

MieterPost

Die Zeitschrift der Rudolstädter Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft mbH



Ausgabe 31 • Juli 2021

● Titelthema

Sichtbarer Stadtumbau

30 Jahre RUWO: Rudolstadt hat sein Gesicht verändert
– Teil 1 des Rückblicks ab Seite 3

RUWO-
Sozialarbeit
gestärkt
Seite 11

Projekte
Kopernikus-
weg
Seite 13

Interview
Friedhold
Leistner
Seite 8



Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter, verehrte Geschäftspartner & Freunde,

vor einigen Tagen war die RUWO Gastgeber für eine Tagung von Geschäftsführern kommunaler Wohnungsunternehmen aus ganz Thüringen. Wir trafen uns im Löwensaal, dessen Sanierung mit größter Anerkennung bedacht wurde. Die Themen und Beiträge der Tagung machten nach längerer Corona-Pause einmal mehr deutlich, welche umfassende Aufgabe und Bedeutung ein solches kommunales Wohnungsunternehmen wie die RUWO für die jeweilige Stadt hat. Geht es bei normalen, privaten Unternehmen, erst recht aber bei börsennotierten Aktiengesellschaften, ausschließlich um das wirtschaftliche Ergebnis und die Rendite, muss ein kommunales Wohnungsunternehmen noch viel mehr leisten. Wir sollen unter anderem die Stadtentwicklung positiv beeinflussen, den sozialen Frieden wahren, Vorreiter beim Klimaschutz und noch vieles mehr sein. Abgesehen davon, dass die von der Politik und der Öffentlichkeit formulierten Erwartungen teilweise widersprüchlich sind, ist aber allen gemeinsam, dass sie Geld kosten. Geld, welches die Unternehmen erwirtschaften müssen und zwar über das hinaus, was sie für die originären Immobilienaufgaben, wie ordnungsgemäße Verwaltung und Instandhaltung benötigen. Wenn dann auf der Einnahmenseite noch die Forderung nach sogenannten bezahlbaren Mieten aufgemacht wird und diese

gemeinhin bei einem Quadratmeterpreis zwischen 5 und 6 Euro festgemacht wird, müssten wir als Geschäftsführer eigentlich passen, so jedenfalls war die Grundstimmung unserer Tagung. Bei möglichst gleich bleibenden Mieten wird immer mehr erwartet. In jeder anderen Branche sieht jeder vernünftige Mensch ein, dass dies nicht geht, nur in der kommunalen bzw. genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft wird dies offensichtlich widerspruchsfrei hingenommen. Die RUWO hat diesen Spagat nunmehr seit 30 Jahren bewältigt und dabei die vielen Herausforderungen mit Augenmaß und größtmöglicher Ausgewogenheit gemeistert. 30 Jahre nach der Wende steuern die Wohnungsunternehmen nun in eine zweite Sanierungswelle. Viele Bauteile, die in den 1990er-Jahren modernisiert wurden, sind nun bald wieder am Ende ihrer Nutzungsdauer. Allein hierfür müssen erhebliche Mittel eingeplant werden. Hinzu kommen die Forderungen nach klimaneutralem und barrierefreiem Umbau unserer Gebäude. Für Thüringen stehen in diesem Jahr gerade einmal 50 Mio. Euro Wohnungsbauförderung lediglich als zinsverbilligte Darlehen zur Verfügung. Allein die RUWO müsste jedes Jahr 5–7 Mio. Euro investieren, um annähernd die politischen Ziele zu erreichen. An-



gesichts solch lächerlich geringer Förderung wäre dies nur mit weiter steigenden Mieten zu erreichen. Die durchschnittliche Miete der RUWO lag in 2020 übrigens gerade mal bei 5,02 Euro/m². Noch erfüllen wir also die Erwartungen der Politik. Sie können uns aber helfen, indem Sie Wahlprogramme kritisch hinterfragen, die das auch in Zukunft versprechen, ohne massiv die Wohnungsbauförderung ausweiten zu wollen.

Mit guten Wünschen für den verbleibenden Sommer

Ihr Jens Adloff
Geschäftsführer

30 Jahre RUWO und immer in Bewegung

Die RUWO war und ist mehr als eine Vermieterin. Sie ist Entwicklerin, Planerin und Gestalterin der Rudolstädter Stadtteile, Saniererin von tausenden Wohnungen, Denkmalpflegerin in der historischen Innenstadt, Bauherrin und Rückbauerin, wenn es drauf ankommt, Ansprechpartnerin für die großen und kleinen Anliegen unserer großen Mieterschaft, Anbieterin von Wohnraum für die verschiedensten Ansprüche und eine faire und moderne Arbeitgeberin. Vor 30 Jahren wurde die RUWO gegründet. Ihr Wohnungsbestand von anfangs 6.000 Wohnungen wurde bis heute mehr als halbiert und der verbleibende Teil in einem dauerhaften Mammutprogramm modernisiert. Viele Schandflecke in der historischen Innenstadt sind beseitigt worden. Im Laufe der Zeit wurde auch die gesamte Struktur der RUWO mehrfach den aktuellen Erfordernissen angepasst. Somit ist sie heute ein modernes Wohnungsunternehmen mit einem vielschichtigen Wohnungsangebot sowie einem schnellen Lösungsmechanismus für Wohnungssuchende und Mieter. Anlässlich des RUWO-Jubiläums werden einige Wendepunkte der RUWO-Geschichte nacherzählt.

Der Wendeschock für die Wohnungswirtschaft

Für die ostdeutsche Wohnungswirtschaft war die Deutsche Einheit erst einmal ein Minusgeschäft. Bei den laufenden Krediten änderten sich die Tilgung von einem Prozent und die Zinsen von null Prozent in der DDR-Zeit auf ein Niveau, welches in Westdeutschland marktüblich war. Tilgung hoch, Zinsen hoch, Jahresergebnis runter. Gigantische Schuldenberge türmten sich über Nacht auf, bei denen in der Folgezeit von „Altschulden“ gesprochen wurde. Von der DDR-Regierung wurden alle Wohnungsunternehmen staatlich subventioniert und wirtschafteten gut, nach der Wiedervereinigung waren alle hoch verschuldet. Über die Ausstattung der Wohnungen rümpften westdeutsche Unternehmensberater eher die Nase. Die Toilette im Treppenhaus, Fenster aus Holz und nicht aus Kunststoff und graue Fassaden ergaben landauf, landab ein eher trübes Bild der Quartiere.

Nur durch einen intensiven Druck der organisierten ostdeutschen Wohnungswirtschaft auf die Bundesregierung von CDU und FDP unter Kanzler Helmut Kohl konnte erreicht werden, dass durch ein Moratorium alle Zinszahlungen bis Ende 1993 ausgesetzt und am 24. Mai 1993 ein Altschuldenhilfegesetz vom Bundestag verabschiedet wurde. Demnach sollten die Altschulden ostdeutscher Wohnungsunternehmen reduziert, die enormen Zinszahlungen für 1994 und die erste Jahreshälfte 1995 vom Staat übernommen und die Modernisierung des ostdeutschen Wohnbestandes gefördert werden.

Um von diesem Altschuldenhilfegesetz zu profitieren, mussten die Wohnungsunternehmen drei Bedingungen erfüllen: Der gesamte Wohnungsbestand sollte zügig modernisiert, 15 Prozent des Wohnungsbestandes mussten verkauft und die verbleibenden Altschulden sollten durch einen marktüblichen Kreditvertrag abgelöst werden. Ab 1997 sollten diese Altschulden dann abgetragen werden.

In dieser Zeit wurde am 6. September 1991 die RUWO gegründet und löste den bisherigen VEB Gebäudewirtschaft Rudolstadt ab, welcher bis dahin als kommunales Unternehmen den städtischen Wohnraum in Rudolstadt bewirtschaftete. Bereits am 9. August 1991 hatte die Stadtverordnetenversammlung den Gesellschaftervertrag beschlossen. Um die staatlichen Möglichkeiten zur Reduzierung der Altschulden zu nutzen, begann



Friedhold Leistner führte als zweiter Geschäftsführer die RUWO zwischen 1992 und 2006.



12. Juni 1998: Rudolstadts Bürgermeister Dr. Hartmut Franz übergab symbolisch die Schlüssel an die neuen Mieter im modernisierten „Heißenhof“ (Lengenfeldstraße 1).



Der „Heißenhof“ war zwischen 1770 und 1775 die Wohnadresse von Charlotte, der späteren Ehefrau Friedrich Schillers. Die RUWO sanierte das Gebäude 1998 und richtete darin sechs Sozialwohnungen ein.

Inhalt

Wir über uns.

30 Jahre RUWO: Ein Rückblick auf die Anfänge	3–7
Interview mit Friedhold Leistner, RUWO-Geschäftsführer 1990-2006	8
Interview mit Jens Adloff, RUWO-Geschäftsführer seit 2006	9
RUWO-Baumaßnahmen: Schloßaufgang 1/5, Fröbelring 1–8	10
Sozialarbeit in der RUWO: Dr. Rhena Willig im Portrait	11
Volkstedt-West: Kinder- und Jugendzentrum „Haus“	12
RUWO-Wohnungsangebot für eine Wohngemeinschaft	12
RUWO-Schreibwettbewerb „Geschichten hinter der Haustür“	16

Neues aus dem Kopernikusweg.

