wurde. Neben der Orangerie befanden sich vermutlich zwei Ananashäuser, deren maroder Zustand wohl der Grund für deren Rückbau war. In der Orangerie überwinterten wahrscheinlich die großen Gewächse von der Heidecksburg.

Hundert Jahre später zwischen 1883 und 1889 war es auch Privatpersonen erlaubt, hier in den Wintermonaten ihre Pflanzen unterzustellen. Zum Ende des 19. Jahrhunderts interessierte sich die Fürstenfamilie nicht mehr für den Cumbacher Garten und wollte das Areal verpachten oder verkaufen. Die Orangerie wurde wohl kaum genutzt.

Das Ende des Ersten Weltkrieges bedeutete auch das Ende für die Orangerie, denn nachdem der Fürst abgedankt hatte, kaufte die Stadt Rudolstadt das Areal, um die Orangerie zu einem Versorgungshaus für arbeitsunfähige und arme Menschen umzubauen. 1921 wurde der Ostflügel zu einem Altenheim umgebaut und der Westflügel beher-

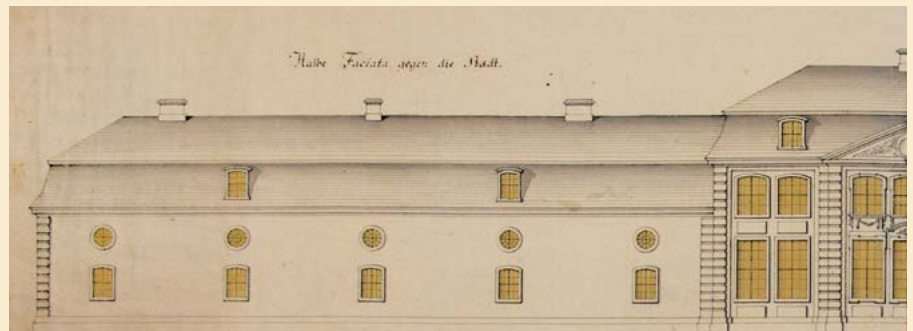
bergte ab 1923 als „Agnes-Therese-Kinderheim Cumbach“ erkrankte 4- bis 14-jährige Kinder, die aus allen Teilen Thüringens kamen und u.a. mit Solbädern und Liegekuren therapiert wurden. Auch eine Station für Waisenkinder gab es ab 1923, u.a. mit Spielplatz und Sandkasten. 1930 wurde der Cumbacher Kindergarten in das Areal verlegt. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurden 1958 das Alten- und das Pflegeheim zusammengelegt. 1990 wurde die Orangerie geschlossen und verfiel von Jahr zu Jahr zusehends. In den Jahren 2015/2016 konnte die Orangerie in Kooperation der Stadt Rudolstadt mit der



A. Kranert

Alle Wohnungen sind mit einem ebenerdigen Aufzug erreichbar.

K&S Unternehmensgruppe als Wohnhaus mit barrierefreien Wohnungen umgebaut werden. Seit 2025 wird es durch die RUWO bewirtschaftet.



1765 wurde das Gebäude als Orangerie geplant und errichtet, vermutlich als Winterquartier für die großen, teilweise tropischen Pflanzen von der Heidecksburg.



Die Nordseite des Gebäudes ist von der Heidecksburg aus gut zu erkennen.

## Barrierefreies Wohnen mit optionalen Serviceleistungen für Senioren

Das Wohnhaus wurde 2015–2017 umfassend saniert und bietet modernen, barrierefreien Wohnraum für Senioren.

### Insgesamt stehen 16 Wohnungen zur Verfügung:

- eine 1-Raum-Wohnung mit ca. 44 Quadratmetern sowie
- 15 2-Raum-Wohnungen mit Größen zwischen 42 und 65 Quadratmetern.

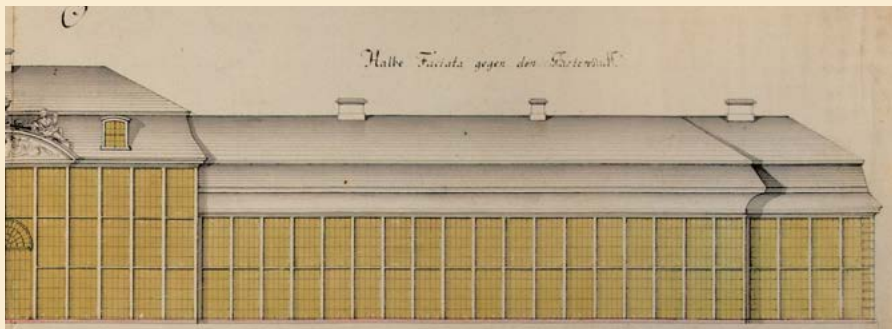
Alle Wohnungen sind bequem über einen Aufzug erreichbar und verfügen über eine hochwertige Ausstattung. Die Bäder sind mit ebenerdigen Duschen und Fußbodenheizung ausgestattet, während in den Küchen moderne Einbauküchen integriert sind. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über eine Terrasse, die Wohnungen im ersten Obergeschoss über einen Balkon. Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine Klingel-

Video-Gegensprechanlage. Die barrierefreien Wohnungen bieten ein selbstständiges Leben mit einem hohen Maß an Komfort und Sicherheit. Ein Stellplatz pro Wohnung ist vorhanden.



A. Kranert

Der Park der K&S-Seniorenresidenz mit seinen vielen Sitzmöglichkeiten lädt zum Verweilen im Grünen ein.



Landesarchiv Thüringen, Rudolstadt

Dies ist die älteste Zeichnung für den Neubau der Orangerie mit großen, nach Süden ausgerichteten Fensterfronten. Die Nordseite wurde hingegen bis heute nur leicht umgestaltet.

### Wohnen mit Service

Um den Alltag zu erleichtern, kann ein Bewohner verschiedene Angebote in Anspruch nehmen und dazu mit der angrenzenden K&S-Seniorenresidenz einen separaten Vertrag abschließen. Nur wenige Schritte vom Wohnhaus entfernt durch den Park der K&S ist die Seniorenresidenz zu erreichen.

### Aus dem K&S-Leistungskatalog

#### Verpflegung in der Cafeteria

Frühstück, Mittagessen, Kaffeegedeck, Abendessen

#### Kleinreparaturen

im Apartment  
(Bsp. Anschluss von Geräten)

#### Hauswirtschaftliche Hilfe

(Bsp. Reinigung von Fußboden, Küche oder Bad)

#### Fensterreinigung

(Bsp. zweimal im Jahr nach Terminvereinbarung)

#### Wäscheservice

(inkl. Bügeln, Legen und Einräumen der Wäsche)

#### Nutzung von Gemeinschaftsräumen

z.B. auf Anfrage für private Feste

### K&S Seniorenresidenz Rudolstadt-Cumbach

Am Plan 2, 07407 Rudolstadt

Telefon: 03672 4354-0

E-Mail:

[rudolstadt-cumbach@ks-residenz.de](mailto:rudolstadt-cumbach@ks-residenz.de)

# Modernisierung der komplexen Art

## Schwarzburger Straße 7–17: Bäder grundhaft erneuert, Strangsanierung und neue Balkone angebaut

In dem Wohnkomplex haben wir 53 Bäder erneuert, inklusive der Zu- und Ableitungen für Wasser und Abwasser. Im ersten Schritt wurden die Bäder bis auf die kahlen Wände zurückgebaut und anschließend mit neuen Rohren, neuen Badewannen, neuer Sanitärkeramik und modernen Fliesen wieder neu hergerichtet. Auch neue Lüftungssysteme sind eingebaut worden. Darüber hinaus wurden die Wasser- und Abwasserleitungen bis zu den Hausanschlüssen erneuert.

Alle 53 Wohnungen haben inzwischen einen neuen Balkon mit der Grundfläche von ca. 2x4 Metern erhalten, der mit edel anmutenden Verkleidungen aus Mattglas gestaltet ist. Viele Bewohner fühlen sich schon sehr wohl auf ihrem neuen Balkon. Manche haben eine kleine Sitzgruppe aufgestellt, um bei schönem Wetter an der frischen Luft zu frühstücken.

