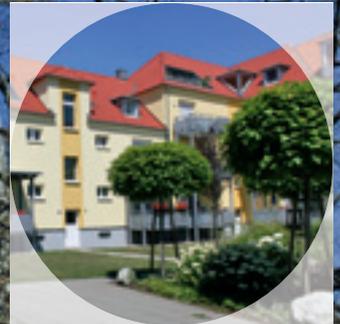


DIE SIEDLUNG – ein starkes Stück Saarbrücken.

Chronik 2011 | 2012



Impressum

Herausgeber:
Saarbrücker gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH
St. Johanner Straße 110
66115 Saarbrücken
Telefon 06 81 / 30 16-0
Telefax 06 81 / 30 16-100
www.mehr-als-gewohnt.de

Gestaltung:
Walinsky Grafik Design

Fotos:
Iris Maurer, Heike Dillhöfer, Landeshauptstadt Saarbrücken,
PÄDSAK/Bert Romann, Kontaktzentrum Folsterhöhe

Druck:
Offset Wollenschneider

Inhalt

Grußwort der Oberbürgermeisterin	4
Fraktionen sprechen für die Siedlung	6
Vorwort der Geschäftsführung	8

94 Jahre Erfahrung auf dem Saarbrücker Wohnungsmarkt: Die „neue“ Siedlung	10
Die Siedlung und ihre „Kinder“	12
Visionen entwickeln, Ziele erreichen, Zukunft gestalten	16
Gleich und gleich gesellt sich gern – von Kartoffeldiagrammen und Sinusmilieus	20
Alles Gute kommt von oben	24

Unsere Baumaßnahmen	28
Bezahlbares Wohnen mit moderner Ausstattung	30
Warmer Mantel für die Drachenburg	36
Der Phönix aus der Asche	40
Interessante Aussichten für Senioren	44

Unsere soziale Verantwortung	48
Ein Verhältnis in „kritischer Solidarität“	50
Im Alter gut wohnen und leben auf dem Eschberg	54
Eine Zukunft für die Folsterhöhe	58
Babylonisches Sprachgewirr Fehlanzeige	64
Von Tigern, Enten und Dschungelbewohnern	68
Ein Leben nach der Haft	72

Die Siedlung und ihre Bewohner	74
Suchst Du noch oder genießt Du schon?	76
Mittendrin statt nur dabei	80
Treue ein Leben lang	84
Von Hügel zu Hügel	88

Bei der Siedlung steckt wer dahinter	90
88 geschickte Hände	92
Die mit dem grünen Daumen	96
Ausbildung wird bei der Siedlung groß geschrieben	102
Wer feste arbeitet, darf auch Feste feiern	106

Grußwort



Charlotte Britz,
Oberbürgermeisterin von Saarbrücken

Die Saarbrücker gemeinnützige Siedlungsgesellschaft

Fast 180.000 Bürgerinnen und Bürger haben in der Landeshauptstadt Saarbrücken ihren Lebensmittelpunkt. Sie sind in den unterschiedlichsten Wohnquartieren zu Hause. In Saarbrücken gibt es mehr als 100.000 Wohnungen. Ein starker, verlässlicher und wahrnehmbarer Partner im Segment der Mietwohnungen ist hierbei die Saarbrücker gemeinnützige Siedlungsgesellschaft.

Die „Siedlung“ wurde vor mehr als 90 Jahren als kommunales Wohnungsunternehmen gegründet, um die Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung zu sichern. Die soziale Verantwortung stand und steht bei der täglichen Arbeit der Gesellschaft im Mittelpunkt. Eine angemessene Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum ist wichtige Basis des sozialen Zusammenlebens in der Stadt.

Die Siedlung ist in Saarbrücken der Garant für bezahlbare und zeitgemäße Wohnungen. Seit Ende der 1990er Jahre modernisiert die Gesellschaft kontinuierlich ihre Wohnungen und Wohnquartiere und ist damit ein wichtiger Akteur in der Stadtteilentwicklung.

Die Siedlungsgesellschaft hat aber auch stürmische Zeiten durchlebt: Umfangreiche Investitionen in die Modernisierung des Wohnungsbestandes machten 2006 den Verkauf von rund 1.700 Wohnungen erforderlich. 2009 mussten Investitionen drastisch reduziert werden,

um die Existenz des traditionsreichen Wohnungsunternehmens nicht zu gefährden. Wir als Landeshauptstadt stehen zu unseren kommunalen Unternehmen: Denn sie schaffen Arbeitsplätze und sind wichtiger wirtschaftlicher Stabilisator auch in schwierigen Zeiten. Gerade für das Krisenjahr 2008 hat das Pestel-Gutachten bestätigt, die Saarbrücker Beteiligungen sichern Tausende Arbeitsplätze in der Region.

Eine umsichtige Unternehmensführung, die Auflage eines Zukunftskonzeptes und die Bereitschaft aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, kreativ, engagiert und zukunftsorientiert zu arbeiten, haben die „Siedlung“ wieder in ruhiger Fahrwasser zurückgeführt. Die strikte Einhaltung von Kostenvorgaben und der unermüdliche Einsatz der gesamten Belegschaft haben den Fortbestand der Gesellschaft nachhaltig gesichert. Heute kann sich die Siedlungsgesellschaft wieder umfänglich der Modernisierung und der bedarfsgerechten Entwicklung des Wohnungsbestandes widmen. Ich sehe mit Zuversicht einer Zukunft entgegen, in welcher die Siedlungsgesellschaft als Motor am Saarbrücker Wohnungsmarkt für die Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt läuft.



Charlotte Britz

Fraktionen sprechen für die Siedlung



Frank Martini



Rainer Ritz



Winfried Jung



Klaus Leismann



Jessica Zeyer

Die Bedeutung der Siedlung aus der Sicht der Fraktionen im Stadtrat

Als Kontrollgremium der Siedlung fungiert in erster Linie der Aufsichtsrat mit der Oberbürgermeisterin als Aufsichtsratsvorsitzende, dreizehn Mitgliedern des Stadtrates, der Baudezernentin sowie drei Arbeitnehmervertreter.

Fünf Aufsichtsratsmitglieder der im Saarbrücker Stadtrat vertretenen Fraktionen kommen in dieser Chronik zu Wort.

SPD – Frank Martini

Die „Siedlung“ ist für die SPD nicht irgendein beliebiger Spieler auf dem Saarbrücker Wohnungsmarkt. Sie ist ein unverzichtbares Instrument der Landeshauptstadt, um Menschen mit schmalerem Geldbeutel mit bezahlbaren Wohnungen zu versorgen. Mit ihren über 6000 Wohnungen trägt sie außerdem dazu bei, das Mietniveau insgesamt in einem halbwegs erträglichen Rahmen zu halten. Die Siedlungsgesellschaft gehört ganz klar in städtische Hand

und ich unterstütze ihre laufende Sanierung. In den letzten Jahren hat sie erhebliche Summen in ihre Wohnungen und die Gestaltung des Umfelds gesteckt. Seit fast 100 Jahren leistet die „Siedlung“ wertvolle Beiträge zur Stadtentwicklung und zum sozialen Zusammenhalt in den vom wirtschaftlichen Strukturwandel besonders betroffenen Stadtteilen. Dafür danke ich insbesondere den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

CDU – Rainer Ritz

Ein kommunales Wohnungsunternehmen hat nach wie vor die Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. Die Aufgaben sind aber im Unterschied zu früher weitaus breitgefächerter und vielschichtiger. Neben dem sozialen Wohnungsbau werden zunehmend auch städtebauliche Aspekte wichtiger. Die „neue“ Siedlung ist ein wichtiger Teil der Stadtentwicklung in Saarbrücken. So erfordert der demografische Wandel große Anstrengungen in der Entwicklung des Wohnungsbestandes.

Seniorenrechter und barrierefreier Wohnraum ist ein wichtiges Angebot der Siedlung und wird in Zukunft immer bedeutender. Aber auch ein gutes Angebot für Familien mit Kindern ist und bleibt wichtig. Nicht nur die Gesellschaft, auch die „Siedlung“ verändert sich, um diese Herausforderungen der Zukunft bewältigen zu können: Weg von einer Verwaltung und hin zu einem marktorientierten und modernen Dienstleister. Diese Veränderungen werden von der CDU-Fraktion weiterhin konstruktiv begleitet.

Die Linke – Winfried Jung

Eine städtische Siedlungsgesellschaft ist ein unverzichtbarer Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie muss in kommunaler Hand und gemeinnützig bleiben. Profit darf auf dem Wohnungsmarkt nicht alles sein. Gerade Ärmere wie etwa Geringverdiener, Hartz-IV-Empfänger oder Rentner haben ein Anrecht auf angemessenen und bezahlbaren Wohnraum.

Auch Familien mit kleinen Kindern brauchen Wohnraum zu sozialen Preisen. Deshalb muss die Sanierung der Wohnungen der Siedlungsgesellschaft weiter vorangetrieben werden. Aus diesen Gründen müssen wir auch untersuchen, in welchen Bereichen noch bezahlbarer Wohnraum fehlt.

Bündnis 90/DIE GRÜNEN – Klaus Leismann

Im Kontext zunehmender Verarmungsprozesse breiter Bevölkerungsgruppen bekommt die Versorgung mit bezahlbarem, qualitativ hochwertigem Wohnraum eine wichtige Bedeutung. Ein kommunales Unternehmen wie die Siedlung bekennt sich zu seinem Gemeinwohlauftrag und geht

bewusst auf seine Mieter zu. Es wird beispielhaft versucht, ökologische, soziale und ökonomische Aspekte zu verbinden, um die Wohn- und Lebenssituation nachhaltig zu verbessern. Die Siedlung wird von ihren Mietern als verlässlicher Partner geschätzt. Dieses Verhältnis gilt es weiterzuentwickeln und das Know How der Mieterschaft auch in die strategische Planung des Unternehmens mit einzubinden. Zu stärken wäre sicherlich noch die Zusammenarbeit mit anderen öffentlichen und zivilgesellschaftlichen Akteuren etwa bei der Stadtentwicklung und im Umgang mit lokalen Problemkonstellationen. Die Grünen unterstützen diese Prozesse mit ihrer Arbeit im Aufsichtsrat und in den Ausschüssen.