Kinderzirkus in Schwarz	13
Zuwendung aus Aktion „Wir für Ihre Region“	13
Osterbaum auch für 2022 geplant	13
Bürgertag seit Ende Frühjahr	13

Handwerkerhof.

Herrenmode „The Gentlemen's Style“	14
Atelier „Verschmückt & Zugenäht“	15

Rückseite.

Impressum	16
-----------	----



Am 1. Februar 1999 erhielt die RUWO hohen Besuch aus Erfurt. Im Rahmen einer Kreisbereisung informierte sich der Thüringer Ministerpräsident Bernhard Vogel über die Bauprojekte im Mittelweg im Quartier Alt-Schwarza und über den sozialen Wohnungsbau. Nach dem Rundgang, einer Besichtigung und mehreren Gesprächen zeigte sich der Ministerpräsident beeindruckt.

die RUWO ihre Wohnungen zu modernisieren. Um auch die Privatisierung des Wohnungsbestandes voranzutreiben, wurden bereits 1993 die ersten Wohnungen in der Volkstedter Breitscheidstraße an die darin wohnenden Mieter verkauft. Bis 2001 verkaufte die RUWO insgesamt 540 Wohnungen und erfüllte damit die Bedingung, 15 Prozent des Wohnungsbestandes zu privatisieren. Die RUWO stellte ihre Anträge und erhielt 1993 über den vom Bund aufgelegten Erblastentilgungsfonds Entlastungen in Höhe von rund 25 Millionen Euro.

Im Dauerlauf der Modernisierung

Der RUWO-Gebäudebestand entstand in verschiedenen Bauphasen der letzten 150 Jahre, in der Gründerzeit des 19. Jahrhunderts, den Goldenen Zwanzigern, im Dritten Reich und in den Zeiten der DDR mit der ökonomisch geprägten Plattenbauweise, die Anfang der 1990er-Jahre mehrere Wohngebiete in Rudolstadt formte. Die RUWO bewirtschaftete 1991 rund 6.000 Wohnungen. Kurz nach der RUWO-Gründung wurde die Modernisierung des Bestandes geplant. Ein Mammutprogramm für Mitarbeiter, Finanzen und Bauwirtschaft. Größere Modernisierungsvorhaben wurde beispielsweise 1994 umgesetzt, wie in der Neuen Schulstraße 61-75 und der Gustav-Freytag-Straße. 1995 investierte die RUWO soviel Geld in einem



2000/2001 baute die RUWO in der Nähe der Paganinistraße eine Spiellandschaft mit einer Größe von 2.100 Quadratmetern.

Jahr in ihren Bestand, wie in den 30 Jahren ihres Bestehens nie wieder: Insgesamt 18,6 Millionen Euro flossen in Projekte der Modernisierung. Weil im Folgejahr die Investitionen geringer ausfielen, schrieb sie sogleich die Kritiker in der Lokalpresse: „An RUWO-Geldmangel krank auch Bauwirtschaft.“ Unabhängig davon setzte die RUWO ihren Kurs fort und investierte jährlich in dem Maße in den Bestand, wie es wirtschaftlich auch vertretbar war.

Sozialer Wohnungsbau: Wohnen für alle

Günstigen und bezahlbaren Wohnraum anzubieten war von Beginn an ein wichtiges Ziel der RUWO. Jeder sollte ein Dach über dem Kopf haben. Mehrere Projekte des sozialen Wohnungsbaus wurden umgesetzt, wie beispielsweise eines im September 1997 im Wohngebiet „Mittelweg“ in Alt-Schwarza mit 88 Sozialwohnungen, die durch Umbau und Modernisierung geschaffen wurden. Auch die Zuschnitte der Wohnungen wurden dabei vergrößert, so entstanden aus drei kleineren Wohnungen pro Etage zwei größere Drei-Raum-Wohnungen. Die gesamte Haustechnik wurde erneuert und die Gebäude wurden an die Fernwärmeversorgung angeschlossen. Parkplätze entstanden, Straßen und Gehwege wurden ausgebaut, Freiflächen bepflanzt und Spielplätze geschaffen.

Möglich wurde das Bauprojekt durch die Förderpolitik des Landes. Bei den Gesamtkosten in Höhe von 18,8 Mio. Euro sicherte der Freistaat 9,0 Mio. Euro durch Förderdarlehen und Fördermittel ab.

Durch die abgeschlossene Modernisierung erhöhte sich der RUWO-Bestand an Sozialwohnungen auf 333 und machte damals einen Anteil von 7,5 Prozent aus. Damit nahm die RUWO einen Spitzenplatz unter den kommunalen Wohnungsgesellschaften in Thüringen ein.

Die RUWO als Denkmalschützerin

In der DDR-Zeit wurde die Erhaltung von historischen Gebäuden in den Innenstädten oftmals nicht besonders ernst genommen. Somit war es nach jahrzehntelangem Sanierungsstau umso aufwendiger, die historische Bausubstanz angemessen zu sanieren, den Auflagen des Denkmalschutzes zu entsprechen und den Wohnraum einer neuen Nutzung zuzuführen. An vielen Stellen der Rudolstädter Innenstadt sollte aus Ruinen ein moderner Wohnraum entstehen. Bei jedem Projekt galt es, zwischen Geschichtserhalt und Wirtschaftlichkeit gut abzuwägen.

1997 begann die Sanierung des „Heißenhofes“, der bereits im 15. Jahrhundert erwähnt wurde und zwischen 1770 und 1775 zur Wohnadresse der Familie von Lengefeld gehörte, mitsamt Tochter Charlotte, der späteren Ehefrau Friedrich Schillers. Mit einer Investition von 800.000 Euro schuf hier die RUWO sechs neue Sozialwohnungen, die am 12. Juni 1998 an die neuen Mieter übergeben wurden.

Modernisierung als Marathon

Zwischen 1993 und 2000 investierte die RUWO insgesamt 60,72 Mio. Euro in die Modernisierung ihres Bestandes. Manche Gebäude wurden grundhaft modernisiert, u.a. mit der Erneuerung der Haustechnik und der Bäder. Bei anderen Objekten erfolgten kleinere Modernisierungen, wie die Erneuerung von Hauseingangstüren, Wechselsprech- und Briefkastenanlagen sowie die Errichtung von Parkplätzen.

Auch die Außenanlagen wurden aufwendig gestaltet, beispielsweise schloss die RUWO 2000 drei größere Bauprojekte in Volkstedt-West (Paganinistraße), Schwarza-Nord (Hohe Straße) und der Innenstadt (Schloßstraße) ab. Dabei wurden Zufahrtsstraßen erneuert, Wäscheplätze angelegt, Grünflächen neu gestaltet, Stellplätze für Müllcontainer errichtet und mehrere hundert Parkplätze für die Mieter hergerichtet.



2003: Aus Anlass der erfolgreich abgeschlossenen Modernisierung „An der Pörze / Im Baumgarten“ richtete die RUWO ein kleines Fest für die Bewohner aus. Zur guten Stimmung trugen auch die Kinder der „Pestalozzi-Förderschule“ mit ihrer heiteren „Vogelhochzeit“ bei.

Auch nach der Jahrtausendwende wurde der RUWO-Modernisierungskurs fortgesetzt. Das große Sanierungsprojekt „An der Pörze/Im Baumgarten“ in Rudolstadt-Nord fand seinen Abschluss am 1. Mai 2003 mit dem Einzug der neuen Mieter. Knapp 3 Mio. Euro waren investiert worden, um das denkmalgeschützte Gebäudeensemble mit 42 Wohnungen in neuem Glanz erstrahlen zu lassen. Die Zuschnitte der Wohnungen waren ebenso modernisiert worden wie die Ausstattung der Bäder, die Zentralheizung und die Fassadengestaltung nach historischem Vorbild. Auch die Außenanlagen wurden neu und großzügig gestaltet. Doch die RUWO modernisierte nicht nur Wohnraum, sondern leistete auch ihren Beitrag für eine moderne Infrastruktur. So erhielt das Dienstleistungshaus „Wilhelm-Wander-

Straße 27“ in Schwarza-Nord 2003 ein neues Gewand mit schicker Fassade, modernisierten Räumen für Arztpraxen und einen Frisörsalon.

2004 wurde die große Baumaßnahme in der Johannes-Kepler-Straße 2-18a mit 170 Wohnungen abgeschlossen. Nachdem bereits 1994 die Generalüberholung der Wohnungen erfolgt war, wurde das Projekt mit einer Erneuerung der Treppenhäuser und der Fassade fertiggestellt.

Im gleichen Jahr bewerkstelligte die RUWO im Quartier Schwarza-Nord ihr damals größtes Projekt einer Modernisierung. Im „Kopernikusweg 1“ entstanden 72 barrierefreie Wohnungen inklusive 12 rollstuhlge rechter Wohnungen. Alle von ihnen waren per Fahrstuhl erreichbar. In den Wohnungen gab es keine Schwellen, auch nicht in der

Tür zum neuen Balkon. Ebenso war der Zugang zu den Duschen ebenerdig. Die Flurbeleuchtung schaltete sich infolge des Einbaus von Bewegungsmeldern selbstständig ein und aus. Und vor dem Gebäude standen 36 PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Die RUWO investierte 2,5 Mio. Euro in das komplexe Bauvorhaben. Infolge der hohen Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen gab es bereits zu Baubeginn für die Hälfte der Wohnungen bereits Mietinteressenten.