Bei der Fassade haben wir an drei Seiten die Wärmedämmung auf 20 Zentimeter Dicke verstärkt. Zudem wurden durch die Thüringer Netkom im Zuge der Arbeiten neue Glasfaserleitungen vom Keller bis in die einzelnen Wohnungen verlegt.

Der Außenbereich war vor der Baumaßnahme parkähnlich angelegt, mit großen schattigen Bäumen, Sitzbänken und Wäscheplätzen. Im Zuge der Bauarbeiten wurde das Erdreich aufgewühlt und der kleine Park verschwand. Doch nach Abschluss der Bauarbeiten wird die Außenanlage neugestaltet. Ein neuer Fußweg wird die hinteren Hauseingänge miteinander verbinden und soll bis Jahresende fertiggestellt sein. Die vorhandenen Parkplätze werden wieder bereitgestellt und die beiden Wäscheplätze neu angelegt. Neue Anpflanzungen sind geplant, die erst im Frühjahr 2026 vollständig gepflanzt sein werden. Lavendel, Bodendeckerrosen namens Heidefeuer und Flieder der Sorte Syringa vulgaris stehen auf dem Anpflanzungsplan.

*Die Balkonanlage bietet auch den oberen Wohnungen einen neuen Balkon.*



Auch ein Baum wird gesetzt. Mehrere Sitzgruppen sind geplant, damit sich die Bewohner in der Nähe ihrer Wohnung im Grünen erholen können.

Weiterhin wird die Zufahrtsstraße erneuert, der alte Garagenkomplex zurückgebaut und ein umfriedeter und abschließbarer Müllcontainerstellplatz errichtet. Dann wird das gesamte Quartier deutlich aufgewertet sein. Sehr herzlich möchten wir uns bei den betroffenen Mietern für ihre Geduld bedanken, da wir eine solche Baumaßnahme nicht ohne Lärm und Schmutz umsetzen können.



*Das gesamte Gebäude erstrahlt seit dem Abschluss der Arbeiten an der Fassade in neuem Glanz.*



*Die Bäder wurden grundhaft saniert und mit neuen Badewannen, neuer Sanitärkeramik und modernen Fliesen ausgestattet.*



*Alle Hauseingänge erhielten eine neue und einladende Farbgebung.*

# Klare Zuordnung von Wohnung zum Keller

Die Kennzeichnung der Keller wird im gesamten RUWO-Bestand einheitlich gestaltet



An manchen Kellertüren prangt bereits ein neues Schild, an anderen wird in den nächsten Wochen eines angebracht. Dabei arbeiten unsere Mitarbeiter manchmal mit Stirnlampe und Bohrmaschine im Keller und bringen neue Schilder gemäß des Kellerplans zum jeweiligen Wohnhaus an.

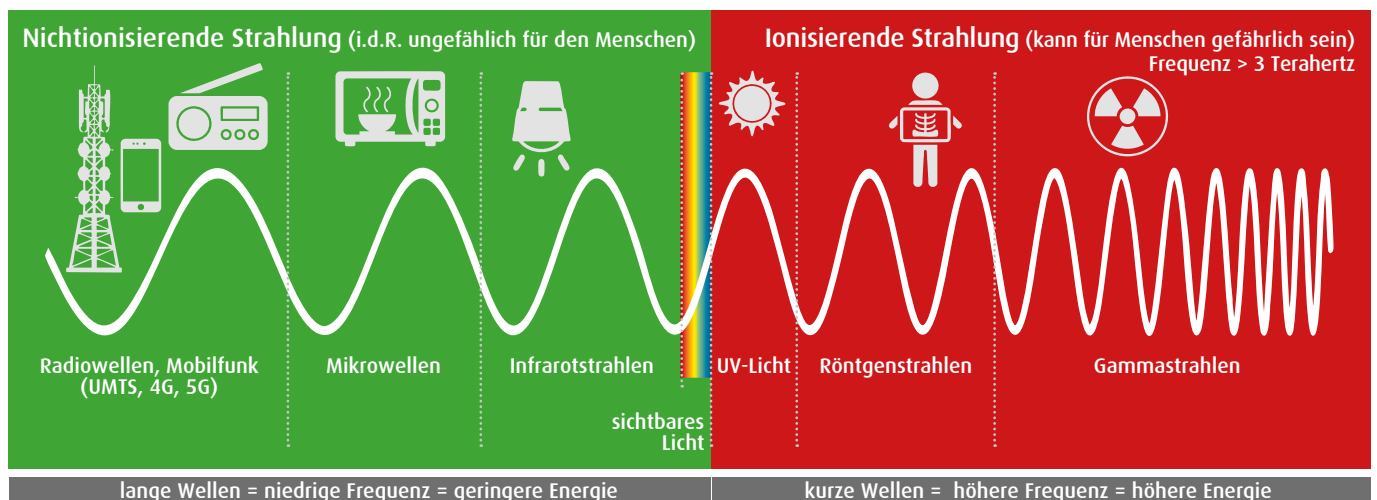
Auf den neuen Kellerschildern ist stets die Etage und die Lage der Wohnung notiert. Wenn an einem Keller eine andere Bezeich-

nung angebracht ist, wird diese in der nächsten Zeit erneuert. Dabei werden u.a. auch Gemeinschaftsräume, Elektroräume sowie Fahrradräume beschriftet.

Im Zuge der Planung wurden und werden die Pläne der Keller in allen RUWO-Beständen mit dem aktuellen Stand verglichen und gegebenenfalls aktualisiert.

Dieses Projekt betreut in unserem RUWO-Team „Bestandsbetreuung“ unsere Mitarbei-

terin Anne Franke-Hürdler. Nach dem Abschluss des Projektes werden unsere Pläne zu den Kellergeschossen aktuell und alle Keller nach einem einheitlichen System bezeichnet sein. Folglich wird somit auch die Ausführung handwerklicher Arbeiten im Keller vereinfacht, wie beispielsweise die Installation der neuen Glasfaserleitungen in einem Gebäude vom Kellergeschoss zu den einzelnen Wohnungen.



Die Wellenlängen elektromagnetischer Strahlung: Die Strahlung von Funkmasten besitzt eine niedrige Frequenz. Das Bundesamt für Strahlenschutz (Bfs) stellte fest: „Nach dem jetzigen Stand von Wissenschaft und Technik geht vom Mobilfunk keine gesundheitliche Gefahr aus.“

## Ausbau Mobilfunk im Zentrum

Zum Jahreswechsel wird auf unserem Gebäude in der Schloßstraße ein Sendemast für den Mobilfunkbetrieb installiert.

Bei Fragen zur Strahlung von Mobilfunkgeräten und deren Sendemasten gehen die Meinungen oft weit auseinander. Ist die Strahlung gesundheitsschädlich oder nicht? Nach den aktuellen Erkenntnissen des Bundesamtes für Strahlenschutz geht vom Mobilfunk keine gesundheitliche Gefahr aus. Der physikalische Hintergrund besagt, dass es sich bei der elektromagnetischen Strahlung, wie sie beim

Radio oder Mobilfunk eingesetzt wird, um eher lange Wellen handelt (700 MHz–3,6 GHz). Diese Strahlen besitzen eine eher niedrige Leistung. Zum Vergleich: Bei der Mikrowelle wird eine Leistung von 800 Watt benötigt, um eine Mahlzeit zu erwärmen. Bei Mobilfunkgeräten in modernen LTE- und 5G-Netzen liegen die zeitlich gemittelten Sendeleistungen der Endgeräte bei höchstens

0,12 bis 0,2 Watt (Quelle: Bundesamt für Strahlenschutz). Insofern wäre der Versuch, mit der Sendeleistung eines Smartphones eine Mahlzeit zu erwärmen, schlichtweg aussichtslos.

Die in der Schloßstraße geplante Station wird GSM-, LTE- und 5G-Service bieten. Der Mast wird mit ausreichend Sicherheitsabstand installiert und die Bundesnetzagentur überprüft die Einhaltung der Grenzwerte für elektromagnetische Felder, auch in unangekündigten Kontrollen. So ist es im gesamten Bundesgebiet üblich. Darüber hinaus wird die Anlage regelmäßig gewartet und überwacht, um einen sicheren Betrieb zu gewährleisten.