FDP – Jessica Zeyer

Es ist eine der wesentlichen Kernaufgaben des Staates, Menschen zu helfen, die sich auf Grund ihres zu geringen Einkommens nicht angemessen mit Wohnraum versorgen könnten. Mir persönlich und auch der FDP ist es sehr wichtig, dass diese Bevölkerungsgruppen in einem gesunden Wohnumfeld leben können und nicht wie Menschen „zweiter Klasse“ behandelt werden.

An der Arbeit der Siedlungsgesellschaft schätze ich daher besonders, dass der persönliche Kontakt mit den Mietern gepflegt wird, und diese als Menschen und nicht als Nummern auf einer Liste wahrgenommen werden. Im Aufsichtsrat setze ich mich dafür ein, dass dies auch in Zukunft so bleibt. Auch ist es mir ein großes Anliegen, dass das Unternehmen den Ausbau barrierefreier Wohnungen forciert, damit behinderte und ältere Menschen komfortabel wohnen und leben können.

Vorwort



Christian Patzwahl und Radu Gurau lenken
gemeinsam die Geschicke der Siedlung.

„Mission possible“ – was uns antreibt

Liebe Mieterinnen und Mieter,

wenn Sie das Grußwort unserer Oberbürgermeisterin und die Stellungnahmen unserer Aufsichtsratsmitglieder gelesen haben, stellen Sie sich vielleicht die selbe Frage, die wir uns auch gestellt haben. Unsere Aufgaben sind:

- die Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung sichern,
- soziale Verantwortung übernehmen und das soziale Zusammenleben stärken,
- ein wichtiger Akteur in der Stadtteilentwicklung sein,
- guten und gleichzeitig preiswerten Wohnraum anbieten,
- die Anforderungen des gesellschaftlichen und demografischen Wandels meistern,
- die ökologischen Anforderungen des Klimawandels angemessen berücksichtigen,
- gesunde Wohnumfelder gestalten,
- ein wirtschaftlicher Stabilisator sein,
- Arbeitsplätze schaffen und sichern,
- Ausbildung und Qualifizierung junger Menschen fördern.

Wie ist das alles in Einklang zu bringen mit einer weiteren Anforderung, die jedes Wirtschaftsunternehmen zu erfüllen hat, nämlich auch dafür Sorge zu tragen, dass die Einnahmen stets größer sind als die Ausgaben?

Wir hoffen, dass Sie die Antwort hierauf in dieser Chronik, die wir künftig alle zwei Jahre herausbringen

wollen, finden werden. In der Tat geht unsere Arbeit weit über das reine Vermieten und Verwalten von Wohnungen hinaus. Die Vielfältigkeit unserer Aufgaben bedeutet für uns aber keine Last sondern Lust und sie treibt uns an, jeden Tag ein bisschen besser zu werden.

Wir sind dankbar für das uneingeschränkte „Ja“ aller Gremienvertreter und Fraktionen zu unserer Siedlung, denn dies ist heutzutage keineswegs mehr selbstverständlich. Vor allen Dingen sind wir aber stolz auf unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die Tag für Tag und mit großem Engagement unsere **Mission** vor Ort und auch hinter den Kulissen ganz besonders für Sie als unsere Kunden umsetzen.

Selbstverständlich gibt es noch viel zu verbessern und die Anforderungen werden nicht geringer – aber wir sind uns sicher, dass wir den richtigen Weg eingeschlagen haben. Die Siedlung wird auch in Zukunft sein, was der Titel dieser Chronik benennt: „Ein starkes Stück Saarbrücken“.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen eine informative und unterhaltsame Zeit bei der Lektüre dieses Buches.

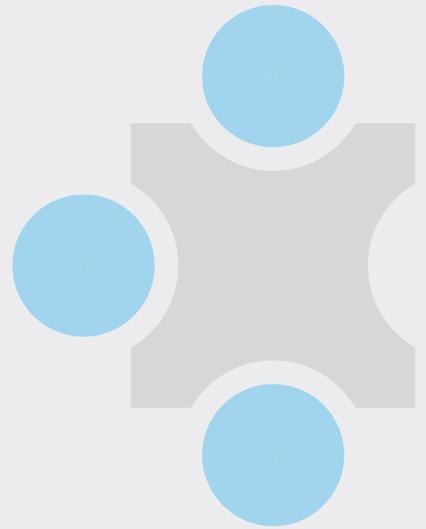
Herzlichst, Ihre Geschäftsführer



Christian Patzwahl



Radu Gurau



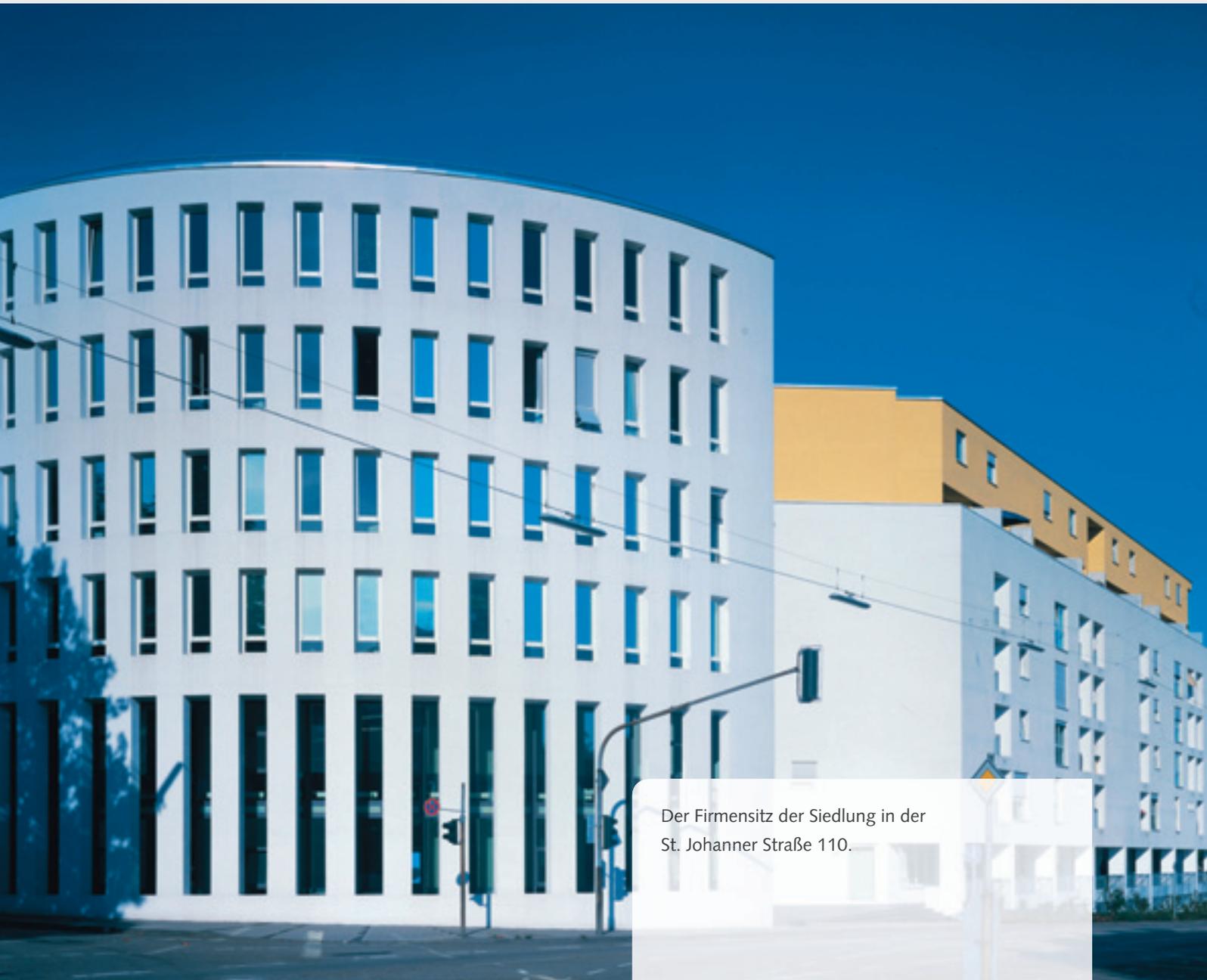


*94 Jahre Erfahrung auf dem
Saarbrücker Wohnungsmarkt:
Die „neue“ Siedlung*





Die Siedlung und ihre „Kinder“



Der Firmensitz der Siedlung in der
St. Johanner Straße 110.

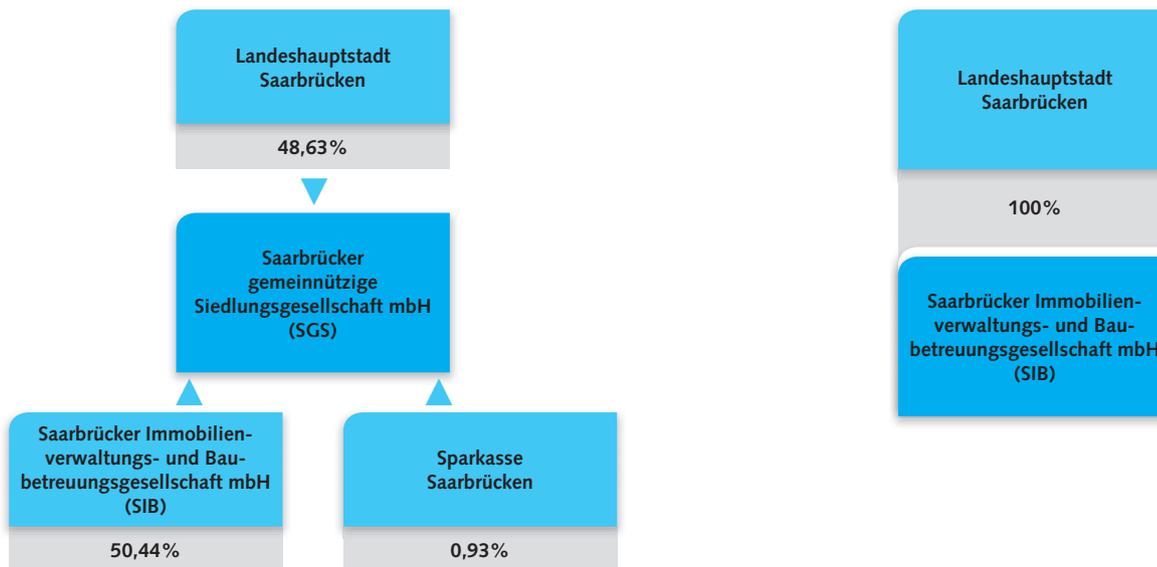
Ein Unternehmensverbund mit vielen Gesichtern

Die Saarbrücker gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH gehört zum Konzern der Immobiliengruppe Saarbrücken und ist das Kernunternehmen.