Veränderte Lage am Wohnungsmarkt, veränderte RUWO

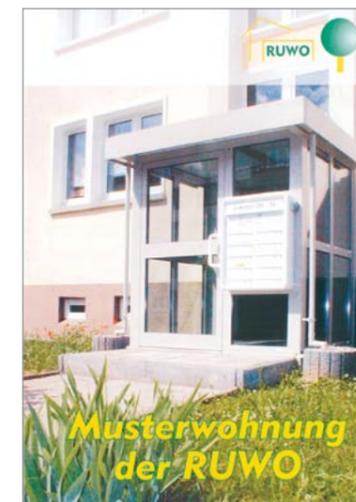
In der DDR-Zeit konnte trotz großer staatlicher Bauprogramme der Wohnungsbedarf nicht gedeckt werden. Wer damals eine Wohnung beziehen wollte, musste einen Wohnungsantrag stellen und hier gute Gründe für seinen Bedarf nennen, wie Familiengründung oder -zuwachs. Wenn eine Wohnung durch Auszug frei wurde, entschied man in der Wohnungsverwaltung darüber, wer an der Reihe war und wer von den vielen Antragstellern den Zuschlag für die Wohnung erhielt. Diese Situation sollte sich nach der politischen Wende bis zum Beginn des neuen Jahrtausends grundlegend ändern. Lagen 1991 in Rudolstadt noch rund 2.000 Wohnungsanträge vor, war der Wohnungsbedarf spätestens Mitte der 1990er-Jahre gedeckt und es begann sich ein Leerstand zu entwickeln. Die Einwohnerzahl von Rudolstadt sank trotz mehrerer Eingemeindungen (Ober- und Unterpreilipp, Lichstedt) von 30.543 (1990) auf 27.996 (1999) um stattliche 8,34 Prozent. Zudem verringerte sich die Wohnungsnachfrage auch durch den Bau von Eigenheimen. Die leerstehenden Wohnungen waren für alle Unternehmen der ostdeutschen Wohnungswirtschaft wirtschaftliche Belastungen. Fixkosten und Alt-schulden waren auf die Wohnungen trotz Leerstand zu berappen.

In der ostdeutschen Wohnungswirtschaft änderten sich die Marktbedingungen grundlegend. „In nur wenigen Jahren ist aus einem Nachfragemarkt ein Angebotsmarkt geworden“, resümierte RUWO-Geschäftsführer Friedhold Leistner 1999.

Die RUWO reagierte prompt. Das Team „Neuvermietung“ mit drei Mitarbeitern nahm 1999 seine Arbeit auf, um den Leerstand von Wohnungen abzubauen. Jeder Wohnungssuchende sollte ein maßgeschneidertes Angebot hinsichtlich der gewünschten Ausstattung und Miete erhalten. Zudem wurden mit den neuen Mietern auch Umbaumaßnahmen abgestimmt.



1998 erschien die erste Ausgabe der RUWO-Mieterpost, um die Mieter über Neuerungen und Projekte der RUWO zu informieren.



Die neue RUWO-Musterwohnung konnte am 1. Juli 2000 erstmals besichtigt werden, gleich 200 Besucher kamen am ersten Tag.



Die RUWO-Handwerker für alle großen und kleinen Anliegen 2001 (v. l.): Jens Schneider (Klempner), Andreas Steudel (Klempner), Andreas Rock (Klempner) Volker Markert (Ofensetzer) und Reiner Ulbricht (Tischlermeister).

Ohnehin legte RUWO-Geschäftsführer Friedhold Leistner bei der Modernisierung von Wohnungen großen Wert darauf, dass die RUWO ein vielschichtiges Angebot bereithielt, von „Luxus-Wohnungen“ bis hin zu preiswertem Wohnraum. Damals bewirtschaftete die RUWO 4.563 Wohnungen.

Neue Leistungen für RUWO-Mieter

Um ihr Dienstleistungsangebot zu erweitern, richtete die RUWO zwischen 2000 und 2005 mehrere Wohnungen für spezielle Mieterinteressen ein. Den Aufschlag machte am 1. Juli 2000 die Eröffnung der RUWO-Musterwohnung in der Johann-Kepler-Straße 24. „Damit möchten wir unseren Mietern verdeutlichen, dass aus einer alten Wohnung ein modernes und gemütliches Zuhause entstehen kann“, warb seinerzeit der Prokurist Norbert Schmidt für einen Besuch. Mehr als 200 Interessenten folgten der Einladung am Tag der Eröffnung. Auch an den folgenden Samstagen war die 60 Quadratmeter große Drei-Raum-Wohnung gut besucht. Im Folgejahr bot die RUWO ihren Mietern die Nutzung eines Festzimmers an. Wenn ein Mieter feiern wollte, konnte er 2001 im

RUWO-Festzimmer in der Gustav-Freytag-Straße 28 seine Veranstaltung ausrichten. Die möblierte Dachgeschosswohnung mit einer modernen Küche und einem großen Gemeinschaftsraum bot alles, was man zum Feiern brauchte. Infolge der starken Nachfrage folgte 2005 die Herrichtung eines zweiten Festzimmers in der damaligen RUWO-Geschäftsstelle Erich-Correns-Ring 22c. Der komplett möblierte Mehrzweckraum bot Platz für 30 Gäste, auch ein schöner Gartenbereich konnte genutzt werden. Damit nach einer gelungenen Feier auch die von weit her angereisten Gäste ihr Nachquartier nach wenigen Schritten beziehen konnten, richtete die RUWO 2005 zwei Gästewohnungen ein. Die beiden Wohnungen in der Scheinflugstraße 1 und im Kopernikusweg 3 boten Platz für vier bzw. zwei Personen und waren mit schicken Küchen, modernen Bädern und Stellplätzen ausgestattet.

Kann das weg oder wird das noch gebraucht? Die Abrisswelle ab 2001.

Anfang der 1990er-Jahre hatte Ostdeutschland einen Bevölkerungsrückgang von zehn Prozent zu verzeichnen. Eine Abwanderung in

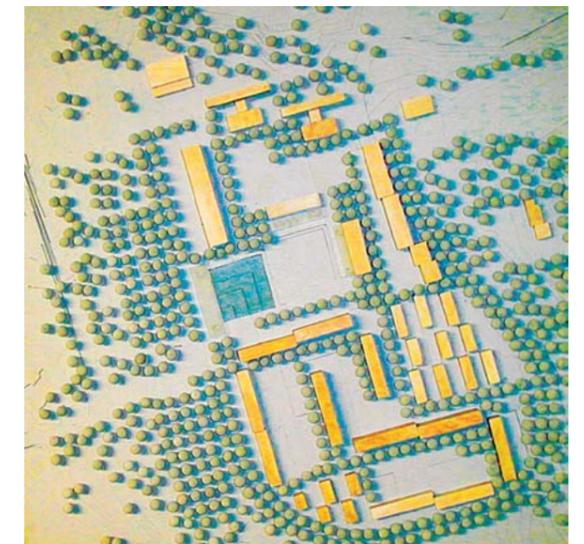
den gelobten Westen und ein starker Geburtenrückgang waren die unübersehbaren Folgen der Wiedervereinigung. So verzeichnete im Februar 2000 die damalige Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ einen Leerstand von etwa einer Million Wohnungen in Ostdeutschland, wovon die Hälfte schlechte Vermietungschancen hatte oder sich in einem unbewohnbaren Zustand befand. Jedoch sorgt jeder Leerstand für ungedeckte Kosten in der Bilanz der Wohnungsunternehmen durch Zinsen, Versicherungen oder die Grundsteuer.

2002 brachte die rot-grüne Bundesregierung unter Kanzler Gerhard Schröder wenige Wochen vor der Bundestagswahl das Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ auf den Weg, durch das innerhalb von zehn Jahren 300.000 bis 400.000 Wohnungen vom Markt genommen werden sollten, um das Wohnungsangebot dauerhaft dem tatsächlichen Bedarf anzupassen. Auch sah das Programm vor, die Wohnquartiere durch eine Verschönerung der Wohnumfelder aufzuwerten und die Innenstädte zu beleben. Dieses gigantische Abrissprojekt kofinanzierten Bund, Länder und Kommunen mit insgesamt 2,5 Milliarden Euro. Wenn bei einem Wohnungsunternehmen der Leerstand die 15-Prozent-Schwelle überstieg, wurde der Rückbau sogar stärker von Bund und Land bezuschusst.

Die beiden großen Rudolstädter Wohnungsunternehmen WGR und RUWO traten die Flucht nach vorn an – gemeinsam im Schulterschluss. Auf Basis einer Einwohnerprognose und des voraussichtlichen Wohnungsbedarfs für die kommenden 20 Jahre erfolgte eine Planung zur Stadtentwicklung, um den Bedarf und das Wohnungsangebot wieder ins Lot zu bringen.



Der Stadtteil Volkstedt-West sollte 2002 grundlegend neu gestaltet werden. Nach einem Wettbewerb wurde das Modell „Waldstadt Volkstedt-West“ von der Architektengemeinschaft U. Franzreb, Erfurt; Prof. U. Hestermann, Erfurt; W. Stock, Jena (Grafik rechts) favorisiert. Von den damals 2.000 Wohnungen der beiden großen Vermieter WGR und RUWO sollten anfangs 800 und nach der Planung 2004 sogar 1.200 Wohnungen zurückgebaut werden.