# Wartungskontrolle ohne Pause

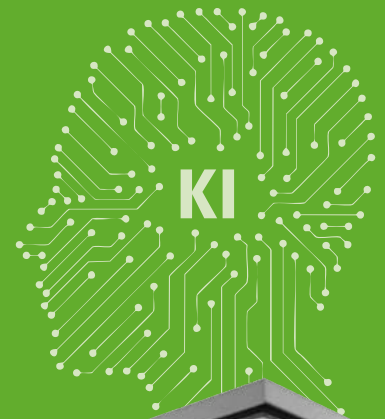
Drei neue Aufzüge mit digitalem und KI-gesteuertem Wartungsassistenten werden in Volkstedt-West installiert.

Das digitale Zeitalter unter Nutzung von KI hält weiter Einzug in die Bewirtschaftung unseres Bestandes. Konkret erneuern wir aktuell drei Aufzüge in Volkstedt-West. Die neuen Aufzüge verwenden einen sogenannten cloud-basierten Service, der folglich seine Wartungsanweisungen über das Internet erhält – 24 Stunden täglich und an sieben Tagen in der Woche. Dadurch lassen sich bestimmte Störungen bereits im Vorfeld erkennen und beheben, bevor sie den Aufzug plötzlich außer Betrieb setzen. Unser Partner Kone GmbH hat ermittelt, dass in einem dreijährigen Servicezeitraum 44 Prozent weniger Störungen auftreten und jeder zweite Vorfall, bei dem Personen in einem steckengebliebenen Aufzug eingeschlossen werden, vermieden werden kann, wenn der digitale und KI-gesteuerte Aufzugswärter mit Argusaugen die einzelnen Bauteile eines Aufzugs überwacht.

Die Aufzüge werden in den drei Gebäuden Scheinpflugstraße 3 und 1 sowie An der Brücke 2 erneuert und von unserem Partner gewartet. Dafür investieren wir einen Betrag in Höhe von ca. 210.000 Euro. Selbstverständlich möchten wir mit gut funktionierenden Aufzügen die Attraktivität unserer Gebäude mit mehreren Etagen erhöhen und die Barrierefreiheit verbessern.

## Folgende Zeiträume sind für die Inbetriebnahmen geplant:

- Scheinpflugstraße 3: in Betrieb seit Dezember 2025
- Scheinpflugstraße 1: bis Ende Januar 2026
- An der Brücke 2: bis April 2026



## Dachbodendämmung

Rudolstadt-West: Goethestraße 15–25 (Bild), Schwarza: Neue Schulstr. 30–36, Hohe Straße 4–10

Beim sogenannten Kalddach erfolgt die Wärmedämmung auf dem Fußboden des Dachgeschosses. Dazu wird auf dem Boden des Dachstuhls eine Dämmplatte verlegt, die aus einem Dämmkern und einer Holzwerkstoffplatte besteht. Somit ist der Dachboden später wieder begehbar. Die beiden Projekte in der Goethestraße wurden im Oktober abgeschlossen und bis zum Jahresende soll auch der Dachboden in der Neuen Schulstraße sowie in der Hohen Straße fertig werden.

## Fassadenreparatur

Schwarza: Friedensstraße 13–17a

Die Fassade besteht seit der Sanierung des Gebäudes im Jahr 1995. Fehler bei der Bauausführung und die Bearbeitung von Teilen der Fassade durch Spechte führten dazu, dass die Fassade des kompletten Gebäudes ausgebessert werden muss. Die Bauvorbereitung mit Leistungsverzeichnis und Ausschreibung soll bis zum Jahresende abgeschlossen sein, damit in der ersten Jahreshälfte die Arbeiten beginnen können. Neben der Reparatur der schadhafte Stellen erhält das gesamte Gebäude einen neuen Anstrich. Alle betroffenen Mieter werden vor Beginn der Bauarbeiten informiert.

# Rohbau teilweise erneuert

## Markt 5: Komplexe Modernisierung

Nachdem die Arbeiten im Rohbau begonnen hatten und dabei u.a. der Putz vom Mauerwerk abgetragen worden war, wurden die Bausubstanz und die Statik des Gebäudes neu bewertet. Infolgedessen wurden im Keller drei neue Fundamente aus Beton gesetzt, welche die Statik des Gebäudes verbessern. Dabei wurden sogenannte Mikrobohrpfähle zehn Meter tief in den Boden eingebracht und mit Zement verpresst. Die Tiefe für diese zusätzliche Haltekonstruktion wurde durch ein Bodengutachten exakt ermittelt.

Auch in den Etagen gab es neue Erkenntnisse: Beim Bau einiger Innenwände wurde Tuff als Baumaterial verwendet wie es in früheren Jahrhunderten üblich war. Für



Drei neue Fundamente im Keller



Aufgrund der Qualität des Baumaterials wurden und werden einige der inneren Wände komplett erneuert.

heutige Anforderungen sind seine Festigkeit und Belastbarkeit zu gering. Deswegen müssen einige Innenwände erneuert werden, auch wenn dieser Arbeitsschritt nicht geplant war.

Andere Bauabschnitte konnten bereits abgeschlossen werden, wie das Verputzen der verbleibenden Innenwände in den ersten drei Geschossen oder auf der Gebäudeseite

zur Töpfergasse der Ausbau des neuen Dachgeschosses im Holzrahmenbau mit Holzbalken und OSB-Platten. Das ovale Treppenhaus wurde bereits um die neue Etage aufgemauert und somit erweitert.

Die Arbeiten der vielen Gewerke werden von unserem Generalplaner HI Bauprojekt aus Rudolstadt geplant und überwacht und gehen gut getaktet ineinander über.

# Versorgung für E-Fahrzeuge ausgeweitet

## Neue öffentliche Ladesäulen in Volkstedt-West und Schwarza-Nord

Schon im März des Jahres waren sie abgeschlossen und in Betrieb, die beiden neuen Wallboxen in unseren Beständen und können seitdem von unseren Mietern genutzt werden. Jede der neuen Wallboxen verfügt über zwei Ladepunkte, um die Akkus von zwei Elektrofahrzeugen gleichzeitig laden zu können. Mit einer Leistung von 11 Kilowatt (kW) pro Ladepunkt können E-Fahrzeuge innerhalb von vier Stunden geladen werden. Möglich ist hier das sogenannte AC-Laden, also das langsame Laden. Die neuen Wallboxen sind keine Schnellladesäulen. Nach unseren Erfahrungen wird AC-Laden in Wohngebieten auch bevorzugt, da das Laden unweit der eigenen Wohnung erfolgt.



So kann man nach einem Arbeitstag sein E-Fahrzeug aufladen und nach dem Abendbrot auf einen normalen Parkplatz umsetzen. Nach vier Stunden muss man wieder vom Ladeparkplatz herunterfahren, denn die Abstell- und Ladedauer ist auf vier Stunden begrenzt. Die Wallboxen sind öffentlich und können mit einer normalen Ladekarte vom EVR-Kundenzentrum oder dem Backend-Anbieter ladenetz.de betrieben werden.

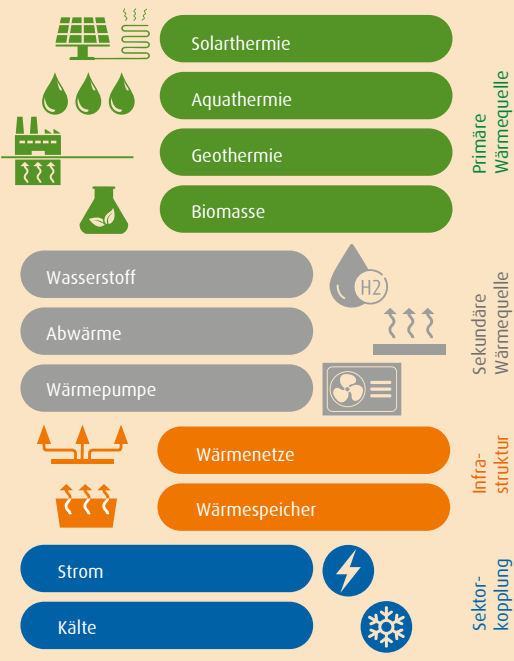
Bei der EVR können Ladekarten online erworben werden unter [www.ev-rudolstadt.de](http://www.ev-rudolstadt.de)





Jens Kollatzsch, Ltr. für Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Rudolstadt, und seine Mitarbeiterin Claudia Schmidt haben die Kommunale Wärmeplanung maßgeblich mit erarbeitet.