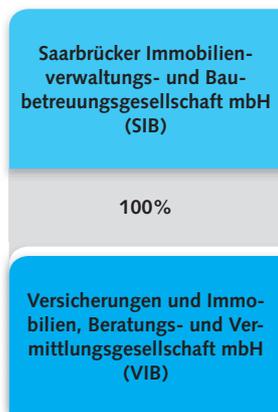
1919 gegründet, bewirtschaftet sie über 6.000 Wohnungen und eine Vielzahl an Gewerbeflächen. Die SGS ist Eigentümerin der Grundstücke, auf denen die Wohnhäuser, wie man sie heute kennt, errichtet wurden. Sie ist das „Herzstück“ der Immobiliengruppe.

1990 wurde die Saarbrücker Immobilienverwaltungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH gegründet. Sie beschäftigt das gesamte Personal und ist mit allen Rechten und Pflichten in die zwischen Siedlungsgesellschaft und Stadt Saarbrücken bestehenden Geschäftsbesorgungsverträge bezüglich der Verwaltung der städtischen Wohnungen und der Anmietung von Wohnraum für Asylsuchende und Aus- und Übersiedler eingetreten.

Mit der Siedlungsgesellschaft besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag zur umfassenden Durchführung aller Geschäfte. Darüber hinaus verwaltet die SIB Wohnungseigentum für Dritte.



1999 wurde das Geschäftsfeld von SIB und SGS mit der Gründung der VIB – Versicherungen und Immobilien, Beratungs- und Vermittlungsgesellschaft mbH erweitert. Die VIB führt Sicherheits- und Bedarfsanalysen für Risikoabsicherungen rund um die Immobilie durch, entwickelt auf Basis der Analysen Deckungskonzepte und besorgt den entsprechenden Versicherungsschutz insbesondere für die SIB und ihre unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungsunternehmen sowie deren Vertragspartner und darüber hinaus für weitere städtische Gesellschaften.



2006 übernahm die SIB im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages die Geschäftsführung der KBS – Gesellschaft für Kommunalanlagen und Beratung Saarbrücken mbH. Alleinige Gesellschafterin der KBS war bis 2009 die

Landeshauptstadt Saarbrücken. Seit Dezember 2009 ist die SIB Mehrheitsgesellschafterin der KBS.

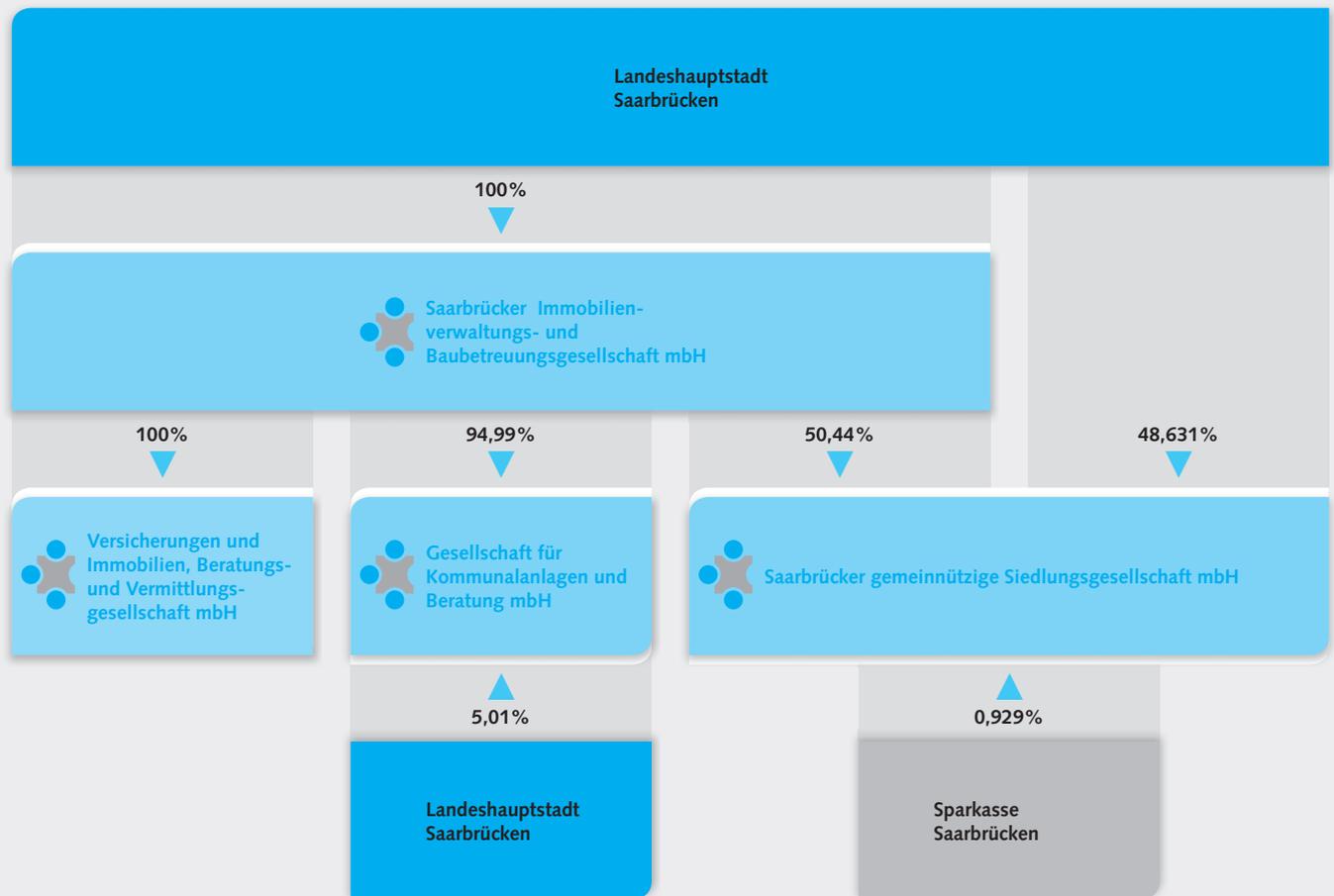
Die KBS bewirtschaftet in Saarbrücken derzeit vier eigene Parkplätze und eine Tiefgarage. Darüber hinaus ist sie Verpächterin der in der Landeshauptstadt Saarbrücken von Q-Park betriebenen Parkhäuser und Parkplätze Rhonstraße, Rathaus, am Hauptbahnhof und Congresshalle.

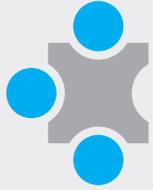
Außerdem bewirtschaftet die KBS im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages die Parkscheinautomaten in der Landeshauptstadt Saarbrücken.

Darüber hinaus ist die KBS Eigentümerin des Erlebnisbades Calypso, welches von der vivamar GmbH im Rahmen eines längerfristigen Pachtvertrages betrieben wird.



Die Immobiliengruppe Saarbrücken im Überblick:





Visionen entwickeln, Ziele erreichen, Zukunft gestalten



Hier sollten laut alter Planung noch in 2009 teure Luxussanierungen durchgeführt werden, die ein weiteres Loch in die Kasse der Siedlungsgesellschaft gerissen und zudem die angestammten Bewohner aus ihrem Quartier verdrängt hätten.

ZuKo 25, das Zukunftskonzept der Siedlungsgesellschaft – die Richtschnur für die nächsten 15 Jahre

Im Dezember 2008 zog die damalige Geschäftsführung der Immobiliengruppe die Reißleine. Bedingt durch hohe Wohnungsleerstände, zu teure Baumaßnahmen und eine Vielzahl von sogenannten „Altlasten“ war die Saarbrücker gemeinnützige Siedlungsgesellschaft in eine finanzielle Schieflage geraten und die Existenz der Unternehmensgruppe gefährdet.

Die Gremien wurden ausführlich und offen informiert, ein Investitionsstopp ausgesprochen und man beschloss, ein Sanierungskonzept zu erstellen, welches die Siedlung wieder in ruhigeres Fahrwasser zurückführen sollte. Dieses Sanierungskonzept wurde am 30.06.2009 verabschiedet. Bis Mitte 2011 konnten die wichtigsten der in diesem Konzept vorgesehenen Maßnahmen wie geplant umgesetzt werden, sodass man nun wieder vorsichtig optimistisch in die Zukunft blicken und von einer erfolgreich umgesetzten Insolvenzabwehr ausgehen konnte.

Das Ergebnis dieses Kraftaktes, der für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eine harte Belastung darstellte, wird umso erfreulicher, weil es zu keinem Personalabbau kam und alle Arbeitsplätze erhalten werden konnten.

Damit sich so etwas nicht mehr wiederholen kann, wurde parallel ein Zukunftskonzept erarbeitet, welches künftig unter strengen Budgetvorgaben die Richtschnur allen unternehmerischen Handelns bilden soll und in regelmäßigen Abständen aktualisiert und fortgeschrieben wird. Gemäß

„ZuKo“ wird die Siedlungsgesellschaft ab dem Geschäftsjahr 2013 wieder stetig ansteigende Gewinne erzielen und bis zum Jahr 2025 annähernd 150 Millionen € in die Instandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnungen und Häuser investieren.