Der Stadt Rudolstadt wurde ein Bevölkerungsrückgang von 27.289 (2000) auf 23.947 Einwohner (2020) prophezeit, der glücklicherweise dann doch nicht so drastisch verlief (Stand Dez. 2020: 24.720 Einwohner). Mit den Mitteln des Programms „Stadtumbau Ost“ und anderen Förderprogrammen entstand eine Planung zur Stadtentwicklung mit dem Rückbau von Wohnungen, die nicht mehr haltbar waren, und der Modernisierung für zukunftsträchtige Gebäude sowie Projekten zur Verbesserung des Wohnumfeldes. In Abstimmung mit dem Stadtrat wurde ein langfristiges Stadtentwicklungskonzept entworfen. Damals stellte die RUWO etliche Anträge für staatliche Fördergelder, zinsgünstige Förderdarlehen und Städtebaufördermittel, die allerdings nur einen Teil der Investitionen abdeckten. Um ihren Mietern die Angst zu nehmen, dass die von ihnen bewohnten Gebäude in Kürze abgerissen werden könnten, veröffent-

lichte die RUWO in ihrer RUWO-Mieterpost frühzeitig den aktuellen Stand ihrer Pläne. In dieser Zeit verdoppelte sich der Seitenumfang der Hauszeitschrift auf 16 Seiten. Oftmals wurde es für die RUWO-Mitarbeiter zum Kraftakt, für die Mieter, die in potentiellen Abrissobjekten wohnen, auch bedarfsgerechte Wohnungen bereitzustellen. Oftmals mussten individuelle Lösungen mit einzelnen Mietparteien gefunden werden. Stets musste abgewogen werden, in welchen Objekten welcher Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand vertretbar war und für welche Objekte eine Modernisierung nicht mehr in Frage kam. In dieser Phase war die RUWO 2003 auch bereit, innerstädtische Bestände zu veräußern. Mieter konnten die selbstgenutzte Wohnung erwerben. Allerdings beklagte RUWO-Geschäftsführer Friedhold Leistner ein sehr geringes Interesse, das vermutlich auf die erschöpfte Kaufkraft zurückzuführen war.

Rudolstädter Stadtteile verändern ihr Gesicht

Als kommunales Unternehmen stimmte die RUWO alle strategischen Entscheidungen mit dem Rudolstädter Stadtrat ab. In deren Folge wurde vom Stadtrat sogar ein Wettbewerb für Architekten ausgelobt, in dem neue Ideen für eine Stadtteilentwicklung entstehen sollten. Die Ergebnisse der beteiligten 35 Planungsbüros wurden später im Stadthaus „Deutscher Krug“ der Öffentlichkeit vorgestellt. Das Siegerkonzept lag sowohl im Rathaus als auch bei der RUWO zur Information aus. Auf der Einwohnerversammlung am 25. Oktober 2004 wurde es der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt. Zudem hatte das Weimarer Marktforschungsunternehmen „apropo!“ 497 Rudolstädter zu ihren Wünschen beim Stadtumbau in den Quartieren Volkstedt-West und Schwarza-Nord befragt.

Nach 14 arbeitsintensiven Jahren trat im Juli 2006 der langjährige Geschäftsführer der RUWO, Friedhold Leistner, seinen wohlverdienten Ruhestand an. Sein Nachfolger Jens Adloff resümierte kurz nach der Übergabe: „Mein Vorgänger hat für ein solch großes Unternehmen wie die RUWO leistungsfähige organisatorische Strukturen geschaffen und auch, was die Strategie der RUWO im Rahmen des Stadtumbaus betrifft, vieles richtig gemacht. Die RUWO hat unter Friedhold Leistner bezüglich des Stadtumbaus sehr zurückhaltend und ruhig agiert und Investitionen nur dort getätigt, wo sie sich nachweisbar tatsächlich gerechnet haben.“



Ebenfalls 2005 richtete die RUWO erstmals ihren „Bade- & Gesundheitstag“ im SAALEMALX aus.



2005 offerierte die RUWO ihren Mietern für deren Feiern ein zweites Festzimmer mit Küche im Erich-Correns-Ring 22c.



Auch zwei Gästewohnungen wurden 2005 für die Mieter von der RUWO bereitgestellt.

Der zweite Teil des RUWO-Rückblicks wird in der Dezember-Ausgabe erscheinen.

Neue Strukturen waren erforderlich

Friedhold Leistner wurde 1992 RUWO-Geschäftsführer. Davor arbeitete er ab 1960 im Chemiefaserkombinat, u. a. als Leiter größerer Abteilungen. 1991 nahm er als Leiter des Hauptamtes in der Stadtverwaltung Rudolstadt eine neue Tätigkeit auf.

Mieterpost: Können Sie sich noch daran erinnern, wie Sie zur RUWO kamen?

Leistner: Eines Tages führte der Bürgermeister Dr. Franz ein Gespräch mit mir, ob ich mir vorstellen könnte, für ein halbes Jahr die Geschäftsführung der RUWO zu übernehmen, da die Stelle neu ausgeschrieben wurde. Ich kam dieser Bitte nach. Als sich die Ausschreibungsfrist dem Ende näherte, wurde ich von mehreren Beschäftigten der RUWO gebeten, mich auch zu bewerben. Sogar der Bürgermeister ermunterte mich dazu, meine Bewerbung einzureichen.

Mieterpost: Damals befanden sich alle ost-deutschen Wohnungsunternehmen an einem Wendepunkt. So auch bei der RUWO?

Leistner: Vor der Wende waren die Wohnungsverwaltungen auf staatliche Hilfe angewiesen. Mit der Wende mussten die Wohnungsunternehmen rentabel arbeiten. Das war bei der RUWO nicht der Fall. Deshalb bestand meine Hauptaufgabe darin, das Unternehmen rentabel zu machen. Die Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern standen im Vergleich zu den Wohnungsunternehmen in den alten Bundesländern vor zusätzlichen Herausforderungen. Sogenannte „Alteigentümer“, die beim Verlassen der DDR ihre Häuser zurückgelassen hatten, bestanden nun auf Rückführung. Diese Häuser waren überwiegend in einem desolaten Zustand, manche Eigentümer forderten von mir Rechenschaft darüber. Zudem mussten wir, um die Altschulden aus DDR-Zeiten erlassen zu bekommen, 15 Prozent des Wohnungsbestandes privatisieren.

Mieterpost: Hatten Sie bei der Struktur der RUWO Veränderungen vorgenommen?

Leistner: In der Struktur waren so viele Veränderungen gar nicht notwendig. Erforderlich war es, die Kosten zu senken, die Erlöse zu erhöhen und die Mitarbeiter/innen weiter zu qualifizieren. Zum Beispiel gab es kein Mahnwesen. Um es aufzubauen zu können war eine qualifizierte Mitarbeiterin erforder-

lich. Die Belegschaft musste sich nach der Wende neue Kenntnisse über die geltenden Bestimmungen aneignen. Dazu wurden Seminare durchgeführt. Die vor meiner Zeit gekaufte EDV-Technik war den Aufgaben nicht gewachsen. Die Anschaffung wohnungswirtschaftlicher Hard- und Software war zwar aufwändig, sicherte aber eine Vernetzung der Arbeitsplätze und führte zur Einsparung von Arbeitskräften.

Das RUWO-Hotel wurde geschlossen, da es nicht rentabel arbeitete. Die Hausmeister wurden entlassen, da für die Durchführung von Reparaturen nicht alle befähigt waren. Die Sprechzeiten wurden von Mietern kaum genutzt. Wichtig war die Verbesserung der Kommunikation mit den Mietern. Es musste die Erkenntnis da sein, dass die Mieter auf Grund der Zahlung von Mieten auch ein Recht auf Gegenleistungen haben.

Mieterpost: Wie war denn damals die Nachfrage nach Wohnraum?

Leistner: Anfang der 1990er-Jahre wurden die Wohnungen noch durch das Wohnungsamt der Stadt Rudolstadt vergeben. Wir hatten keinen Gesamtüberblick. Einmal haben wir ein Gebäude mit großen Wohnungen saniert, ganz nach der Bedarfsmeldung des Wohnungsamtes. Als es fertig war, gab es keine Interessenten. Erst ab 1999 erfolgte die Wohnungsvergabe durch die RUWO.

Mieterpost: Wie sind Sie bei der Mammutaufgabe, den großen Wohnungsbestand der RUWO zu modernisieren, vorgegangen?