## Relevante Technologien der Wärmewende



# Der erste Schritt zur Wärmewende

Ab 2045 sollen die 11.691 Gebäude in Rudolstadt ausschließlich mit regenerativen Energien beheizt werden. Als erstes Strategiepapier hat die Stadt Rudolstadt dazu die „Kommunale Wärmeplanung Rudolstadt 2025“ im April der Öffentlichkeit vorgestellt, auch wenn Kommunen mit weniger als 100.000 Einwohnern erst 2028 dazu verpflichtet sind.

Wie wollen wir heizen ohne fossile Energien wie Kohle, Gas oder Heizöl? Und wie wollen wir dazu sämtliche Wärmeerzeuger, Heizungsanlagen, Fernwärmetrassen und Heizungen innerhalb von nunmehr 20 Jahren umstellen? Als ersten Schritt hat die Stadt Rudolstadt ihre Kommunale Wärmeplanung vorgelegt, die sie zusammen mit Energieversorgern und weiteren Interessensgruppen wie u.a. der RUWO erarbeitet hat. Damit ist für viele Hausbesitzer und -verwalter klargestellt, ob sie evtl. an eine Nah- oder Fernwärmeversorgung angeschlossen werden und ggf. nicht aktiv werden müssen. Oder ob der entgegengesetzte Fall eintritt. Gerade bei bevorstehenden Modernisierungen ist dieser Punkt kostenrelevant.

Im Konzept der Wärmeplanung wird Rudolstadt in drei Teilgebiete gegliedert: Quartiere mit bestehender Fernwärmeversorgung (aktuell ca. 3.000 Wohnungen), Quartiere, in denen der Anschluss an das Fernwärmenetz oder der Aufbau eines Nahwärmenetzes sinnvoll erscheint, sowie weitere Gebiete wie das Rudolstädter Stadtzentrum, bei denen die Versorgung durch Fernwärme noch geprüft werden muss. Der größte Teil von Rudolstadt

gehört zu dem Gebiet, in dem eine dezentrale Einzelversorgung sinnvoll erscheint.

„Im Stadtzentrum muss man die relativ hohen Kosten für Tiefbau und Straßenbau im Blick haben. Hier muss man jeden Gebäudekomplex einzeln bewerten“, unterstreicht Jens Kollatzsch. Immerhin gibt es im Zentrum mit einem Wohnhaus der RUWO, dem Markt 5 und der AWO-Geschäftsstelle bald drei größere Standorte, die bereits mit Holzfeuerung beheizt werden.

Dicht besiedelte Gebiete eignen sich ohnehin sehr gut für die Versorgung mittels Nah- oder Fernwärme. Weiterhin dient die Planung der Überlegung, Energiegenossenschaften zu bilden, um beispielsweise für zusammenhängende Quartiere mit verschiedenen Eigentümern eine zentrale energetische Lösung zu finden. Bei Nahwärmenetzen ergibt sich u.a. der Vorteil, dass keine Netzentgelte zu zahlen sind.

Aktuell ist man noch offen, welche regenerativen Energien eingesetzt werden. Keine Energieart wird ausgeschlossen. Die Nutzung der Wärme der Saale erscheint genauso sinnvoll wie Photovoltaik und Solarthermie. Erste Projekte werden bereits

umgesetzt. In Schaala entsteht das erste Mehrfamilien-Sonnenhaus, bei dem 70 Prozent der Heizenergie mit Sonnenwärme abgedeckt werden sollen.

Auch der Einsatz von Wasserstoff im Bereich der Technologie im Heizwerk wäre möglich. Unbedingt sollen die Potentiale von Abwärme besser genutzt werden, wie in Kläranlagen und großen Werken der Industrie. Und Biogas kann eine Rolle spielen. Man ist sich darüber im Klaren, dass künftig Speichertechnologien einen hohen Stellenwert einnehmen werden, und zwar immer dann, wenn man auf Energiequellen setzt, die nicht konstant ihre Energie liefern, wie Wind- oder Sonnenkraft. Der erste Batteriespeicher soll vor den Toren der Stadt Rudolstadt in Kürze gebaut werden.

Weil die Transformation auch mit Kosten und einer Entwicklung der Energiepreise einhergeht, geht man aktuell davon aus, dass Energie im Zuge der Zeit bewusst verbraucht und dadurch der Energieverbrauch in Rudolstadt deutlich reduziert wird. Alle fünf Jahre wird die Kommunale Wärmeplanung in Rudolstadt überprüft und nach den aktuellen Erkenntnissen angepasst.

# Bewegend und hintergründig

Am 14. November 2025 eröffneten wir unsere neue Ausstellung „Einfluss“ mit Werken der beiden Künstler Almuth Baumfalk und Lap Yip.

Der Weg nach Rudolstadt begann für die beiden Künstler nicht irgendwo in Deutschland, sondern im fernen Chicago. Dort begegneten sich Ende der 1990er-Jahre Almuth Baumfalk aus dem ruhig gelegenen ostfriesischen Aurich und Lap Yip aus der quirligen Metropole Hong Kong während ihres Studiums an der „School of the Art Institute of Chicago“. Und dort lernten sie zwei Künstler aus Rudolstadt kennen, Thomas Knoth und Annegret Haas. Da Thomas Knoth zuvor in der Rudolstädter Kunstwerkstatt als Mitarbeiter tätig war und sie mit Johanna Fischer bekannt machte, fanden Almuth Baumfalk und Lap Yip den Weg in unsere Schillerstadt und beteiligten sich hier an Ausstellungen, wie auf der Heidecksburg, sowie an Kunstprojekten, wie 2009 am Schillerprojekt und 2019 am Workshop „Bauhaus“. Infolge des intensiven und freundschaftlichen Kontaktes mit Johanna Fischer geben beide auch Kurse in der Kunstwerkstatt.

Die neue Ausstellung in der RUWO-Geschäftsstelle widmet sich dem Thema „Einfluss“ und will aufzeigen, dass künstlerische Entwicklung immer von Begegnungen geprägt ist. Dabei konzentrieren sich beide Künstler in ihrem Werk auf ein unterschiedliches Kernthema. In dem Werk von Almuth Baumfalk lautet es „ständige Veränderung“.



„Wenn man sein Leben betrachtet, verändert es sich ständig von Moment zu Moment“, erklärt sie, „und schon ist vieles wieder anders.“ In ihren Bildern visualisiert sie dieses Thema u.a. mit floralen Motiven. Pflanzen sind mit schwungvollen Elementen miteinander verbunden, als würden sie sich drehen, bewegen und dabei in der Schwebe gehalten werden. „Manchmal möchte man schöne Momente anhalten, aber man kann es nicht“, erklärt sie. Dabei spielt für sie das Bildformat eine wichtige Rolle, manche Bilder sind kreisrund, zumal dadurch die Bewegung der Motive gesteigert wird. Das Werk von Lap Yip erscheint auf den ersten Blick als Kontrastprogramm und ist geprägt von seinen Eindrücken in Asien, den USA und Deutschland. Er beschäftigt sich mit den Fragen von Realität, Nachahmung und Anpassung. „Die Realität ist immer in Frage zu stellen“, unterstreicht er. Darüber hinaus zeigt er in seinen Werken verschiedene Sichtweisen auf, beispielsweise in seiner Fotografie „Hintergrund“. Weiterhin beschäftigt er sich bei der Arbeit an seinen Skulpturen und Bildern mit Begriffen wie „Leere“ und „leerer Raum“.

Die Ausstellung ist innerhalb der Geschäftszeiten der RUWO geöffnet.



Die Kreisform spielt im Schaffen von Almuth Baumfalk eine besondere Rolle. Das Format eines Tondo, eines Rundbildes, steigert die im Bild dargestellte Bewegung. Zudem kann ein Rundbild unterschiedlich an der Wand aufgehängt werden, mal sind die Hände oben und mal seitlich – und man kann das Bild mit anderen Augen sehen.