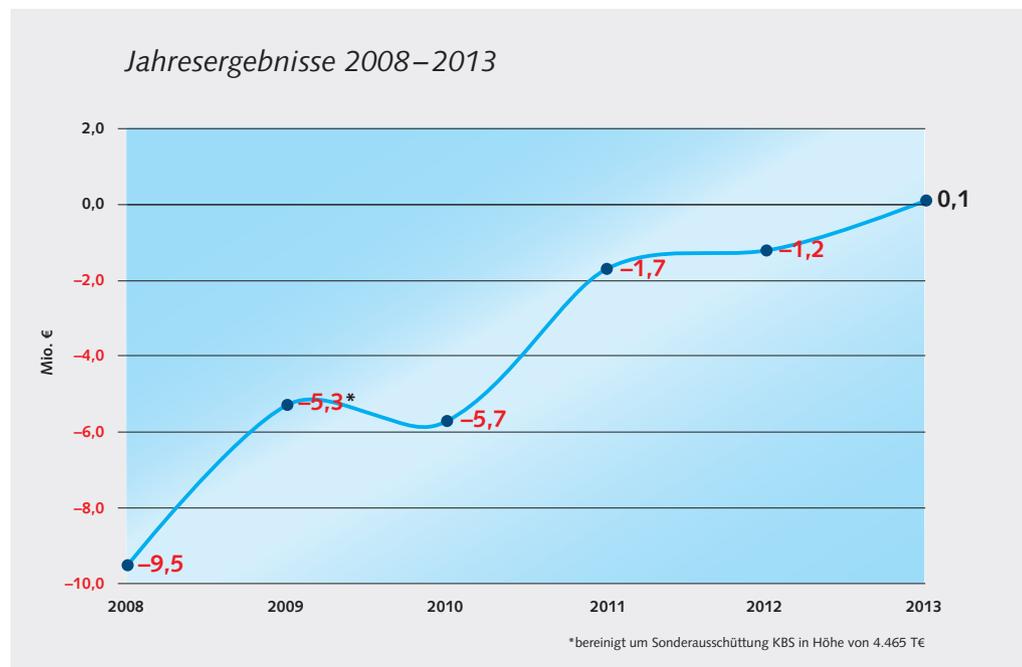
Jedes einzelne der rund 800 Gebäude wurde sowohl aus wirtschaftlicher als auch aus technischer Perspektive auf das Gründlichste analysiert. Anschließend wurden objektbezogenen Maßnahmen festgelegt und gemäß einer Prioritätenliste zeitlich zugeordnet.



Verspekuliert! Die in Altenkessel im Jahre 2001 errichteten 24 Eigentumswohnungen sollten eigentlich mit Gewinn verkauft werden. Aufgrund mangelnder Nachfrage blieb die Siedlung darauf sitzen und vermietet die Wohnungen seither mit Verlust.

Insgesamt wurden über eine Million Daten analysiert, verknüpft und in einer Vielzahl unterschiedlicher Szenarien die wirtschaftlich besten und nachhaltigsten Lösungen erarbeitet. Das Zukunftskonzept wurde von einer unabhängigen Prüfungsgesellschaft geprüft und testiert. Im Bericht der Wirtschaftsprüfer heißt es unter anderem: „Die wesentlichen Parameter einer sachgerechten Wirtschafts- und Finanzplanung sind vollständig und angemessen dargestellt. Der Plan stellt (...) eine detaillierte Einzelbetrachtung der (...) bestehenden 853 Objekte dar, die in dieser hohen Detaillierungsqualität bei derartigen Gesamtplänen nach

unseren bisherigen Erfahrungen nur selten vorzufinden ist.“ Die bis heute erreichten Erfolge bei der Umsetzung des Zukunftskonzeptes zeigen deutlich, das sich die Siedlungsgesellschaft wieder auf dem richtigen Weg befindet: Die Vielzahl der bislang durchgeführten und noch durchzuführenden Investitionen kommen sowohl den Mieterinnen und Mietern als auch der saarländischen Wirtschaft zu Gute. 2014 steht die erste grundlegende Fortschreibung des „ZuKo 25“ an. Nach bisherigen Erkenntnissen ist es durchaus möglich, dass die zu erreichenden Planungsziele sogar noch ein Stück nach oben korrigiert werden können.



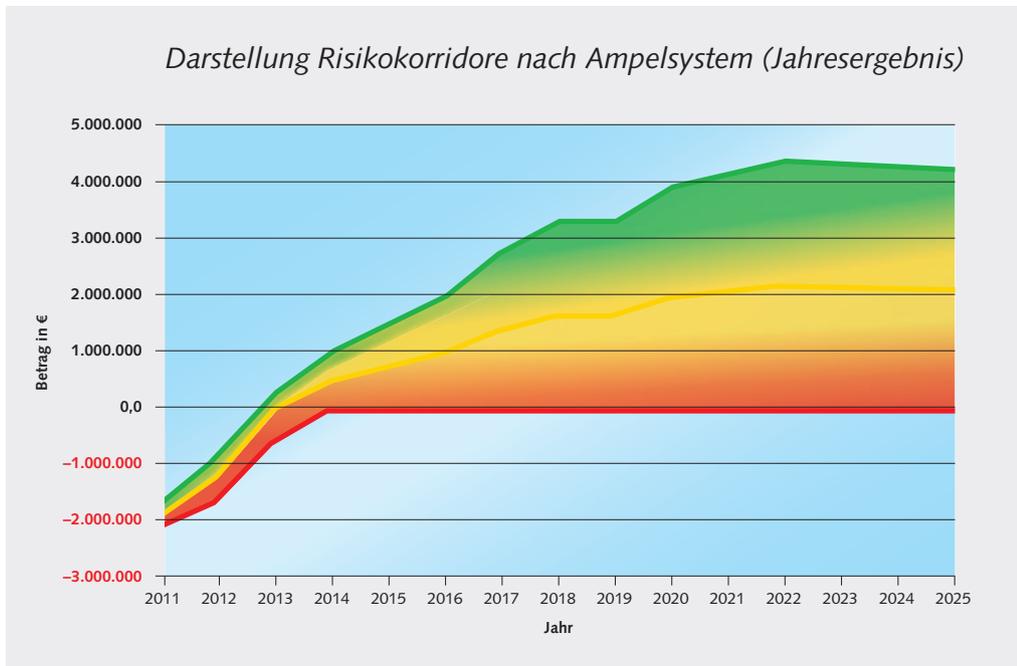
Kontinuierlicher Aufwärtstrend:

Im Jahre 2008 erwirtschaftete die Immobiliengruppe noch ein Minus von 9,5 Mio. Euro. Seitdem geht es kontinuierlich bergauf und für das Geschäftsjahr 2013 ist erstmals wieder ein geringer Jahresüberschuss geplant.

„Zahlensalat“: Stefan Eichhorn, Bereichsleiter Finanzen, vor einer sogenannten „Datentapete“. Zur Erstellung des Zukunftskonzeptes mussten über eine Million Daten ausgewertet, verknüpft und in unterschiedlichen Szenarien in die Zukunft projiziert werden.



Stefan Eichhorn,
Bereichsleiter Finanzen

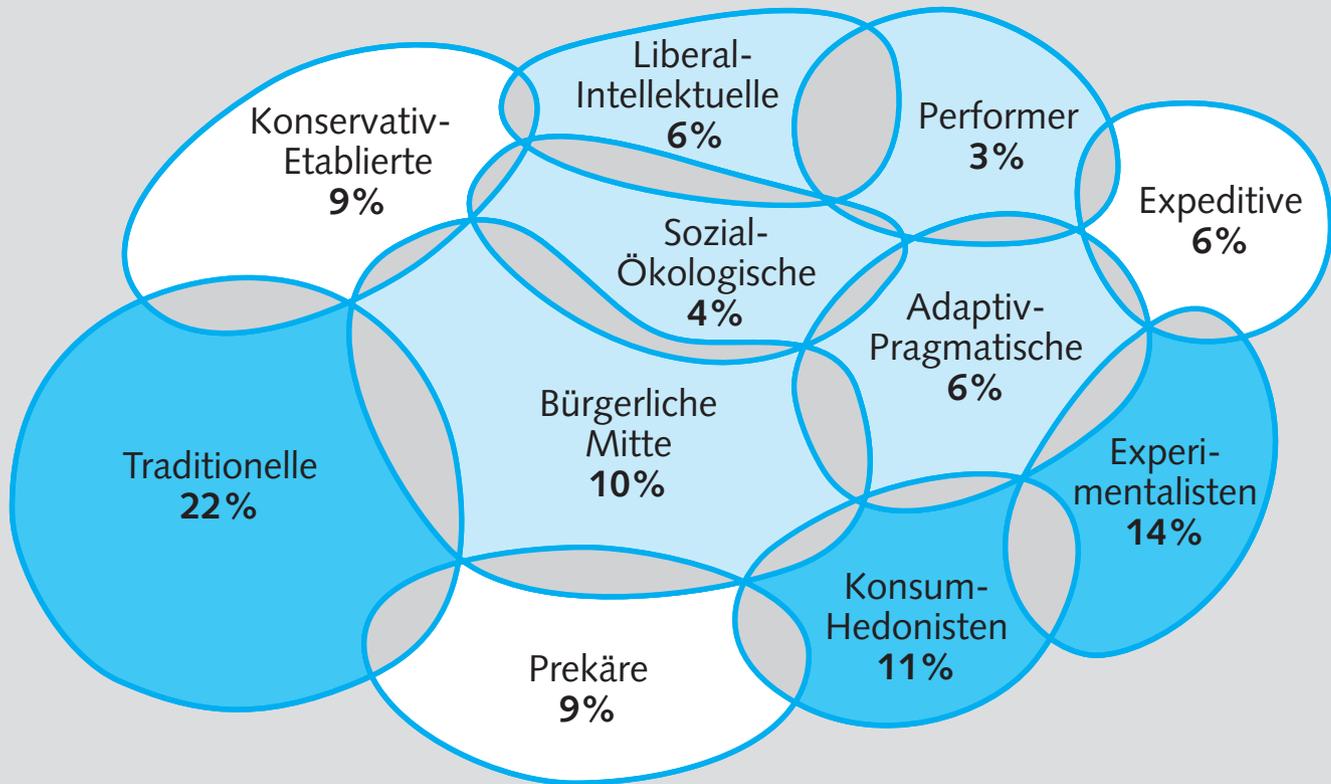


Planungssicherheit durch „Ampelsystem“:

Der Grüne Bereich definiert den Korridor, durch den sich das Unternehmen über die Jahre wieder nach oben arbeiten will. Ein Abrutschen in den gelben Bereich bedeutet „Vorsicht“ und veranlasst zur genauen Untersuchung und evtl. Einleitung von Gegenmaßnahmen. Eine Unterschreitung der roten Linie soll künftig ausgeschlossen sein.