Leistner: Wir begannen mit Beständen, die in Block- und Plattenbauweise errichtet worden waren. Hier war der Aufwand bezogen auf die Wohnfläche am geringsten. Gleiches galt für die Mieterhöhung im Ergebnis der Modernisierung. Es wurden die Bäder modernisiert, neue Fenster und Wohnungseingangstüren sowie Messgeräte für den Verbrauch von Wasser und Wärme ein-

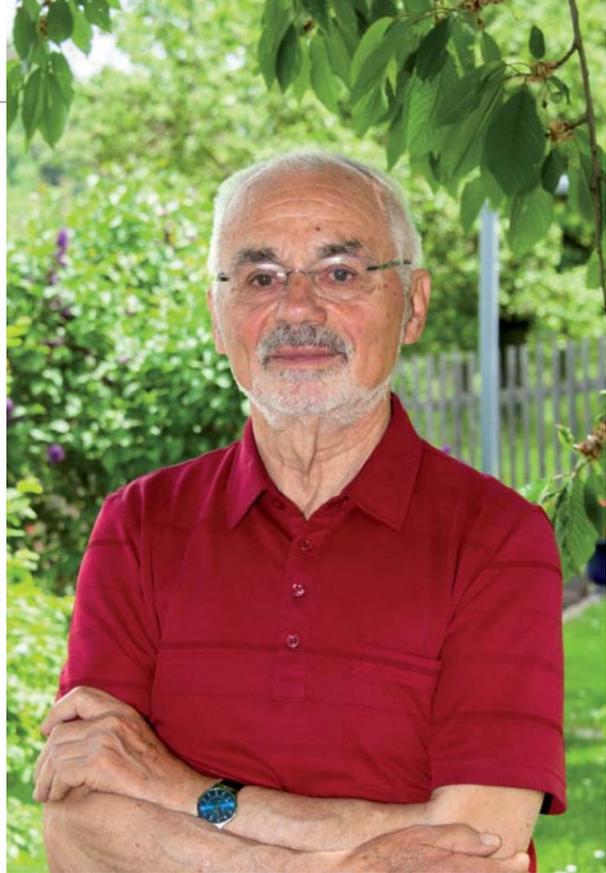
gebaut, Stellplätze angelegt und das Wohnumfeld neu gestaltet. Bei den Beständen im Wohngebiet Mittelweg war eine umfassende Modernisierung erforderlich. Wir haben uns ähnliche Bestände in Schweinfurt (Bayern) angeschaut, die modernisiert wurden. Dort waren z. B. die Bäder nur sparsam gefliest, Heizungsrohre nicht isoliert und der Fußbodenbelag nicht strapazierfähig, d. h. unser Modernisierungskonzept konnte sich sehen lassen. Um die Finanzierung zu stemmen und moderate Mieterhöhungen zu erreichen, haben wir Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau erhalten.

Mieterpost: Welche Resonanz gab es von der Mieterschaft, zum Beispiel im Wohngebiet Mittelweg?

Leistner: Die Mieter haben uns erst nicht geglaubt, dass wir es ernst meinen. In der DDR-Zeit hatte das Chemiefaserkombinat mehrmals eine Sanierung angekündigt und alle Versprechen gebrochen. Doch als der erste Block fertig war und man sich die Wohnungen ansehen konnte, kamen häufig Mieter und fragten, wann sie denn an die Reihe kommen würden.

Mieterpost: Wenn Sie zurückblicken, welches war ihr schönstes RUWO-Erlebnis?

Leistner: Wenn ich nach Abschluss von Modernisierungen Mietergespräche geführt habe oder durch die Stadt gegangen bin, haben sich viele Leute für die Verbesserung ihrer Wohnungssituation bei mir bedankt. Dann habe ich mir gesagt: Da hat sich die ganze Arbeit doch gelohnt.



Stets eine gute Balance finden

Interview mit Geschäftsführer Jens Adloff über abgeschlossene und künftige Herausforderungen der RUWO.

Mieterpost: Die RUWO hat in den letzten 15 Jahren sichtbare Veränderungen beim Stadtumbau bewirkt. Welche Schwerpunkte setzten und setzen Sie dabei?

Adloff: Eine der Hauptaufgaben für uns liegt auch künftig in den Stadtteilen Volkstedt-West und Schwarza-Nord. In Volkstedt-West war es schwierig, das Stigma zu ändern. Doch es gelang schließlich, neben dem Rückbau und der Sanierung von Wohnungen, durch die Wiederbelebung des Zentrums mit dem Ärztehaus, der Kaufhalle und der Gestaltung des Platzes. Mit dem Umbau der Trommsdorffstraße 10 wollten wir auch wieder eine stärkere soziale Mischung in dem Gebiet erreichen. Immerhin verfügt Volkstedt-West über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Bei all dem ist die Abstimmung mit der WGR sehr wichtig, damit die Entwicklung der Stadtteile gelingen kann.

Mieterpost: Auch die Innenstadt hat neue Konturen erhalten.

Adloff: Unser Neubau in der Mangelgasse 2 sollte erst einmal eine Baulücke am Markt schließen. Hier wurde der Siegerentwurf eines Architekten Wettbewerbs verwendet, welcher die Frage aufwarf, wie zeitgemäß ein Neubau in der historischen Innenstadt sein darf. Jede Zeit hat ihre Architektur. Zudem muss Architektur vor allem einen Nutzwert haben. Deswegen haben wir bei der Modernisierung in der Mangelgasse 7, weil der Anbau von Balkonen nicht möglich war, die Wohnungen mit verglasten Erkern aufgewertet.

Mieterpost: Wie lösten Sie bei der Modernisierung des Neumarkes 1 den Spagat zwischen Sanierung oder Abriss?

Adloff: Als wir uns 2013 das erste Mal mit dem Neumarkt 1 beschäftigten hatten, war die erste Idee eine komplette Sanierung. Die Kosten waren mit 6 Mio. Euro geplant. Zu teuer! Später lag die Planung für einen Neubau vor und auch die Abrissgenehmigung. Doch hierfür fehlte die gesellschaftliche Akzeptanz. Dann organisierten wir einen zweitägigen Workshop mit acht erwiesenen Experten aus halb Deutschland und ein Kompromiss

nahm Gestalt an, das Vorderhaus zu sanieren und mit dem Neubau des Hinterhauses zu ergänzen. Was alt war, sollte alt bleiben. So konnten wir die Kosten auf 3,4 Mio. Euro senken und erhielten zudem Fördermittel für den Altbau. Bei der Innenarchitektur und dem Innenhof war es wichtig, Räume und Sitzgruppen zu schaffen, damit die Mitarbeiter ungezwungen ins Gespräch kommen und nicht am Schreibtisch kleben. Vor den Corona-Auflagen war es sehr schön anzusehen, wie diese Möglichkeiten genutzt wurden.

Mieterpost: Welche Ziele stehen aktuell auf Ihrer Agenda?

Adloff: Die Schaffung von barrierearmem Wohnraum steht recht weit oben. Hier schauen wir nach den Anforderungen unserer Mieter, welche beispielsweise einen Rollator benötigen. Dann ist eine ebenerdige Dusche eine deutliche Verbesserung des Wohnkomforts. Bei der Schaffung von barrierearmem Wohnraum sind wir noch nicht da, wo wir hinmüssen. Da liegt noch ein ganzes Stück Arbeit vor uns. Das Thema wird uns noch die nächsten zehn Jahre beschäftigen.

Mieterpost: Aktuell rückt der Klimawandel stärker in das Bewusstsein von Politik und Wirtschaft. Gibt es aktuell RUWO-Projekte mit Klimaschutzaspekten?

Adloff: Ganz klar müssen wir Energie einsparen, die Dämmung verbessern und Heizkosten optimieren. Beim Neubau des Ärztehauses in Schwarza sind zum Beispiel Bohrungen für Erdsonden eingebracht worden. Durch Anwendung der Geothermie konnten die Heizkosten etwa auf ein Drittel der sonstigen Heizkosten gesenkt werden. Auch der Einsatz von Flächenkollektoren erscheint sinnvoll. Allerdings muss man dabei auch die hohen Investitionskosten im Auge haben. Ein weiteres Feld sind die Lüftungssysteme. Hier können Wärmeverluste gesenkt werden. Die kontrollierte Wärmerückgewinnung durch aktive Lüftungssysteme praktizieren wir gegenwärtig etwa bei fünf Prozent

des Bestandes. Dabei wird die Frischluft mit der Wärme der Abluft vorgeheizt. So lässt sich tatsächlich der Energieverbrauch senken.

Mieterpost: Welcher Erfolg aus den letzten zehn Jahren ist für Sie besonders wichtig?

Adloff: In baulicher Sicht war die Wiedereröffnung des Löwensaales ein sehr schönes Erlebnis. Die Restauratoren haben eine eindrucksvolle Arbeit geleistet. In organisatorischer Sicht ist der Umbau unserer Verwaltungsstruktur in den letzten Jahren gelungen. Viele Mitarbeiter tragen heute eine größere Verantwortung und auch die Zusammenarbeit bei der Lösung von Aufgabenstellungen hat sich spürbar verbessert. Klar mussten dazu neue Regeln geschaffen werden. Ein nützliches Instrument war dabei die Zertifizierung. Dabei ist ein elektronisches Handbuch entstanden, das jedem Mitarbeiter zur Verfügung steht.

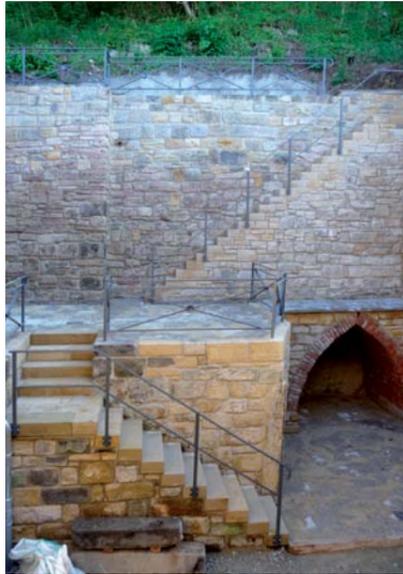
Mieterpost: DIE RUWO unterstützt seit vielen Jahren mehrere Veranstaltungen in Rudolstadt. Welchen Umgang pflegen Sie bei der Mitgestaltung des öffentlichen Lebens?

Adloff: Etwa 19 Prozent der Rudolstädter leben in einer der Wohnungen der RUWO. Selbstverständlich möchten wir uns in das gesellschaftliche Leben einbringen. Als kommunales Unternehmen kommt das Auftreten als Hauptsponsor einer Profimannschaft nicht in Frage. Eher unterstützen wir mit unserem Budget viele kleinere Projekte der Senioren-, Kinder- und Jugendarbeit, das Altstadtfest oder den Tanzsport. Hier ist es uns wichtig, eine gute Balance zu finden.