In der berühmten Scrovegni-Kapelle im italienischen Padua fertigte Lap Yip dieses Bild. Der Freskenzyklus von Giotto di Bondone aus dem 14. Jahrhundert schwebt über den Betrachtern, die in unterschiedlicher Weise auf das Kunstwerk reagieren.



Das in Japan entstandene Werk „Hintergrund“ von Lap Yip spielt mit den Sichtweisen des Bildes. Die Personen beschäftigen sich in unterschiedlicher Weise mit dem Hintergrund, dem Horizont, da sie durch ihre Bildung jeweils einen unterschiedlichen mentalen Hintergrund besitzen. Zudem stand Lap Yip als Fotograf im Hintergrund der gesamten Szene.



## Erfolgreicher Berufsabschluss

### Paul Benkenstein ist Immobilienkaufmann

Am 31. Juli 2025 schloss Paul Benkenstein seine Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann erfolgreich ab. Bei der RUWO hatte er den praktischen Teil seiner Ausbildung absolviert und dabei in allen Abteilungen unserer Geschäftsstelle mitgearbeitet. „Sehr gut hat es mir in der Bestandsbetreuung gefallen. Der direkte Kontakt mit den Mietern und das direkte Feedback, wenn sich ein Mieter über die Lösung seines Problems gefreut und bedankt hat, waren immer auch eine Bestätigung für meine Arbeit“, resümiert er. Zum Jahresende wird er unser Unternehmen verlassen. Wir möchten uns für sein Engagement in den drei Jahren seiner Ausbildung herzlich bedanken und wünschen ihm für die Zukunft alles Gute!

## Ausbildung gestartet

Isabel Droigk-Junghanß (Bild) und Jasmin Hüttl haben ihre Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau bei der RUWO begonnen.

Seit dem 1. August 2025 absolvieren Isabel Droigk-Junghanß und Jasmin Hüttl ihre Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau bei der RUWO. Vom Ausbilder Martin Glombik erhielten beide eine Jahresplanung, aus der u.a. hervorgeht, in welchen Monaten sie in welcher Abteilung ihre praktische Ausbildung erhalten. Den theoretischen Teil lernen sie dabei an der Geraer Berufsschule „SBBS Wirtschaft/Verwaltung Gera Dr. Eduard Amthor“.

Isabel Droigk-Junghanß hatte sich schon seit der 8. Klasse für dieses Berufsbild interessiert, da ihre Mutter eine Hausverwaltung betreibt, in der sie hin und wieder ausgeholfen hat. Bei der RUWO haben beide Auszubildende schon alle Abteilungen kennengelernt. „Meine Lieblingsabteilung ist die Bestandsverwaltung, da die Arbeit abwechslungsreich ist, mal im Büro und mal draußen im Wohnungsbestand“, schildert Isabel Droigk-Junghanß ihre Eindrücke. „Zudem gibt es hier eine sehr gute Arbeitsatmosphäre, mit den Kollegen verstehen wir uns sehr gut!“



## Ein Mann für viele Fälle

### Marco Walther verstärkt das Team unserer Hauswarte

Seit dem 1. Januar 2025 ist Marco Walther in unseren Quartieren in Schwarza-Nord und Volkstedt-West als Hauswart unterwegs. Viele Reparaturfälle schaut er sich in der betreffenden Wohnung aus der Nähe an und oftmals kann er den Schaden beheben. Mit handwerklichem Geschick und vielseitigem Basiswissen erledigt er kleine Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten. Seine Grenzen kennt er dabei sehr gut. Größere Baustellen überlässt er den entsprechenden Fachleuten. Gerade hat er im Zuge des RUWO-Reparaturservice für einen Mieter Gegenstände montiert.

Bislang hat er 23 Jahre in Saalfeld im Schokoladenwerk gearbeitet und sich dann nach einer neuen beruflichen Heimat umgesehen, die er in der RUWO gefunden hat. „Sehr gut gefällt mir das eigenverantwortliche Arbeiten und das freundliche Feedback der Mieter“, resümiert er.



## Treue und umsichtige Leiterin

### Simone Stutzke wechselt in den passiven Teil ihrer Altersteilzeit

Als Simone Stutzke am 2. Januar 1989 ihre Arbeit aufnahm, nannte sich unser Unternehmen noch VEB Gebäudewirtschaft und hatte die vielen Veränderungen der folgenden Jahre noch vor sich, die Deutsche Einheit, die Einführung der D-Mark, die vielen Anträge auf Rückführung von Immobilienbesitz, das notwendige Altschuldengesetz, die schrittweisen Erhöhungen der alten DDR-Mieten, das gigantische Modernisierungsprogramm in den 1990er-Jahren, den Rückbau einzelner Wohnhäuser nach der Jahrtausendwende und vieles mehr. Während dieser Zeit absolvierte sie ein Fernstudium und qualifizierte sich zur Bilanzbuchhalterin.

Die Finanzökonomin in Leitungsverantwortung hat den Weg der RUWO über 36 Jahre begleitet und aktiv mitgestaltet. In der Zeit von 2012–2023 nahm sie die Aufgaben der Prokuristin wahr. In der RUWO hat sie sich stets wohlfühlt. „Das Soziale hat im Unternehmen immer eine große Rolle gespielt“, resümiert sie rückblickend. Zum Jahreswechsel wird sie den passiven Teil ihrer Altersteilzeit antreten.

## Verantwortungsvolle Position

### Marco Lieske ist neuer Leiter unserer Abteilung Rechnungswesen

Seit dem 1. April 2025 ist Marco Lieske in unserer Abteilung Rechnungswesen tätig und wird zum Jahreswechsel deren Leitung als Teamleiter übernehmen. Damit tritt er die Nachfolge von Simone Stutzke an. Darüber hinaus wird er zentraler Ansprechpartner für die Erstellung der Jahresabschlüsse und der Bilanzierung unseres Unternehmens sein und viele Aspekte unseres täglichen Finanzwesens im Blick haben. Inzwischen hat er sich schon gut eingearbeitet.

Sein Betriebswirtschaftsstudium zum Diplom-Kaufmann (FH) hatte der Saalfelder mit acht Semestern an der Westsächsischen Hochschule in Zwickau absolviert. Später war er im Rechnungswesen eines mittelgroßen Unternehmens tätig und bearbeitete dabei auch wohnungswirtschaftliche Themen. Von unserem Team wurde Marco Lieske sehr freundlich aufgenommen.



## Freundlich und hilfsbereit

### Neu am Empfang: Susan Rödel

Wenn ein Mieter bei unserer Geschäftsstelle anruft oder uns besucht, ist sie mit die erste, deren Stimme er am Telefon hört oder der er in unserer Geschäftsstelle begegnet. Wenn es sich um eine Reparaturmeldung handelt, nimmt sie diese auf und leitet sie an den zuständigen Bearbeiter weiter, damit der Schaden möglichst kurzzeitig behoben wird. Besucher oder Anrufer lotst sie zum entsprechenden Ansprechpartner.

Außerdem ist die gelernte Industriekauffrau auch eine unserer Schlüsselmeisterinnen und verwaltet die Schlüssel zu unvermieteten Wohnungen. Wenn im Team „Vermietung“ eine Wohnungsbesichtigung vereinbart wurde, hat sie die passenden Haus- und Wohnungsschlüssel parat. Darüber hinaus verwaltet sie auch unsere Gästewohnungen.

Susan Rödel hat zuvor lange Zeit als Fachberaterin in einem Handwerksbetrieb gearbeitet und wollte sich beruflich einer neuen Herausforderung stellen. Mit ihrer freundlichen und verständnisvollen Art ist sie eine wunderbare Bereicherung unseres Teams.