Gleich und gleich gesellt sich gerne

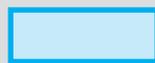


Quelle: microm 2010/2011

Im Vergleich zu Deutschland gesamt



Stark vertreten



Schwach vertreten

Sinusmilieus in Saarbrücken im Vergleich zu Deutschland.

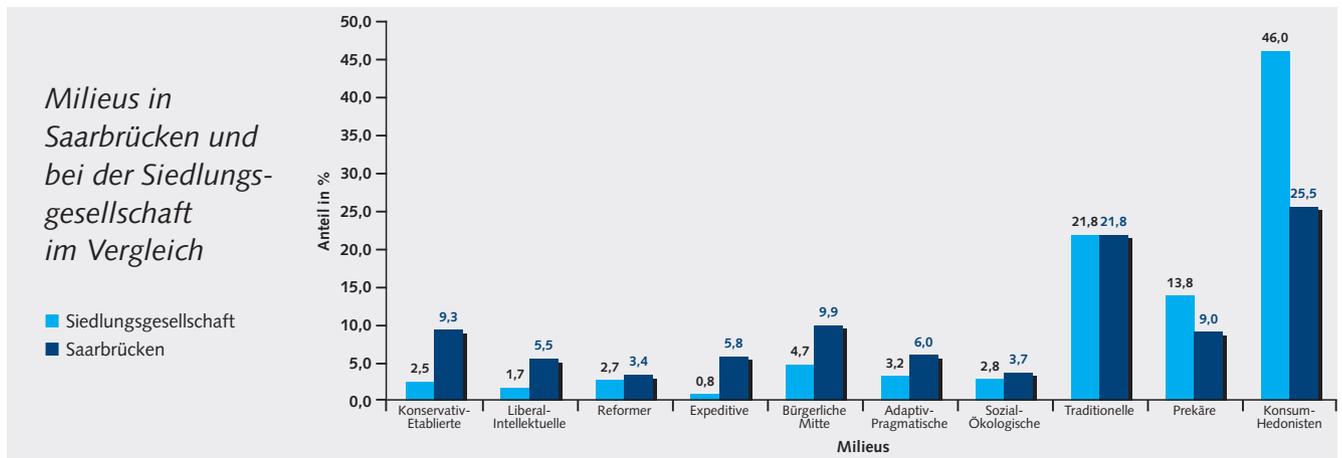
Von Kartoffeldiagrammen und Sinusmilieus

Unternehmen, welche Produkte oder Dienstleistungen anbieten, wollen möglichst genau ihre potenziellen Abnehmer kennen. Deshalb werden Zielgruppen definiert. Kennt ein Unternehmen seine Zielgruppe, können Angebot, Kommunikation und Werbung passgenau abgestimmt werden. Auch ein Wohnungsunternehmen hat Zielgruppen: Eine alleinerziehende Mutter mit zwei Kindern sucht eine andere Wohnung als der Doppelverdienerhaushalt ohne Nachwuchs. Die Kenntnis über deren Vorlieben und Abneigungen ist beim Unternehmensmarketing äußerst hilfreich. Rund 11.600 Menschen in Saarbrücken wohnen bei der Siedlung. Bei Investitionsmaßnahmen in punkto Umbau und Sanierung und auch bei der Vermietung ist es wichtig, dass die Gesellschaft weiß, wer wo wohnt. Denn es ist beispielsweise wenig hilfreich, eine Wohnung an eine lebhaft,

junge Familie in einem Wohnhaus mit älteren Menschen zu vermieten. Oder ein Wohnhaus mit großzügigen Familienwohnungen umzubauen, wenn im Quartier hauptsächlich kleine Wohnungen nachgefragt werden.

Um die richtigen Investitionsentscheidungen zu treffen und Mietinteressenten die für sie passende Wohnungen anzubieten, sind statistische Auswertungen und die Betrachtung so genannter Sinusmilieus auf Stadtteil- und Wohnquartierebene eine wertvolle Hilfe.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat unter Beteiligung der Siedlungsgesellschaft 2011 eine Milieustudie erstellen lassen, um die Bürger bei der Stadt- und Stadtteilentwicklung stärker mit einzubeziehen. Milieus beschreiben Gruppen Gleichgesinnter, die sich in Lebensweise und Lebensauffassung ähneln. Sie betrachten den Menschen und seine Lebenswelt und sind damit für das Marketing äußerst informativ. Die Milieus werden in Form von Kartoffeldiagrammen abgebildet. Insgesamt gibt es elf Milieus.



Wie die Vergleichsgrafik zeigt, sind bei der Siedlungsgesellschaft die Milieus der Traditionellen, der Prekären und der Konsumhedonisten sehr stark vertreten.

Personen, die dem Milieu der Traditionellen zugerechnet werden, lieben Sicherheit und Ordnung und gehören oftmals der Kriegs- und Nachkriegsgeneration an. Sie zeichnen sich aus durch eine traditionelle Arbeiterkultur, sind sparsam, leben konform und passen sich an.

Menschen, die dem Milieu der Prekären angehören, sind um Orientierung und Teilhabe bemüht. Sie wollen den Anschluss an die Konsumstandards der breiten Mitte behalten, sehen sich aber häufig sozialen Benachteiligungen ausgesetzt und haben nur geringe Aufstiegsperspektiven. Die Gruppe der Konsumhedonisten, die am stärksten bei der Siedlungsgesellschaft vertreten ist, zeichnet sich durch Spaß- und Erlebnisorientierung aus und lebt im Hier und Jetzt. Die Verweigerung von Konventionen und Verhaltenserwartungen der Leistungsgesellschaft prägt dieses Milieu ganz entscheidend.

Alleine anhand der Kurzbeschreibungen dieser drei Milieus kann man erahnen, wie unterschiedlich Lebenseinstellung und Ansprüche der Menschen sind. Sie alle haben das Recht auf Teilhabe und vor allem Integration in die Gesellschaft.

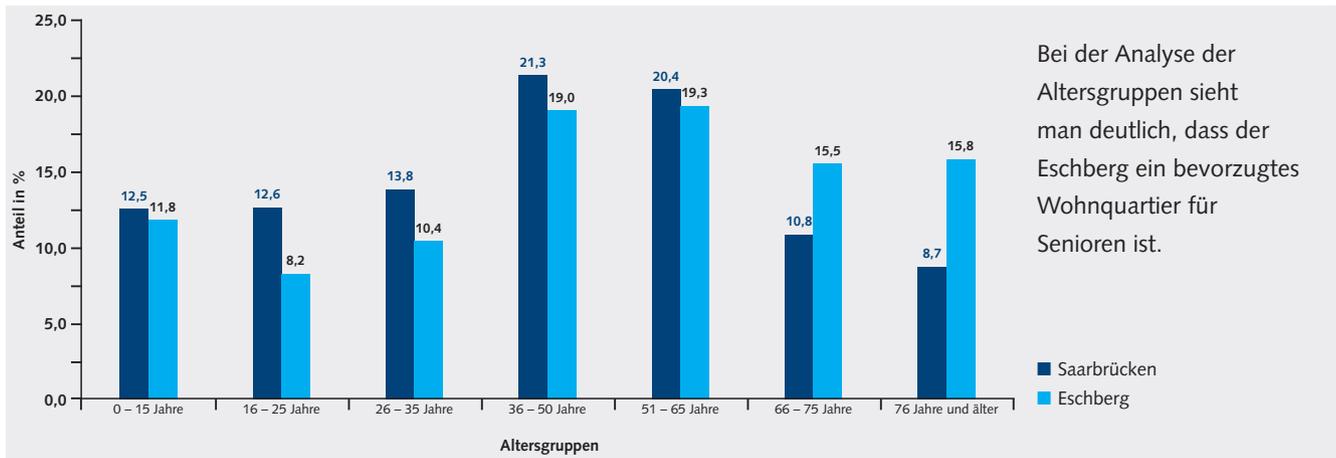
Ein umfangreicher, anonymisierter Datenpool für so genannte Baugruppen bei der Siedlungsgesellschaft liefert wertvolle Entscheidungshilfen bei Investitionsentscheidungen und bei der Wohnungsvermarktung.

Heike Dillhöfer, Marketingleiterin bei der Siedlung, arbeitet dabei eng mit dem Amt für Entwicklungsplanung und Statistik bei der Landeshauptstadt Saarbrücken zusammen.

Alterstrukturen in Saarbrücken und auf dem Eschberg im Vergleich

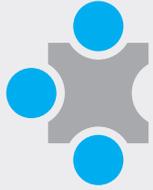
	Eschberg	Saarbrücken
0 – 15 Jahre	748	22.321
16 – 25 Jahre	520	22.518
26 – 35 Jahre	662	24.650
36 – 50 Jahre	1.240	38.074
51 – 65 Jahre	1.226	36.407
66 – 75 Jahre	982	19.339
76 Jahre und älter	1.001	15.572
Gesamt	6.343	178.881

Heike Dillhöfer: „Milieuforschung ist ein spannendes Thema: Je tiefer man einsteigt, desto besser kann man sich die Menschen eines Milieus vorstellen und sich in ihre Lage versetzen. Nehmen wir als Beispiel den Umbau der beiden Hochhäuser auf dem Eschberg: Hier sollen bald viele Senioren ein neues und bezahlbares Zuhause haben. Wir haben uns dafür die Alterstruktur und die Haushaltsgrößen auf dem Eschberg in unseren eigenen Wohnungen angesehen, Vergleiche zum Stadtteil insgesamt angestellt, die Altersentwicklung für die nächsten 20 Jahre hochgerechnet und schlussendlich noch die Milieubeschreibung hinzugezogen.“



Als logische Konsequenz daraus haben wir uns dazu entschlossen, gut aufgeteilte Zweizimmerwohnungen zu bauen, in denen sich insbesondere die Generation 60+ wohlfühlen wird. Die Vermarktung dieser Wohnungen wird entsprechend auch über Prospekte mit detaillierter Beschreibung und gut lesbarer Schrift erfolgen, wir werden Besichtigungstage auf der Baustelle anbieten, mit Partnern vor Ort kooperieren, unsere zukünftigen Bewohner auch im Alltag begleiten und noch vieles mehr. Es ist eine vollkommen andere Kommunikation im Vergleich zu einem Wohnquartier, wo bevorzugt Familien mit Kindern wohnen.“





Alles Gute kommt von oben



Jens Zillmann ist Leiter Firmenkunden Wohnungswirtschaft bei der NORD/LB in Magdeburg. Er setzt im Firmenkundengeschäft auf Langfristigkeit.