Das 1732 erbaute Gebäude Schloßaufgang 1/5 wird dieses Jahr grundhaft saniert. Drei moderne Wohnungen entstehen bis Jahresende.



Auf der Rückseite des Gebäudes befindet sich ein historischer Innenhof mit Terrassen aus Sandstein.

Treppenhäuser erneuert und Brandschutz erhöht

Fröbelring 1–8

Um den Brandschutz zu verbessern, führten wir eine komplexe Baumaßnahme im Fröbelring 1–8 durch, die im Juli abgeschlossen wird. Es wurden neue Wohnungseingangstüren eingebaut, diese sind mit einem Obertürschließer ausgestattet, der ein selbsttätiges Schließen der Tür bewirkt. Auch im Keller wurden neue Brandschutztüren eingebaut. Die Klassifizierung „T30“ besagt dabei, dass eine solche Tür einen Brandherd für 30 Minuten aufhalten kann, denn in dieser Zeitspanne soll ein Gebäude evakuiert werden können.

Auch die Treppenhausfenster wurden erneuert und das oberste Fenster an die Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA) angeschlossen. Auf den Treppenpodesten sind sie mit einer Absturzsicherung versehen. Ebenso wurden die Hauseingangstüren einschließlich der äußeren Gewände aufgearbeitet.

Die ehemaligen Zählerschränke, die sich noch im Hausflur befanden, wurden in neuer Ausführung im Keller installiert. Auch die Unterverteilungen wurden erneuert. Zum Abschluss der Arbeiten gaben die Maler den Treppenhäusern einen neuen Anstrich. So erstrahlen die Treppenhäuser inzwischen frisch renoviert in neuem Glanz.



Neben allen Wohnungs- und Kellertüren wurden auch die Fenster im Treppenhaus erneuert und mit Absturzsicherungen versehen. Anschließend wurden in diesem Jahr alle Treppenhäuser frisch gemalt.

Problemlöserin auf Augenhöhe

Seit dem 1. Januar 2021 engagiert sich Dr. Rhena Willig in unserer Sozialarbeit, um Menschen aus Notsituationen herauszuhelfen.

Oft kommt der Anfang schleichend daher oder es braucht nur kleine Abweichungen im Alltag, um das Leben aus dem Gleichgewicht zu bringen. Die Reparatur des kaputten Autos oder die neue Waschmaschine, die nicht mehr bezahlt werden kann, wachsen dem Betroffenen über den Kopf. Die Schuldenfalle klappt zu. Mitunter nehmen dann die Mietrückstände nur einen Teil der beträchtlichen Schuldenlast ein. Eine Sucht nach Alkohol oder Drogen kann wie ein Katalysator wirken und die Entwicklung beschleunigen. Dann kann eine Wohnung durchaus der Verwahrlosung preisgegeben sein. Für den Betroffenen ist es in der Regel sehr schwer, ohne fremde Hilfe sein Leben wieder auf geordnete Füße zu stellen.

Deshalb bietet die RUWO seit vielen Jahren ihre Unterstützung an. Seit dem 1. Januar 2021 engagiert sich Dr. Rhena Willig in unserer Sozialarbeit und als Ihre direkte Ansprechpartnerin. Ihr Aktionsradius ist dabei vielschichtig. Wenn es darum geht, einen Mietrückstand auszugleichen, schaut sie sich vorerst die gesamte Situation der Person oder der Familie an, damit ein vereinbarter Ratenplan später auch zuverlässig eingehalten und der Mietrückstand abgeschmolzen wird. „Wenn jemand aus seiner Schuldensituation herauskommen möchte, geht es nicht darum, warum die Situation entstanden ist, sondern nur darum, wie die Schulden wieder abgebaut werden können“, bekräftigt sie. Sollte das Schuldenproblem ein größeres sein, leistet sie auch Schützenhilfe auf dem Weg zur Schuldnerberatung und ist beim ersten Gespräch persönlich dabei. Durch ihre Unterstützung soll in jedem Fall das äußerste Mittel bei Mietschulden, nämlich die Zwangsräumung einer Wohnung, unbedingt vermieden werden.

Doch auch beim Schriftverkehr mit Ämtern und Behörden steht sie unseren Mietern unterstützend zur Seite, hilft beim Verstehen und Erstellen von Antrags- oder Antwortschreiben. Oder sie kontaktiert mitunter auch direkt den einen oder anderen Sachbearbeiter, um eine pragmatische Lösung zu finden. Der Radius ihrer Themenkreise zieht sich auch durch das Familienrecht, einer ersten Beratung zu Pflegeleistungen oder einen Antrag zur Behindertenhilfe.

Auch bei Streitigkeiten unter Nachbarn greift sie ein, versucht das Problem zu lokalisieren und eine Lösung anzubieten. In vielen Fällen liegen dem Streit unterschiedliche Lebensgewohnheiten zu Grunde.



Bei ihrer Tätigkeit kann Dr. Rhena Willig ihre Erfahrungen, ihre Menschenkenntnisse und ihr Einfühlungsvermögen einbringen. Die gebürtige Rudolstädterin zog es nach ihrem Wirtschaftspädagogik-Studium erst einmal in den Nordosten Chinas, um dort fern von der Heimat zu unterrichten. Später kümmerte sie sich sechs Jahre in Jena unter anderem um die Sorgen und Nöte der Studierenden an der Friedrich-Schiller-Universität.

Doch wie der Rudolstädter Heimatdichter Anton Sommer schon im 19. Jahrhundert dichtete: „s gieht doch nischit über Rudelstadt“, zog es auch Dr. Rhena Willig wieder in unsere schöne Residenzstadt und zur RUWO. Hier wurde sie vom RUWO-Team herzlich aufgenommen.

Ehrwürdiges Gemäuer in der Erneuerung

Grundhafte Sanierung Schloßaufgang 1/5

Manche älteren Rudolstädter haben früher noch ihre Schuhe zur Reparatur zum Schuster im Schloßaufgang 1/5 gebracht. Später war das 1732 erbaute Gebäude lange Zeit ungenutzt. Doch seit Dezember 2020 herrscht wieder Leben im historischen Gemäuer am Fuße der Heidecksburg, durch die Handwerker, welche das Gebäude grundhaft sanieren.

Das Dach wird neu eingedeckt und so manch schwerer Balken der Fachwerkkonstruktion ist bereits nachgebaut und eingesetzt worden. Die neuen Sprossenfenster und Außentüren sowie die Gestaltung der Fassade werden ebenso dem Stil des Gebäudes entsprechen, wie dem Wärmeschutz und natürlich der Sanierungssatzung. Aus den Fenstern wird der künftige Mieter einen atemberaubenden Blick über die Stadt bis zum Saaletal genießen können.

Neu wird hingegen ein Laubengang hinter dem Gebäude angebaut und den Zugang zu den Wohnungen bilden. Die drei Zwei-Raum-Wohnungen in einer Größe von

ca. 80 Quadratmetern werden modernen Wohnansprüchen Genüge leisten. Dazu wurden die Wohnungszuschnitte verändert, Wände versetzt und Räume vergrößert, stets mit Rücksicht auf die historische Fachwerkkonstruktion.

Weiterhin werden die Elektro- und Sanitärinstallationen komplett erneuert. Neue Bäder mit hellen Fliesen und schicker Sanitärkeramik sollen entstehen. Eine neue Erdgasheizung wird die Räume mit wohliger Wärme versehen. Auch die Ausstattung der Wohnungen orientiert sich an aktuellen Standards, wie u. a. mit Wechselsprechanlage, Briefkästen und Rauchmeldern. Insgesamt investiert die RUWO in die Modernisierung rund 870.000 Euro.

Über dem Eingang wird weiterhin die Jahreszahl 1884 prangen und auf die wechselhafte Geschichte des Gebäudes hinweisen. Wenn die Bauarbeiten wie geplant im Dezember des Jahres abgeschlossen werden, dürften die neuen Mieter zu Beginn des neuen Jahres einziehen können.