## Hilfsbereit und stets engagiert

### Verabschiedung von Karola Wipprecht in den Ruhestand

Nachdem sie 2009 ihre Arbeit bei der RUWO aufgenommen hatte, schuf die Malerin mit einem neuen Anstrich der Wände in vielen unserer Wohnungen sowie Treppenhäusern ein deutlich behaglicheres Wohnklima. Ab Januar 2012 wechselte sie in unser Team der Hauswarte und übernahm damit eine Vielzahl an Aufgaben in unseren Beständen. Von Kleinstreparaturen über Kontrollgänge bis hin zu Wohnungsberäumungen war sie eine treue Seele bei der Bewältigung unserer Alltagsaufgaben. Darüber hinaus unterstützte sie Mieter beim Umzug oder half ihnen beim Weg zu Ämtern und Behörden. Karola Wipprecht möchten wir für ihr zuverlässiges und freundliches Engagement in insgesamt über 17 Jahren danken und wünschen ihr für ihre Zukunft alles erdenkliche Gute!



## Raus aus der Einsamkeit

Das Projekt AGATHE wird in Rudolstadt von Sandra Thümmel mit viel Herzblut, Anteilnahme und Engagement mit Leben erfüllt, um einsamen Menschen zu helfen.

Wenn man alleinlebende Menschen aus ihrer Einsamkeit holen und ihnen helfen möchte, erfordert es ein gutes Gespür für Menschen, Interesse und Anteilnahme sowie ein hohes Engagement. Oftmals sind es nicht die Betroffenen selbst, die sich bei Sandra Thümmel melden, sondern deren Kinder oder aber Verwandte, Hausärzte und Nachbarn. Oder gar ein Mitarbeiter des RUWO-Teams. Dann nimmt Sandra Thümmel Kontakt zu diesen Menschen auf, vereinbart ein Treffen zu Hause, an der Bushaltestelle oder zu einem Spaziergang. „Wenn Menschen Vertrauen gefasst haben, schütten sie oftmals ihr Herz aus“, berichtet die Agathe-Beraterin in Rudolstadt. Bei einer Frau war der Ehemann verstorben und eine Depression drohte. Für sie hat Sandra Thümmel einen Pflegegrad beantragt, einen Hausnotruf organisiert und einen Pflegedienst engagiert, zumal sie befürchtete, dass die Frau in ihrer Wohnung stürzen könnte. In einem anderen Fall war eine ältere Frau nach Rudolstadt gezogen und lebte allein. Gemeinsam mit ihr besuchte sie mehrere Veranstaltungen in den verschiedenen Rudolstädter Begegnungsstätten. „Wenn ich eine andere Person in der Nähe kenne, vereinbare ich auch einen gemeinsamen Spaziergang, zum Kennenlernen“, erklärt sie. „Jeder braucht eine andere Art von Hilfe.“

Seit Jahresende 2024 ist die engagierte Rudolstädterin für das Programm AGATHE in Rudolstadt und seinen Ortsteilen unterwegs und steht älteren Menschen zur Seite. Zuvor war sie unter anderem als medizinische Fachangestellte tätig und ist bei vielen Rudolstädtern bekannt.

Ihr Büro befindet sich in Schwarza-Nord im Ärztehaus in der Neuen Schulstraße, im Begegnungscafé A.S.T.A. In die Organisation des monatlichen Wohngebietsfrühstücks (*Termine Seite 21*) ist sie fest involviert und bei den Veranstaltungen auch vor Ort. Hier hat jedermann und jedefrau die Möglichkeit, mit ihr unkompliziert ins Gespräch zu kommen.

Das Programm AGATHE wird vom Thüringer Ministerium für Soziales, Gesundheit, Arbeit und Familie in Erfurt in ausgewählten Sozialräumen, zu denen auch Rudolstadt gehört, angeboten und soll die gesellschaftliche Teilhabe älterer Menschen ab 63 Jahren fördern. Die Beratungsleistungen sind kostenfrei. Mit dem Programm soll dem deutschlandweiten Trend, dass immer mehr ältere Menschen allein leben und sich oft einsam fühlen, entgegengewirkt werden. **Wenn Sie als Leser der RUWO-Mieterpost also eine hilfsbedürftige Person kennen, einen Verwandten, Freund oder Nachbarn, melden Sie sich bitte.**



**agathe**  
älter werden in  
der Gemeinschaft



Rudolstadt e. V.

AGATHE

### Programm AGATHE in Rudolstadt

#### Beratung zu folgenden Themen:

- Wie kann ich Kontakte knüpfen, Freizeitangebote finden und ehrenamtliche Angebote entdecken?
- Wie erhalte ich Haushaltshilfe, Pflegeangebote und den Service von Lebensmittel-Lieferdiensten?
- Was sollte ich bei der Vorsorge schon jetzt bedenken (Bsp. Patientenverfügung, Vorsorgevollmacht)?
- Wie erhalte ich in schwierigen Zeiten eine seelische Unterstützung?
- Wer hilft mir bei der Vereinbarung von Terminen beim Arzt sowie bei medizinischen Anliegen?
- Wer hilft mir bei Anträgen (Bsp. Pflegegrad, Grundsicherung oder Sozialleistungen)?

#### Kontakt ist kostenlos und unverbindlich

Sandra Thümmel, Telefon: 0176 12345996

E-Mail: [agathe@awo-rudolstadt.de](mailto:agathe@awo-rudolstadt.de)

AWO Rudolstadt e. V. in Rudolstadt

#### Regelmäßige Sprechzeiten

Schwarza-Nord, Neue Schulstraße 59a:

montags 11.00–12.00 Uhr

Zentrum, Begegnungsstätte Markt 8:

montags 13.30–14.30 Uhr



Emeli Pyko (l.) und Michaela Hegner sind die beiden Ansprechpartnerinnen beim Projekt A.S.T.A.



Rudolstadt e. V.

A.S.T.A.  
Miteinander älter werden



Das Projekt A.S.T.A. wird gefördert durch:



Bundesministerium  
für Bildung, Familie, Senioren,  
Frauen und Jugend



Kofinanziert von der  
Europäischen Union

# Willkommen in der Gemeinschaft!

Das Beteiligungscafé unter dem Namen „A.S.T.A. – Miteinander älter werden“ im Rahmen des Programms „Stärkung der Teilhabe älterer Menschen – gegen Einsamkeit und soziale Isolation“ öffnet seine Pforten in Schwarza-Nord.

Seit Juni hat das Beteiligungscafé unter dem Namen A.S.T.A. in Schwarza-Nord unter der Trägerschaft der AWO Rudolstadt wieder geöffnet. Die beiden Sozialpädagoginnen Emeli Pyko und Michaela Hegner laden Menschen ab 60 Jahren in ihr Café ein.

Beispielsweise führen sie jeden zweiten Mittwoch einen sogenannten Kreativnachmittag durch. Jeder kann kommen und entweder aktiv dabei sein oder einfach nur die Gemeinschaft genießen. Bei einem dieser Nachmittage hatten sie kürzlich unter dem Thema „Enkelzeit“ mit den Teilnehmern Drachen gebaut, welche diese später mit ihren Enkeln steigen lassen konnten. An einem anderen Nachmittag hatten sie das Thema „Filzen“ gesetzt, kundige Fachleute engagiert und ausreichend Material besorgt, wie mit Waid oder Salbei gefärbte Wolle, damit alle Interessenten auch mitfilzen konnten. In der Gemeinschaft filzt es sich ohnehin am besten und man kommt miteinander ins Gespräch. 20 Personen versammelten sich dazu im A.S.T.A.-Café.

Angekündigt werden die Veranstaltungen über Aushänge an der Schaufensterscheibe des Cafés, über die Social-Media-Kanäle der AWO Rudolstadt und über die WhatsApp-Gruppe des Quartiersmanagements in Schwarza-Nord.

Ein weiteres Thema war „Licht aus Papier“ – dabei entstanden kleine Lampen mit kreativen Lampenschirmen aus Papier. Es wurde auch schon unter fachkundiger Anleitung Kräutersalz angemischt. Ein größeres Projekt in der Vorweihnachtszeit bestand darin, für den Weihnachtsmarkt auf dem Schremsche-Sportplatz die Dekoration für alle 18 Pavillons in Handarbeit herzustellen.

Bei der Themenwahl für die Kreativnachmittage werden gern auch Ideen und Vorschläge der Teilnehmer und somit der Bewohner von Schwarza aufgegriffen. Das benötigte Material wird dabei von Emeli Pyko und Michaela Hegner bereitgestellt.