NORD/LB engagiert sich langfristig bei der Saarbrücker gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft



Die NORD/LB ist eine Universalbank mit Firmensitzen in Hannover, Braunschweig und Magdeburg. Im Kompetenzzentrum „Wohnungswirtschaft“ in Magdeburg werden seit 1992 bundesweit mehr als 180 Wohnungsunternehmen mit einem Finanzierungsportfolio von rund 3 Mrd. Euro betreut.

Die NORD/LB ist Mitglied der wohnungswirtschaftlichen Verbände in Sachsen-Anhalt und Niedersachsen. Sie gehört zu den Top-10-Finanzierern der Wohnungswirtschaft. Seit kurzem zählt die Saarbrücker gemeinnützige Siedlungsgesellschaft zu den Kunden des traditionsreichen Unternehmens.

Jens Zillmann ist in Magdeburg der Leiter Firmenkunden Wohnungswirtschaft und hat den Weg für die Zusammenarbeit mit Saarbrücken geebnet. Für ihn ist der Grundstein für eine langfristige und vertrauensvolle Partnerschaft gelegt.

Herr Zillmann, weshalb interessiert sich eine Bank mit Sitz in Hannover und Magdeburg für die Saarbrücker gemeinnützige Siedlungsgesellschaft und deren Arbeit am anderen Ende der Republik?

Die NORD/LB in Magdeburg betreut bundesweit insgesamt 186 Wohnungsunternehmen. Die Spanne reicht dabei von Flensburg bis Saarbrücken und von Aachen bis Cottbus. Im Rahmen nachhaltiger Stadtentwicklungspolitik entwickeln wir für unsere Kunden mit unseren Kenntnissen der regionalen Wohnungsmärkte und mit Blick auf die demografische Entwicklung und die Wirtschaft passende Finanzkonzepte. Wir sehen uns als wichtigen Bankpartner in Sachen Stadtumbau, der perspektivisch auch in Saarbrücken an Bedeutung gewinnen wird. Daher passen die NORD/LB und die Saarbrücker gemeinnützige Siedlungsgesellschaft gut zueinander. Nicht zuletzt kenne ich Christian Patzwahl noch aus seiner Zeit als Vorstandsvorsitzender der WG1893 in Magdeburg: Die NORD/LB hat jahrelang die Umstrukturierung der Genossenschaft begleitet, in der Herr Patzwahl tätig war. Der persönliche Kontakt zu ihm bildete daher eine gute Grundlage für die Zusammenarbeit mit der Siedlungsgesellschaft.

Worauf legt die NORD/LB bei der Zusammenarbeit mit der Saarbrücker gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft besonderen Wert? Wie sind Ihre Einschätzungen über das Unternehmen?

Wir erwarten in der Zusammenarbeit Vertrauen, Offenheit, Transparenz und die Bereitschaft zu einer

langfristigen, strategischen Partnerschaft. Davon profitieren Siedlungsgesellschaft und NORD/LB gleichermaßen. Den ersten Kontakt hatten wir vor über drei Jahren. 2009 hatte die Siedlungsgesellschaft jedoch noch nicht vollumfänglich die notwendigen strategischen Planungsunterlagen vorzuweisen, um eine langfristige Zusammenarbeit im Finanzierungsgeschäft zu etablieren. Das hat sich inzwischen grundlegend geändert: Das vom Unternehmen vorgelegte Zahlenwerk ist in sich schlüssig und hat uns überzeugt, in die Finanzierung einzusteigen. Die Restrukturierung der letzten Jahre hat eine stabile Situation mit einer positiven Perspektive geschaffen. Natürlich muss die Siedlungsgesellschaft die eingeschlagene Investitionspolitik einhalten und ihr Portfolio regelmäßig überwachen und anpassen. Aber genau an diesem Punkt stehen wir mit dem Produkt- und Dienstleistungsangebot der NORD/LB als kompetenter Partner zur Verfügung.

Sehen Sie das aktuelle Engagement der NORD/LB als einmalige Angelegenheit an oder setzen Sie auf eine strategisch langfristige Partnerschaft mit der Saarbrücker gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft?

Wie schon erläutert, streben wir eine langfristige Zusammenarbeit an. Das entspricht unserer Unternehmensphilosophie. Von unserer Seite steht das Angebot zur Zusammenarbeit bis 2020: Wir möchten ein gemeinsames Invest-Konzept umsetzen, das eine ausbalancierte Portfoliosteuerung durch Investitionen in den Bestand, Abriss und Verkauf beinhaltet. Wir können mit unseren Marktkenntnissen die optimale Beratung sichern und

in der Umsetzung optimal begleiten. Denn als Berater, Finanzierer und Partner der Wohnungswirtschaft in Deutschland haben wir auch eine soziale Verantwortung. Wir setzen entscheidende Akzente bei der Stadtentwicklung und leisten unseren Beitrag zur Bewältigung des demografischen Wandels, der uns in den nächsten Jahren zunehmend beschäftigen wird.

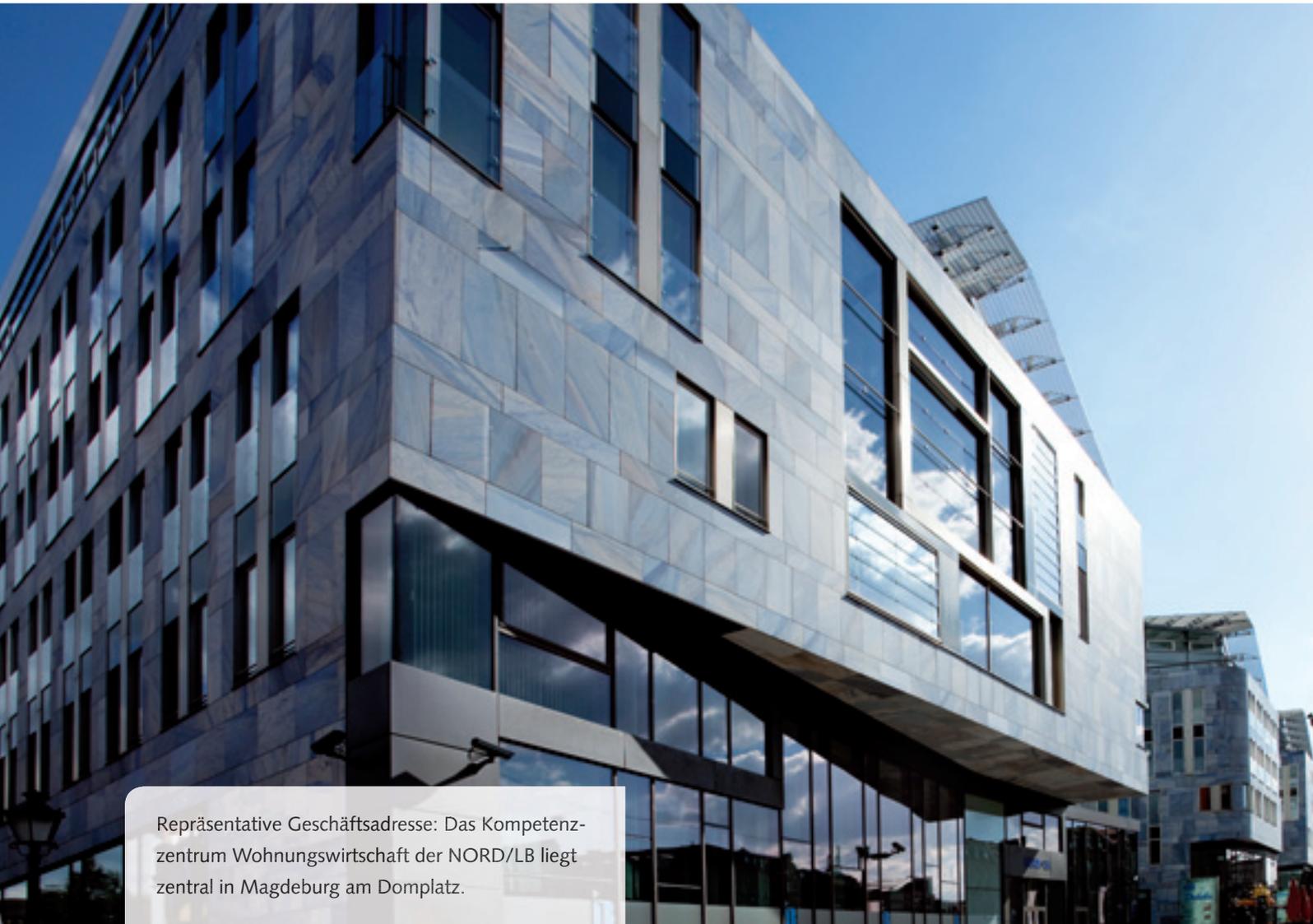
Nun noch eine persönliche Frage, Herr Zillmann: Waren Sie schon einmal im Saarland?

Und wenn ja, welchen Eindruck hatten Sie von unserem Bundesland bzw. was hat Ihnen bei uns im Südwesten gefallen?

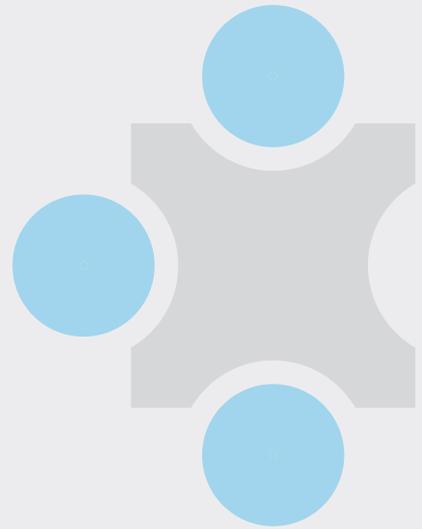
Bisher war ich zwei Mal im Saarland zu Gast. 2010 sind wir einer Einladung von Herrn Patzwahl gefolgt. Bei diesem Termin ging es darum, zunächst einmal das Unternehmen an sich und die handelnden Personen kennenzulernen.