Kontakt

Dr. Rhena Willig,
RUWO-Geschäftsstelle Neumarkt 1
Telefon: 03672 348520
E-Mail: r.willig@ruwo-rudolstadt.de

Sprechzeiten im RUWO-Stadtteilbüro Volkstedt-West

Dienstag 14.00-16.00 Uhr
ohne Voranmeldung

Nachhaltige Zirkuspädagogik

RUWO unterstützt das Kinder- und Jugendzentrum „Haus“ des Diakonievereins Rudolstadt e. V. in Volkstedt-West

Die Balance zu halten kann eine schwierige Sache sein. Beispielsweise auf einem Einrad. Oder auf einem Balance-Board, einem sogenannten Rola Bola. Hier balanciert der Akteur sein Körpergewicht stehend auf einem Brett, welches auf einer Rolle liegt. Doch die Kinder im Kinder- und Jugendzentrum „Haus“ in Volkstedt-West hatten ihren Spaß daran. Um den Kindern und Jugendlichen bei ihren Balancierübungen eine erste Anleitung zu geben, kamen Pädagogin Julia Bartel und Artist Jean-Pierre Ehrenreich vom Weimarer Kinderzirkus Tasifan im Mai für eine Woche nach Rudolstadt. Die Stimmung war ausgelassen und fröhlich. Dabei haben solche Projekte auch einen pädagogischen Hintergrund, denn sie sollen das Selbstwertgefühl bei den Kindern und Jugendlichen durch das erreichte Können stärken und das selbstbestimmte Handeln

fördern. Damit die Kinder auch nach der Projektwoche das Gelernte weiter üben und trainieren können, schaffte die Einrichtung drei Einräder und drei Diabolos mit Unterstützung der RUWO an. Immerhin wird seit 2015 in Schwarza ein größeres Zirkusprojekt mit rund 100 teilnehmenden Kindern veranstaltet (siehe Beitrag Seite 13). Und dabei wollen die Kinder aus Volkstedt-West dieses Jahr zeigen, was sie gelernt haben. Seit 1994 ist das Kinder- und Jugendzentrum „Haus“ für viele Einwohner des Stadtteils ein konstanter Treffpunkt. In der Zeit des Lockdowns bot Leiterin Lisa Hübner mit ihrem Team den Kindern Hausaufgabenhilfe, aber auch die Nutzung von Computer und Drucker zur Unterstützung des Homeschoolings an. In der Corona-Zeit mussten die Besucherzahlen deutlich reduziert werden. „An das Tragen der Maske und das

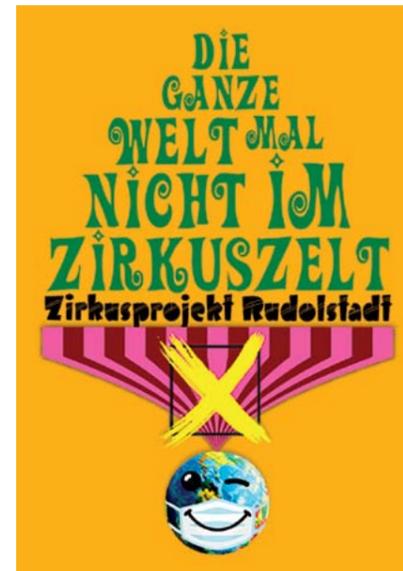


Jean-Pierre Ehrenreich vom Weimarer Zirkus Tasifan gibt Hilfestellung beim Ausbalancieren des Körpergewichts auf dem Rola Bola.



Besucher Kevin Hopfe hilft den Kindern auf dem Einrad.

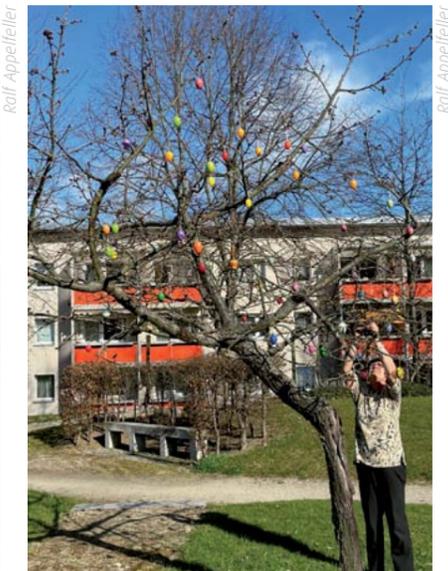
Einhalten der Abstände hatten sich hier alle schnell gewöhnt“, resümiert sie. Sie freut sich darüber, dass der alljährliche Kinderzirkus in Schwarza auch in diesem Jahr wieder viele Kinder anziehen wird.



Ende Juli wird auch dieses Jahr wieder das traditionelle Zirkusprojekt durchgeführt.



Der Gutschein für den neuen Rasenmäher wurde im Juni an die Initiative überreicht.



Viele Anwohner hängten ihre mitgebrachten Ostereier am Osterbaum auf.

Projekte mit- und füreinander

Die Initiative „ZusammenWachsen“ des Bürgerparks und das Quartiersmanagement in Schwarza-Nord waren in der zurückliegenden Zeit trotz Lockdown steter Ansprechpartner und Initiator von gemeinschaftlichen Projekten.

Kinderzirkus in Schwarza 26.-31. Juli 2021

Der Kinderzirkus wird stattfinden! Alle Akteure stemmten sich vehement gegen eine Absage und suchten nach Wegen und Möglichkeiten, um trotz Corona-Beschränkungen den Kinderzirkus auch dieses Jahr veranstalten zu können. Immerhin sollen 80 Kinder in neun Gruppen etwa vier Stunden am Tag unter Anleitung von Zirkuspädagogen eine Woche lang trainieren können, um ein neu einstudiertes Zirkusprogramm bei der Abschlussvorführung präsentieren zu können. Auch Kindergärten und Schulen sind in das Projekt des AWO-Quartiersmanagements in Schwarza-Nord involviert. Bereits seit 2015 wird das Zirkusprojekt in Schwarza-Nord durchgeführt. In diesem Jahr muss das Projekt jedoch ohne Zirkuszelt und nach den gültigen Hygieneregeln umgesetzt werden. Aber es wird stattfinden.

Zuwendung aus Aktion „Wir für Ihre Region“

Die Initiative „ZusammenWachsen“ des Bürgerparks in Schwarza-Nord konnte sich im März 2021 über eine finanzielle Zuwendung der Erfurter TVD Versicherungsmakler für

die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH freuen. Die RUWO hatte das Partizipationsprojekt im Kopernikusweg bereits vergangenes Jahr für die Aktion „Wir für Ihre Region“ angemeldet. Immerhin beinhaltet das 4.000 Quadratmeter große Gelände des Bürgerparks auch 1.500 Quadratmeter Rasenfläche. Um diese Flächen bei Veranstaltungen des Bürgerparks auch nutzen zu können, muss der Rasen regelmäßig gemäht werden – im Regelfall alle zwei Wochen, um das Grün nicht mehr als zehn Zentimeter in die Höhe schießen zu lassen. Um die Akteure der Initiative zu unterstützen, konnte dank der großzügigen Finanzspritze ein leistungsfähiger Rasenmäher angeschafft werden.

Osterbaum auch für 2022 geplant

Weil die diesjährige Osterzeit durch die Corona-Einschränkungen stark eingetrübt war, initiierten die Akteure des Bürgerparks die Aktion „Osterbaum“. Sie besannen sich dabei auf die Tradition des Saalfelder Ostereierbaums, die es seit 1965 gibt. Anfangs wurde dort ein Ostereierbaum mit 18 Ostereiern geschmückt. Nachdem die Tradition an Popularität gewann und jährlich etwa 700

Eier gespendet wurden, konnten 2012 erstmals über 10.000 Ostereier am Ostereierbaum in Saalfeld aufgehängt werden. In Schwarza spendeten mehrere Anwohner bunte Kunststoffeier für den ersten Ostereierbaum im Bürgerpark. Im kommenden Jahr soll die Aktion wiederholt werden. Wer zwischenzeitlich Eier spenden möchte, ist bei der Initiative „ZusammenWachsen“ gern gesehen.

Bürgertag seit Ende Frühjahr

Gegenwärtig sind im Netzwerk des Bürgerparks rund 150 Personen organisiert, die als Organisatoren Konzepte entwerfen und umsetzen, als Helfer mitwirken oder als Besucher regelmäßig dabei sind. Inzwischen findet der wöchentliche „Bürgertag“ statt, bei dem ein Grill bratwurstgeschwängerte Duftwolken verbreitet und Anwohner miteinander ins Gespräch kommen. „Für viele Anwohner hat das Miteinander eine große Bedeutung“, unterstreicht Ralf Appelfeller, Quartiersmanager für Schwarza-Nord, die Bedeutung des Bürgerparks. „In der Corona-Zeit mussten mehrere von ihnen Todesfälle verkraften.“ Hier ist der Bürgerpark unkompliziert ein Treffpunkt für alle Bewohner.

Barrierearme Wohnung für 3er-Wohngemeinschaft

Für Senioren oder junge Leute – Arzt, Supermarkt und Parkplatz in der Nähe

Die Wohnung in der Trommsdorffstraße 10 wurde vollständig modernisiert. Die Gemeinschaftswohnung für drei Personen verfügt über drei einzelne Zimmer in Größen zwischen 21 und 24 Quadratmetern und einen großen Gemeinschaftsraum mit Einbauküche und Balkon. Die drei Zimmer sind modern ausgestattet, mit hellen Badezimmern, hochwertigen PVC-Fußböden und Vliestapeten.

Die Wohnung ist per Aufzug erreichbar und wird mit klimafreundlicher Fernwärme beheizt. In der Nähe befinden sich ein großer Parkplatz sowie ein Einkaufsmarkt. Die Pauschalmiete inkl. Heizung und Nebenkosten beträgt 411 bis 446 Euro. Im Gebäude befindet sich der mobile Pflegedienst „Verena Baumgärtel Häuslicher Pflegedienst“, eine RUWO-Beggnungsstätte und eine ärztliche Gemeinschaftspraxis.



Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!
RUWO-Team Vermietung
Telefon: 03672 34 85 522
E-Mail: vermietung@ruwo-rudolstadt.de



Fotos: A. Kämmer (3)



Stilgerechtes Outfit für Männer

Im neu eröffneten Fachgeschäft „The Gentleman's Style“ kann Mann sich nicht nur als Bräutigam von Kopf bis Fuß einkleiden.