Für alle Menschen, die sich gern bewegen, gab es im November eine Wanderung ins sechs Kilometer entfernte Fröbelmuseum in Bad Blankenburg (*diese Veranstaltung wurde erst nach Redaktionsschluss dieser Ausgabe durchgeführt*). Für alle Interessierten der Kreativnachmittage ist für 2026 auch eine Kräuterwanderung geplant.

Doch auch für viele andere Anliegen ist das Café geöffnet. „Manchmal sind wir der Lotse zu einer bestimmten Behörde und unterstützen auch bei der einen oder anderen Antragstellung“, berichtet Michaela Hegner. Oder wenn eine Versicherung einen Sachverhalt per Videokonferenz besprechen möchte und

**Wohngebietsfrühstück  
ab 9.00 Uhr für Schwarza  
und Volkstedt-West,  
zum Reden, Zuhören und einfach  
dabei sein**

**17. Januar 2026**

im AWO Jugend- und Familienhaus,  
Friedrich-Fröbel-Straße 7

**21. Februar 2026**

in der RUWO-Begegnungsstätte,  
Scheinpflugstraße 3

**21. März 2026**

in der Landvolkbildung,  
Trommsdorffstraße 1a



die betroffene Person keinen Computer besitzt, wird hier geholfen.

Emeli Pyko und Michaela Hegner möchten den gesellschaftlichen Zusammenhalt im Quartier stärken, Menschen miteinander ins Gespräch bringen und zu sozialer wie gesellschaftlicher Teilhabe anregen. Niemand soll allein und isoliert in seiner Wohnung leben müssen – stattdessen kann man einfach auf eine Tasse Kaffee vorbeikommen.

**Beteiligungscafé A.S.T.A.  
für gesellschaftliche Teilhabe  
und Gespräche**

Neue Schulstraße 59a  
(Eingang in Richtung Parkplatz)

**Öffnungszeiten**

Di 10.00–12.00 Uhr

Do 13.00–15.00 Uhr

**Ansprechpartnerinnen**

Emeli Pyko, Telefon: 0176 12345982

Michaela Hegner, Telefon: 0157 86801156

E-Mail: asta@awo-rudolstadt.de

# „Jeder ist mir wichtig!“

Seit zehn Jahren leitet Ralf Appelfeller das Quartiersmanagement in Schwarza-Nord unter Trägerschaft der AWO Rudolstadt. Inzwischen hat der Spiel- und Theaterpädagoge ein Team aus vielen ehrenamtlichen Helfern gebildet, viele Veranstaltungen sowie die Entstehung des Bürgerparks mitinitiiert. Darüber hinaus leitet der umtriebige Manager die AWO-Begegnungsstätte Kopernikusweg und die Serviceleistungen des RUWO-Wohnkonzeptes „Altersgerechtes Wohnen mit Service“. Heute ist das Quartiersmanagement ein deutschlandweit beachtetes Vorzeigeprojekt, das sogar internationale Beachtung erfährt.



## Herr Appelfeller, können Sie sich noch daran erinnern, wie 2015 das Quartiersmanagement in Schwarza begann?

In den 1970er-Jahren war das Quartiersmanagement in den alten Bundesländern ein Bindeglied zwischen Wohnungswirtschaft, Politik, Kommune und den Bewohnern. Zum Wohle der Bürger sollten alle zusammengebracht werden. 2015 hat sich die AWO ein Konzept ausgedacht und auf die Beine gestellt, das verschiedene Aufgaben im Quartier Schwarza bündelte, auch, damit die Vollzeitstelle eines Quartiersmanagers finanziert werden konnte. Seitdem hat sich das Bild im Wohnquartier stark verändert. Heute gibt es in der Begegnungsstätte Mittagessen, viele Serviceleistungen für die Bewohner und über 80 Veranstaltungen im Jahr. Im Bürgerpark findet neben den regelmäßigen Angeboten mindestens einmal pro Woche ein Bürgertag statt.

*Das Handy von Ralf Appelfeller klingelt. Eine ältere Dame, die im Rollstuhl sitzt, möchte gern wieder eine Bratwurst, die man ihr bringen muss. Wie immer. Ralf Appelfeller verspricht ihr, dass sie auch an diesem Tag ihre Wurst erhalten wird.*

## Wie viele Mitstreiter unterstützen Sie dabei?

Neben dem sehr wichtigen Netzwerk der AWO Rudolstadt habe ich ein Team von rund 40 ehrenamtlichen Mitstreitern, die

sich in der Nachbarschaftshilfe engagieren. So können wir das ganze Jahr über ein buntes Programm im Bürgerpark, in der Begegnungsstätte und im gesamten Quartier anbieten.

Manche Helfer kommen täglich, andere einmal die Woche und wiederum andere unterstützen vorrangig bei Veranstaltungen. Man kann dafür schon die Bewohner des Quartiers begeistern. Wenn Arbeit und Familie wegfallen, suchen viele Menschen eine neue Aufgabe und finden so einen Platz in der Gemeinschaft. Das Netzwerk ist stetig gewachsen, auch durch die Zusammenarbeit mit großen Partnern, mit denen später das STARK-Netzwerk entstanden ist, darunter RUWO, WGR, AWO, Diakonie und die Stadt Rudolstadt.

## Wie werden die Bewohner im Quartier eingebunden?

Die RUWO hat die Fläche des heutigen Bürgerparks zur Verfügung gestellt und Herr Adloff legte großen Wert darauf, dass die Bewohner mitentscheiden und die Entwicklung mitgestalten können. Inzwischen wurde das Projekt „Bürgerpark“ mehrfach ausgezeichnet. Wir haben hier Veranstaltungen, zu denen über 300 Besucher aus dem Quartier kommen. Meine ehrenamtlichen Helfer stehen dann u.a. an der Popcornmaschine, am Glücksrad oder am Grill.

## Sie könnten zum Jahresende Ihren Ruhestand antreten. Wie wird es hier weitergehen?

Ich lasse doch meine „Kinder“ nicht im Stich. Wenn man einmal angefangen hat, sich hier um die Menschen zu kümmern, macht man nicht einfach die Tür zu und verabschiedet sich. Wenn das Telefon klingelt, bin ich da – meine Familie weiß das auch. Ich arbeite mit Menschen und jeder Einzelne ist mir wichtig! Für die nächste Zeit bleibe ich dem Quartiersmanagement erhalten und werde alles unternehmen, um das Entstandene in eine nachhaltige Zukunft zu überführen. In jedem Fall ist ein solches Quartiersmanagement kein Selbstläufer, sondern braucht immer wieder neue Impulse. Allerdings ist auch die Anerkennung durch die Bewohner wichtig.

## Was planen Sie für die Zukunft?

Für die Altenpflege gibt es immer zu wenig Geld, und in der Pflege wird zu wenig im Verbund gedacht. In manche Orte im ländlichen Raum fahren mehrere Pflegedienste zu unterschiedlichen Menschen unabhängig voneinander. Besser wäre es, die Kräfte zu bündeln und sich zu vernetzen. Somit könnte man alle pflegebedürftigen Menschen mit geringerem Aufwand besser versorgen. Der Aufbau von Pflegenetzwerken in Thüringen ist leider noch ein Manko, während man in anderen Bundesländern bereits weiter ist.



GdW / André Wagenzik

Die Auszeichnung beim Wettbewerb „Soziale Stadt“ überreichten zwei Vertreter der insgesamt fünf Auslober des Wettbewerbs, Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (l.) und Prof. Dr. Jürgen Aring, Vorstand des vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (r.). Den Preis nahmen Kathleen Flache, Geschäftsführerin RUWO (2.v.l.), Dr. Rhena Willig, RUWO (3.v.l.) und Ralf Appelfeller, AWO Rudolstadt (2.v.r.) entgegen.

## Ausgezeichnetes Zusammenleben

Beim deutschlandweiten Wettbewerb „Soziale Stadt“ mit über 100 Beteiligungen wurde das RUWO-Projekt „Zusammenwachsen, Bürgerpark Kopernikus“ als einziges aus den ostdeutschen Bundesländern ausgezeichnet.