2012 haben wir dann, nachdem genügend Zahlen bewegt wurden, einen zweiten Termin in Saarbrücken wahrgenommen. Wir haben die Abstraktheit der Bilanzen verlassen und uns vor Ort wesentliche Bestände und Wohnquartiere angeschaut. Bei solchen Besichtigungen erhält man natürlich auch einen Gesamteindruck von einer Stadt bzw. einer Region. Mein Eindruck war durchweg positiv.

Während dieses zweitägigen Aufenthaltes habe ich natürlich die saarländische Gastronomie mit dem gewissen französischen Einschlag kennen gelernt. Was die Frage beantwortet, was mir besonders gut gefallen hat.



Repräsentative Geschäftsadresse: Das Kompetenzzentrum Wohnungswirtschaft der NORD/LB liegt zentral in Magdeburg am Domplatz.





Unsere Baumaßnahmen





Bezahlbares Wohnen mit moderner Ausstattung



Farbige Akzente sorgen für individuelle Wohnungseingänge in der Dresdener Straße. Alles strahlt in hellen, freundlichen Farben.

Sanierte Wohnungen auf der Leipziger Wiese setzen neue Maßstäbe

Die Leipziger Wiese in Malstatt ist ein attraktives Wohnquartier mit vielen Vorzügen: Großzügige Grünflächen, wenig Autoverkehr und eine gute Nahversorgung „um die Ecke“ sind nur drei davon.

Einen besonderen Reiz machen die Vielzahl verschiedener Gebäudetypen und Baustile aus. Mehrfamilienhäuser mit fünf Etagen, Flachdachbauten aus den siebziger Jahren sowie drei- und viergeschossige Laubenganghäuser aus den fünfziger Jahren sorgen für Abwechslung.

Insbesondere die Laubenganghäuser in der Dresdener Straße sind inzwischen wahre Schmuckstücke. Die Wohnungen in diesen Gebäuden sind hervorragend aufgeteilt und bieten trotz kleiner Grundrisse reichlich Platz zum Wohlfühlen.

Die 120 Wohnungen in den fünf Gebäuden der Dresdener Straße 1-9 galten lange Zeit als die Sorgenkinder der Gesellschaft: Heizungen fehlten in den meisten Fällen und der Ausstattungsstandard der Wohnungen war insgesamt schlecht. Die Fassaden befanden sich in einem desolaten Zustand, Treppenhäuser und Laubengänge waren verwahrlost. 2010 ging die Siedlung daher an die Vorbereitung zur Generalsanierung mit dem Ziel, gut ausgestattete Kleinwohnungen für Haushalte mit kleinem Einkommen anzubieten.

Alles passt: Kaufleute und Techniker arbeiteten Hand in Hand

In die Sanierung investierte die Siedlung rund fünf Millionen Euro. Die Finanzierung erfolgte im Wesentlichen mit zinsgünstigen Darlehen der SIKB aus dem Programm „Modernisierung von Mietwohnraum“ der Saarländischen Wohnraumförderung. Diese Gelder wurden vom Bereich Finanzen beschafft.

Projektplanung, Auftragsvergabe und Bauüberwachung wurden mit eigenen Mitarbeitern aus dem Bereich Technik durchgeführt. Noch während der Bauvorbereitung versorgten die Mitarbeiter der Kundenbetreuung die „Altmieten“ mit neuen Wohnungen und organisierten die Umzüge. Die enge Zusammenarbeit von Technikern und Kaufleuten während des gesamten Projektes führte zu einem kosten- und qualitätsoptimierten Ergebnis, wovon Siedlungsgesellschaft und Bewohner gleichermaßen profitierten.

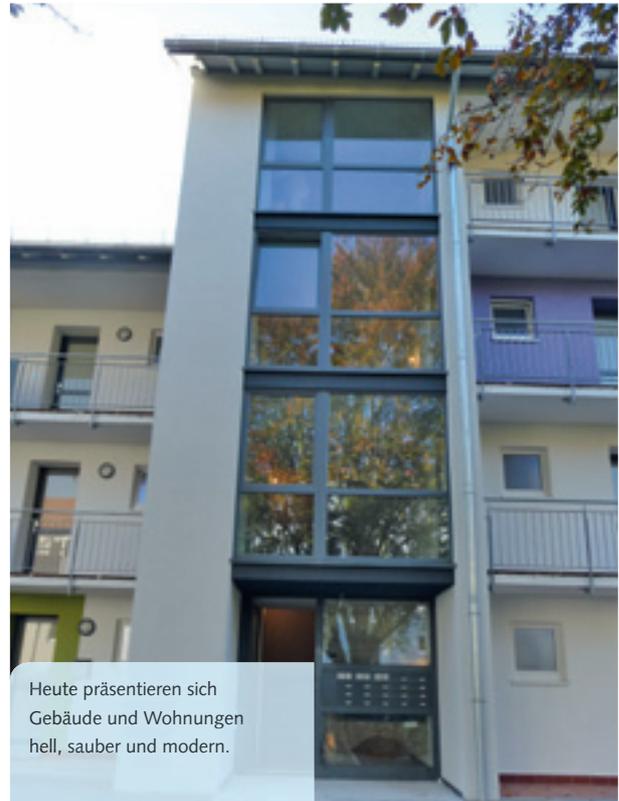
Baubeginn war im März 2011. Die Baustelle wurde in drei Bauabschnitte unterteilt. Von den fünf Gebäuden wurden immer zwei Häuser nahezu gleichzeitig saniert. So konnten die noch im alten Bestand verbliebenen Bewohner des nächsten Bauabschnittes nach Fertigstellung eines Wohnhauses in eine neue, moderne Wohnung umziehen. Im Dezember 2012 war es vollbracht: Die fünf Gebäude mit ihren 120 Zwei- und Dreizimmerwohnungen waren alleamt fertig gestellt und vermietet.

Die Dresdener Straße 1–9 ist beispielhaft für eine bedarfsgerechte Planung im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Die Siedlung hat hier hochwertige Wohnungsangebote mit ansprechender Ausstattung realisiert und das Wohngebiet weithin sichtbar aufgewertet.



Aus Alt mach Neu: Vor der Sanierung boten die Wohnhäuser in der Dresdener Straße einen tristen Anblick.

Durch die öffentliche Förderung liegt die Einstandsmiete bei 180 Euro für eine Wohnung mit 40 Quadratmetern Wohnfläche. Die größten Wohnungen kosten 257 Euro. Die Mietpreis- und Belegungsbindung läuft über 15 Jahre.



Heute präsentieren sich Gebäude und Wohnungen hell, sauber und modern.



Diplom-Ingenieur Wolfgang Frisch, technischer Projektleiter in der Dresdener Straße, ist es gelungen, Qualität, Funktionalität und Kosten in Einklang zu bringen.

Verantwortlicher technischer Projektleiter war Dipl.-Ingenieur Wolfgang Frisch. Neben der Planung koordinierte er die Ausschreibungen für sämtliche Gewerke, führte Nachverhandlungen mit den Firmen und sorgte vor Ort dafür, dass die Firmen den engen Zeitplan einhielten. Auch unvorhersehbare Ereignisse, die am Bau immer wieder gerne auftreten, löste er schnell und unbürokratisch.

Die Abwicklung der Baustelle Dresdener Straße hat insgesamt inklusive Vorplanung und Ausführung mehr als zwei Jahre in Anspruch genommen. Da es sich um eine Generalsanierung handelte, waren zahlreiche Firmen mit den unterschiedlichsten Arbeiten beauftragt. War es schwierig, all diese Maßnahmen zeitgerecht zu koordinieren?

Bei der Koordination von bis zu 20 Firmen, die teilweise zeitgleich an zwei Objekten mit entsprechender Mannschaftsstärke nach sehr engen Zeitvorgaben arbeiten müssen, bleiben Störungen nie aus. Genau diese zu vermeiden bzw. sofort zu beseitigen, ist die eigentliche Aufgabe des Bauleiters.

Für die Bauleitung ist und bleibt jede Baustelle aufs Neue eine Herausforderung: Die Verantwortung für sämtliche Baustellenbereiche zu übernehmen, ein Zusammenwirken aller am Bau Beteiligten herbeizuführen und immer wieder vor Ort schnelle Entscheidungen treffen zu müssen, erst all dies zusammen hat einen erfolgreichen Abschluss der Maßnahme vor Ort zum Ergebnis.“

Bei Gebäuden geht man von einer Lebenserwartung von 80-120 Jahren aus, die man aber mit entsprechenden Baumaßnahmen deutlich verlängern kann. Die Dresdener Straße wurde Mitte der 1950er Jahre gebaut. Welches „Baualter“ geben Sie der „neuen“ Dresdener Straße? Trotz der dringend notwendig gewordenen Sanierungsmaßnahmen war die Grundbausubstanz der Gebäude nicht insgesamt schlecht. Die Objekte wurden damals als Massivbauten im Rahmen des Flüchtlingswohnungsbauprogramms errichtet. Trockenlegungsarbeiten in den

Kellern, Sanierungsarbeiten an den Gebäudedecken und am Dachgebälk waren nicht notwendig. Jedoch mussten sämtliche übrigen Bauteile saniert werden, was wiederum unter anderem durch die nicht vorhandene Maßhaltigkeit z.B. der Außen- und Innenwände erschwert wurde. Die fünf Gebäude wurden allesamt energetisch nach neuestem Stand saniert, d. h. die komplette Gebäudehülle – Fassade, Dach und Fenster – neu „eingepackt“, so dass hier kaum noch ein Unterschied zu einem Neubau erkennbar ist. Laubengänge und Balkone wurden so saniert, dass die Bauepoche der Gebäude noch erkennbar ist. In den 120 Wohnungen wurde mit der Neugestaltung der Bäder sowie der teilweisen Sanierung z.B. der vorhandenen Dielenbeläge ein reizvoller Mix erzeugt. Wenn ich die Gebäude nun altersspezifisch nach menschlichen Maßstäben einordnen soll, würde ich sagen, es handelt sich hier jetzt wieder um fünf Twens mit schon reichlich Lebenserfahrung sowie Ecken und Kanten.

Was gefällt Ihnen persönlich am besten an der Maßnahme Dresdener Straße?