„Können Sie mir sagen, wo sich mein Bräutigam für die Hochzeit einkleiden kann?“ Diese Frage hörte Saskia Beck sehr oft, wenn sie eine Braut zu ihrer Hochzeit mit einem passenden Hochzeitskleid ausstattete. Ihr Brautmoden-Fachgeschäft „Schillers Bräute“ im Rudolstädter Handwerkerhof hat sie erst im November 2019 eröffnet. Da der Bedarf offenkundig war, plante sie entschlossen das Pendant zur Brautmode: das Fachgeschäft für den Bräutigam namens „The Gentlemen's Style“, ebenfalls im Handwerkerhof. Seit Beginn des Jahres hatte sie ihre Geschäftsräume u. a. mit rustikalen Holzmöbeln, einer bequemen Ledercouch und einer geräumigen Anprobe geschmackvoll eingerichtet. Natürliche Farben, wie ein warmes Braun und ein apartes Grün, harmonieren miteinander. Die klaren Linien der markanten Einrichtung ergeben ein strukturiertes Bild. Somit konnte sie nach dem Ende des Lockdowns gleich zwei Geschäfte öffnen, eines für die Braut und eines für den Bräutigam.



Oft hatte Saskia Beck eine Braut zu deren Outfit beraten, ohne zu wissen, in welchem Stil und welchen Farben der Bräutigam zur Hochzeit auftreten wird. Doch nun kann sie Braut und Bräutigam so beraten, dass beide am Hochzeitstag auch mit ihrer Festkleidung gut aufeinander abgestimmt sind. Ein Stück des Hochzeitskleides als Einstecktuch beim Bräutigam oder die Kombination von Fliege und Kleid – oft sind es Details, die entscheidend für die Wirkung sein können. Auch der sportliche oder elegante Kleidungsstil wird dann gut zusammenpassen. „Ich möchte, dass an dem Tag alles perfekt ist“, unterstreicht sie. Weil mitunter hier ein Hosenbein gekürzt oder dort die Taille bei einem Stück etwas geweitet werden muss, arbeitet sie zwar mit zwei Änderungsschneiderinnen zusammen, sucht hierbei noch Verstärkung aus Rudolstadt. Doch nicht nur Männer, die eine Heirat planen, können sich im „The Gentlemen's Style“

einkleiden lassen. Manche Männer wollten einfach weg vom tristen Anzug in grau. Hier liegt die Stärke von Saskia Beck, bei ihr kann sich ein Mann komplett einkleiden, von Anzug und Hemd über die Schuhe bis zu den Accessoires, wie Gürteln, Fliegen, Westen, Hosenträgern, Einstecktüchern oder Manschettenknöpfen. Wichtig ist ihr dabei, dass alle Einzelteile gut aufeinander abgestimmt sind und ein eindrucksvolles Ganzes ergeben. Manche Männer kommen erst einmal ohne Vorstellung und probieren mal einen Anzug in dieser Farbe oder ein Hemd in einer anderen. Oftmals ist Saskia Beck dann Typberaterin und findet zusammen mit einem Mann heraus, welches Outfit ihn gut kleidet.

The Gentlemen's Style

Handwerkerhof, Stiftsgasse 21
07407 Rudolstadt
Telefon: 0179 2397666
info@schillersbraeute.de
www.schillersbraeute.de

Die passionierte Modedesignerin

Im Dezember 2020 eröffnete Agneta Hüttl im Handwerkerhof ihr Atelier für Handmade-Fashion ihrer Marke „Verschmückt & Zugenäht“.

Nähen kann zur Leidenschaft werden. Besonders dann, wenn gerade fertig gewordene Stücke mit der Frage komplimentiert werden: „Kannst du mir das auch machen?“ Angefangen hatte es bei Agneta Hüttl mit der Geburt ihrer beiden Kinder, ihrem Bedarf an Kindersachen und der Frage: „Wie macht man eigentlich eine Mütze?“ Irgendwann war die erste Mütze fertig, die erste Jacke und auch die erste Hose, allesamt passgenau und schick. Ein Nebengewerbe begann, Bestellungen aus dem großen Bekanntenkreis trudelten ein und auch aus dem Netz über Instagram & Facebook, Nachfrage steigend. 2016 gründete sie ihr eigenes Label „Verschmückt & Zugenäht“, kurz „V|&|Z“, welches mit Waschinweisen und Stoffzusammensetzung an jedem ihrer Stücke prangt. Doch der menschliche Kontakt und das direkte Gespräch sind durch nichts zu ersetzen. Bei einem Besuch des Rudolstädter Handwerkerhofes verliebte sie sich in die beiden Atelierräume im Obergeschoss. „Wenn ich



hier morgens anfangen zu arbeiten, das Wasser im Brunnen plätschert und die Vögel singen, dann bin ich einfach glücklich und will loslegen“, beschreibt sie ihr Arbeitsklima. Bereits im Dezember 2020 hatte sie das Geschäft für Kinder- und Damenmode ihrer Marke eröffnet. Doch nach nur fünf Tagen schloss ihr der Corona-Lockdown die Ladentür wieder ab. Unverdrossen wischte sie sich die Sorgenfalten von der Stirn und setzte sich wieder an ihre Nähmaschine, sowohl in Rudolstadt als auch in ihrer Näherei in Sitzendorf, und arbeitete ihre zahlreichen Onlinebestellungen ab. Einen Katalog ihrer Stücke findet man auf ihrer Internetseite, wobei die dargestellten Stoffmuster durchaus wechseln können. „Wenn ein Stoffballen aufgebraucht ist, kommt der nächste mit einem anderen Muster an die Reihe. So wird es nie langweilig“, lacht sie. Außerdem ist es dann ziemlich unwahrscheinlich, dass sich in Rudolstadt zwei Personen begegnen und das gleiche

Oberteil tragen. Zudem soll ihre Mode bezahlbar bleiben. Überhaupt designe sie nicht einzelne Stücke, sondern Outfits, unterstreicht sie. Die Teile müssen gut kombinierbar sein, die Bluse soll zu mehreren Röcken oder Hosen passen. Und wenn die Frage gestellt wird: „Kann ich die Mütze auch in rosa haben?“, dann wird es möglich gemacht. Dabei betont Agneta Hüttl auch, dass sie keine Maßschneiderei ist. Bei ihren Entwürfen orientiert sie sich an modischen Trends und zeitlosen Schnitten. Und natürlich an den Jahreszeiten. Noch vor Ende des Frühjahrs denkt sie schon an die Herbstmode für ihre Handmade-Fashion. Die Ideen scheinen ihr nicht auszugehen.

Atelier Verschmückt & Zugenäht

Handwerkerhof, 07407 Rudolstadt
Telefon: 0176 63120272
verschmueckt-zugenaegt@gmx.de
www.verschmueckt-zugenaegt.de
Öffnungszeiten
Mo 10–16 Uhr, Di 10–15 Uhr, Do 10–17 Uhr,
Sa nach Aushang im Laden,
Terminvereinbarung möglich



Geschichten hinter der Haustür

Die RUWO sucht Ihre Geschichte!

Was sich hinter den Türen der RUWO-Wohnungen abspielt, bleibt selbstverständlich Privatsache. Aber spannend wären die Geschichten vielleicht schon, die hinter den Türen passieren. Wenn nach dem Einzug des sportlichen Herrn der Nachbarin ständig etwas zum Kochen fehlt, bis sie irgendwann einmal auch für den Nachbarn kocht. Oder ein Klavierschüler ein Duo mit seiner Obermieterin gründet, die Saxophon spielt. Oder sich ein Literaturkreis von heimlichen Literaturkritikern zusammenfindet. Oder zwei Balkongärtnerinnen ihr eigenes Blumenbuch verfassen. Oder wie jemand nach Mallorca reisen muss, um zufällig seinen Nachbarn im Promenadencafé kennenzulernen. Es können auch leisere Geschichten sein, von nachbarschaftlicher Hilfe, Menschlichkeit, Kämpfertum und Liebe. Geschichten, welche die RUWO sucht.

Die RUWO lobt einen Schreibwettbewerb aus. Für den Umfang Ihres Werkes gibt es keine Grenze, sowohl die Kurzgeschichte als auch das längere Manuskript sind gefragt. Senden Sie Ihre Geschichte an Ihre RUWO. Die originellsten Einsendungen werden im nächsten Jahr prämiert. Auch die Organisation einer gemeinschaftlichen Lesung ist denkbar.

Einsendeschluss: 30. September 2021

Stichwort „Haustürgeschichte“

Zusendung per E-Mail:

info@ruwo-rudolstadt.de

oder per Post:

RUWO Rudolstädter Wohnungs-
verwaltungs- und Baugesellschaft mbH,
Neumarkt 1, 07407 Rudolstadt



**RUWO-Bereitschaftstelefon
für Havariefälle:**

01 62.28 666 44



Sicherheitsdienst SECURION.

01 76.48 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.

Impressum

Herausgeber:

RUWO Rudolstädter Wohnungs-
verwaltungs- und Baugesellschaft mbH
Neumarkt 1
07407 Rudolstadt

Vertreten durch Jens Adloff
Telefon: 03672.34 85 10
Telefax: 03672.34 85 12
E-Mail: info@ruwo-rudolstadt.de
www.ruwo-rudolstadt.de

Redaktion: Jens Adloff, Kathleen Flache, Anette Braun,
Josefine Danz, Rhena Willig, Friedhold Leistner, Ralf
Appelfeller, Lisa Hübner,
Redaktion & Layout: Kuhn & Kollegen – WA, Erfurt
Redaktionsschluss: 11. Juni 2021