Eine schöne Wohnung ist die halbe Miete, ein gutes Zusammenleben mit Nachbarn und den Bewohnern des Quartiers die andere halbe. Folglich nehmen Projekte, die Brücken zu einem lebendigen Zusammenleben innerhalb eines Quartiers bauen, eine wichtige Stellung ein. Besondere Projekte in Deutschland werden seit 25 Jahren beim Wettbewerb „Soziale Stadt“ ausgezeichnet, der von fünf großen Verbänden ausgerichtet wird: vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V., AWO Bundesverband e.V., GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Deutsche Mieterbund e.V. und Deutscher Städtetag.

Die fünf Preisträger des diesjährigen Wettbewerbs wurden am 6. Mai 2025 in der Berliner Stadtmission bekannt gegeben. In seiner Ansprache wies der Präsident des GdW, Axel Gedaschko, auf die Bedeutung des gesellschaftlichen Zusammenhalts hin: „Die ausgezeichneten Projekte sind nicht nur Orte gelebter Solidarität, sondern auch Mutmacher in herausfordernden Zeiten. Gerade jetzt, wo gesellschaftlicher Zusammenhalt, Integration und Teilhabe vor neuen Belastungsproben

stehen, braucht es diese Leuchttürme, die zeigen: Wandel gelingt, wenn man ihn gemeinsam gestaltet.“

Später übergab er einen der fünf Preise an die RUWO für das Projekt „Zusammenwachsen, Bürgerpark Kopernikus“. Die Jury begründete ihre Entscheidung u.a. so: „Der öffentliche Park als ‚gemeinsames Wohnzimmer‘ – so könnte man den Ansatz dieses Projektes beschreiben. Dabei geht es nicht nur um die gemeinsame Nutzung eines öffentlichen, also gemeinsamen, Raumes, sondern auch um die langfristige freiwillige Regelung von Verantwortlichkeiten der Bewohner – etwa für Gestaltung, Unterhaltung und Pflege der Freifläche. Besonders beeindruckend ist die breite Aktivierung der Bewohner, das große Gemeinschaftsgefühl, die hohe Motivation und die enge Verbundenheit, die durch das Projekt entstanden sind und damit zur Förderung und Stärkung des sozialen Zusammenhalts beitragen.“

Auf der einstigen Brachfläche eines zurückgebauten Plattenbaus ist seit 2015 der heutige Bürgerpark in Zusammenarbeit mit der AWO Rudolstadt entstanden. Zwei massive

Holzstätten dienen als Lager und Tresen, eine große Terrasse mit Tischen und Stühlen lädt zum Verweilen und zum Quatschen ein, zwei Hochbeete werden von Anwohnern gepflegt, Fitnessgeräte sowie ein großes Freiluftspiel sind aufgestellt. Zudem ist der „Bürgerpark“ ein Ort mehrerer Aktionen und jährlicher Feste, wie beispielsweise des „Weihnachtsbaumweitwurfs“, des Osterfestes mit dem gemeinschaftlichen Schmücken des „Osterbaums“ oder dem wöchentlichen „KIOSK“ in den Wintermonaten.

Das Wichtigste ist jedoch, dass der Bürgerpark zu einer Institution geworden ist, die von den Bewohnern in Schwarz- und Nord gestaltet, getragen und gefeiert wird.

### Weitere Auszeichnungen des Projektes „Bürgerpark“:

2019: Wettbewerb „WohnWerte“, vhw Verband der Wohnungswirtschaft Thüringens  
 2022: Wettbewerb „Ausgezeichnete Ideen für eine gute Sache“ 2022, AWO Thüringen



### Premiere: Giselle – Ballett von Ivan Alboresi mit Musik von Adolphe Adam

10.01.2026, 19.30 Uhr, Schiller-Theater Rudolstadt, Großes Haus

Die Geschichte einer unmöglichen Liebe verbindet sich mit märchenhaft-mythologischen Motiven zu einer Erzählung über Enttäuschung, Wut, Eifersucht und Vergebung. „Giselle“ gehört bis heute zu den meistgetanzten Balletten.



### Mahlzeit! Berühmte Thüringer bitten zu Tisch (kulinarische Lesung)

31.01.2026, 19.00 Uhr, Schillerhaus

Zwei Autoren, fünf Jahrhunderte, zwanzig Persönlichkeiten – und ein Abend voller kleiner Genüsse! Nehmen Sie mit Tanya Harding und Christian Hill, den beiden Kulinarik-Forschenden, Platz in einer imaginären Tischgesellschaft aus Ur- und Wahlthüringern und werfen Sie einen Blick in die Töpfe von Martin Luther, Anna Amalia, Goethe und Schiller sowie des Astronauten Ulf Merbold. Dazu werden kleine Kostproben nach Originalrezepten serviert.



### Heiß auf Gemüse: Reise durch die Gemüsebeete der Schiller- und Goethezeit

29.03.2026, 15.00 Uhr, Schillerhaus

MDR-Garten-Redakteur Jörg Heiß, bekannt durch seine TV-Serie „Heiß auf Gemüse“, erzählt über seine Leidenschaft des Gemüsejägnerns. Neben Anekdoten aus seinem Garten gibt es Tipps, wie die Gemüsejägnerei besser gelingt. Zudem berichtet er Spannendes über alte Gemüsesorten der Schillerzeit. Zur Gaumenfreude gibt es Gemüsekuchen, und bei einem Rundgang durch den Garten erläutert der Gartenfachmann, welches Gemüse wo am besten wachsen würde.



### Reisen in die Schillerzeit (Vortrag)

22.02.2026, 15.00 Uhr, Schillerhaus

Flugzeug, Auto oder Eisenbahn? Das war keine Frage der Schillerzeit. Wer er sich leisten konnte, reser-vierte sich einen der wenigen Sitzplätze in einer Pferdekutsche. Ausgehend vom Tischgloбус aus dem Nachlass der Caroline von Wolzogen, geborene von Lengefeld, entführt Sie Max Pellny in die spannende Kulturgeschichte des Reisens und der Reiseliteratur des ausgehenden 18. Jahrhunderts. Als Reiseproviant gibt es Kaffee und Kuchen.



### Premiere: Der Waffenschmied

Komische Oper von Albert Lortzing

21.02.2026, 19.30 Uhr, Schiller-Theater Rudolstadt, Großes Haus

Liebe, List und Lustigkeit bei Lortzing: Aus Anlass von Jubiläen des Meisters der deutschen romantischen Spieloper bringen die Thüringer Symphoniker seine komische Oper auf die Bühne. Ein heiteres Spiel um Liebe und Maskerade mit volkstümlich-anrührender Musik.

### RUWO-Bereitschaftstelefon für Havariefälle:

03672.34 85 10

### Sicherheitsdienst SECURION

0176.48 66 17 42

täglich von 18.00 – 06.00 Uhr

### Service-Zeiten der RUWO-Geschäftsstelle:

Dienstag 09.00 – 12.00 Uhr

14.00 – 16.00 Uhr

Donnerstag 09.00 – 12.00 Uhr

14.00 – 18.00 Uhr

### Und jederzeit nach Vereinbarung.

Die RUWO-Geschäftsstelle bleibt am 02. Januar & 15. Mai 2026 geschlossen.

### Impressum

#### Herausgeber:

RUWO Rudolstädter Wohnungsver-waltungs- und Baugesellschaft mbH  
Neumarkt 1  
07407 Rudolstadt

Vertreten durch Jens Adloff  
Telefon: 03672.34 85 10  
E-Mail: info@ruwo-rudolstadt.de  
www.ruwo-rudolstadt.de

**Redaktion:** Jens Adloff, Kathleen Flache, Dr. Rhena Willig, Anette Braun, Antonia Haun, Anne Franke-Hürdler, Jens Kollatzsch, Franziska Remmers, Robert Hauser, Thomas Knabe, Almuth Baumfalk, Lap Yip, Ralf Appelfeller, Christian Otto, Sandra Thümmel, Friederike Lüdde, Petra Rottschalk  
**Redaktion & Layout:** Kuhn & Kollegen – WA, Inhaber Bernd Kuhn, Erfurt  
**Redaktionsschluss:** 18. November 2025