Der Vorher-Nachher-Vergleich befriedigt natürlich schon. Hervorzuheben bei dieser Maßnahme sind meines Erachtens die modern gestalteten Bäder sowie für jeden Betrachter von außen erlebbar das über die fünf Gebäude realisierte lebendige Farbkonzept. Jeder Gebäuderiegel hat seine eigenen Farben, die bewusst im Wechsel zueinander gesetzt wurden. Das erzeugt Abwechslung bei den weitestgehend baugleichen Gebäuderiegeln, wirkt jedoch in der Gesamtbetrachtung wie aus einem Guss.

Nicht zuletzt sorgen großzügige Grünflächen zwischen den Häusern sowie neu gestaltete Wege und Vorgärten für einen runden Abschluss.

Die Dresdener Straße im Überblick

Sanierung von 120 Wohnungen mit 5.400 m² Wohnfläche und 34.800 m³ umbautem Raum

7.800 m ²	Gerüst auf- und abgebaut
7.600 m ²	Fassaden saniert (WDVS, Putzfassaden, Sockel)
3.800 m ²	Dachfläche neu eingedeckt
727	Fenster- und Türelemente erneuert
32.000 lfdm	elektrische Leitungen neu verlegt
476	neue Heizkörper montiert
15.877 lfdm	Heizungs- / Sanitärleitungen installiert
2.850 m ²	neue Fliesen verlegt
3.060 m ²	Laminatböden neu verlegt
1.140 m ²	Holzdielenböden restauriert
395	neue Zimmertüren eingebaut
1.420 m ²	Zuwegungen neu gepflastert

Bauzeit: März 2011 bis Dezember 2012

Kosten: 5.000.000 €



Wohnen mit Wohlfühlfaktor:
Ein Mieter in der Dresdener Straße hat aus
seiner Wohnung ein wahres Schmuckkästchen
gemacht und freut sich über den Zuspruch von
Mitarbeiterinnen der Siedlung.



Warmer Mantel für die Drachenburg



Energetische Sanierung mit Charakter:
Die Drachenburg mit ihren 16 Wohnetagen strahlt
in leuchtenden Farben und ragt majestätisch in den
Himmel.

Energetische Sanierung für ein gesundes Klima

Die Hochhaussiedlung Folsterhöhe in Alt-Saarbrücken wird bald 50 Jahre alt. Derzeit leben hier rund 1.600 Menschen. Mit Ausnahme der beiden 13-geschossigen Hochhäuser, der so genannten Laubenganghäuser, haben alle Gebäude bereits eine Verjüngungskur hinter sich: Von 2001 bis 2011 wurden die Fassaden von vier sechsgeschossigen Wohnblocks mit 240 Wohnungen und zwei neungeschossigen Wohnblocks mit 144 Wohnungen energetisch saniert. Neben der optischen Aufwertung haben sich die Energiekosten für die Bewohner spürbar reduziert.

Neben den technischen Erläuterungen der Baumaßnahme wollten wir auch wissen, wie zufrieden die Seniorinnen im Königsbruch 9 mit „ihrer“ Drachenburg sind. Ursula Mehrhof wohnt seit 1983 auf der Folsterhöhe und zog 2001 in den Königsbruch 9. Wir besuchten sie Anfang März. Geschäftsführer Radu Gurau konnte sich bei Frau Mehrhof davon überzeugen, dass sie rundum zufrieden ist mit ihrer „neuen“ Drachenburg. Auf unsere Frage hinsichtlich Lärm- und Dreckbelästigung lacht sie nur und meint: *„Die Siedlung hat das ja für uns gemacht. So schlimm war's nun auch wieder nicht. Und jetzt ist es richtig schön warm hier.“*





Diplom-Ingenieur Stefan Wey hatte die Projektleitung im Königsbruch 34/40 und im Königsbruch 9 inne.

Jüngster Zugang im Bereich der energetischen Sanierung ist das 16-geschossige Punkthochhaus am Ende der Wohnsiedlung im Königsbruch 9. Das Gebäude wird auf der Folsterhöhe liebevoll Drachenburg genannt, weil hier viele Seniorinnen wohnen. Der Königsbruch 9 war vor seiner Sanierung ein wahrer Energiefresser. Die Siedlung hatte sich zum Ziel gesetzt, das Gebäude zum Niedrigenergie-Effizienzhaus zu machen. Die Energiekosten sollten um zwei Drittel sinken.

Projektleiter Stefan Wey hat die Maßnahme von der Kostenschätzung über die Ausschreibung bis hin zur Bauüberwachung betreut:

Was war für Sie die größte Herausforderung bei der Sanierung der Drachenburg?

Eindeutig die Einhaltung des Bauzeitenplanes bezüglich der Fassadenarbeiten. Sie haben effektiv 5 ½ Monate im Jahr, um eine derartige Maßnahme zu bewältigen. Auch

wenn wir im Südwesten Deutschlands wetterbedingt in ruhigeren Gefilden leben, wurden wir in den vergangenen zwei Jahren daran erinnert, dass auch bei uns noch ein Winter möglich ist. Erfahrungsgemäß endet die Frostperiode erst Anfang Mai und beginnt bereits wieder Mitte Oktober. Natürlich werden bereits im März und April vorbereitende Maßnahmen wie Gerüstbauarbeiten ausgeführt, um „frostepfindliche“ Arbeiten nicht unnötig hinauszuzögern. Lässt der erste Frost dann möglicherweise doch länger auf sich warten, so ist dies ein willkommener „Zeitpuffer“ um eventuelle Versäumnisse aufzuarbeiten.

Wie sind die Bewohner mit der Baustelle zurecht gekommen?

Bei einem Wohnhaus wie dem Königsbruch 9 mit 96 Wohnungen wäre es wohl wunderbar, wenn niemand dabei wäre, der sich unter tosendem „Schlaghammerfeuer“ während der Betonsanierung bei seinem Mittagsschlaf nicht gestört fühlt. Bedingt durch die gute Information im Vorfeld und eine intensive Betreuung der Bewohner vor Ort ist es uns jedoch gelungen, die Stimmung während der vielen Monate positiv aufrecht zu erhalten.

Was ist für Sie von Seiten der Bewohner im Königsbruch 9 die schönste Rückmeldung?

Der freundliche und meist zufriedene Gesichtsausdruck der Bewohnerinnen und Bewohner, der mir während der Bauzeit entgegen gebracht wurde. Das hat mir und meinen Kollegen immer wieder deutlich gemacht, dass wir hier im Sinne aller Mieterinnen und Mieter gehandelt haben.



Der Neugeschoss im Königsbruch 34-40 sieht nach der energetischen Sanierung modern und gepflegt aus.

Die Folsterhöhe im Überblick

2011 – Energetische Sanierung Neugeschoss Königsbruch 34-40

480 m ²	Balkonbeschichtung
360	Rollläden eingebaut
3.300 lfm	Gerüst auf- und abgebaut
6.750 m ²	Wärmedämmung (14 cm) angebracht
7.850 m ²	Außenfläche verputzt und gestrichen
288	Fensterelemente erneuert

Bauzeit:	Mai bis November 2011
Kosten:	1.247.000 €

2012 – Niedrigenergie-Effizienzhaus (Kfw-Effizienzhaus 70) Königsbruch 9

740 m ²	Balkonbeschichtung
384	Rollläden eingebaut
3.000 lfm	Gerüst auf- und abgebaut
6.500 m ²	Wärmedämmung (18 cm) angebracht
7.680 m ²	Außenfläche verputzt und gestrichen
434 m ²	Dachfläche saniert
308	Fensterelemente erneuert
72	Außentüren zu Fluchtbalkonen erneuert
17	automat. Schiebetüren für Aufzug erneuert

Bauzeit:	April 2012 bis Februar 2013
Kosten:	2.020.000 €
Senkung der Heizkosten um ca. 60%	



Der Phönix aus der Asche



Nach sechs Jahren ist wieder Leben in die Malstatter Straße 2 eingekehrt. Die Wohnungen sind hochwertig renoviert. Blickfang sind vor allem die Zimmer mit gerundeten Wänden und die modernen Badezimmer. Auf der Gebäuderückseite befindet sich ein wunderschön gestalteter Innenhof, der im Sommer von den Bewohnern ausgiebig genutzt wird.

Malstatter Straße 2 erstrahlt in neuem Glanz

Am 25. Dezember 2006 gab es in der Malstatter Straße 2 in Alt-Saarbrücken einen schrecklichen Unfall: Durch einen ausgetrockneten Siphon einer Badewanne sammelte sich ein gefährliches Sauerstoff-Methangas-Gemisch und entzündete sich, als eine Bewohnerin das Licht einschaltete. Noch in der gleichen Nacht mussten die Bewohner von drei Wohnhäusern ihre Wohnungen räumen.

Im „Untergrund“ von Alt-Saarbrücken gibt es Methangas-Vorkommen. Das Methan steigt an die Oberfläche und ist in seiner normalen Zusammensetzung ungefährlich. Damit

das Methan aus dem Boden entweichen kann, gibt es in Alt-Saarbrücken Absauganlagen und die Gehwege sind so gepflastert, dass Methan aus dem Erdreich entweichen kann. Zusätzlich gibt es in Wohnhäusern Sicherungsmaßnahmen im gebäudetechnischen Bereich.

In der Malstatter Straße 2 führte die Siedlung als Gebäudeeigentümerin nach dem Unfall 2006 umfangreiche Arbeiten durch. 2012 wurden alle Arbeiten mit Kernsanierung der Wohnungen abgeschlossen. Franz-Josef Drießler, Bereichsleiter Technik bei der Siedlung, koordinierte mit seinem Mitarbeiter Stefan Wey alle anfallenden Arbeiten.

Artikel in der Saarbrücker
Zeitung vom 6. Januar 2007



Mario Stuhlsatz mit einem Gas-Melder.

Foto: Becker&Bredel

Erste Methangas-Melder in den Wohnungen

Am Samstag dürfen die Bewohner des Hauses Malstatter Straße 6 zurück

Alt-Saarbrücken. Die ersten Methangas-Meldegeräte für Wohnungen haben die Saarbrücker Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft (SGS) und die Untere Bauaufsicht am Freitag im Haus Malstatter Straße 6 in Dienst gestellt. Die Bewohner dürfen am Samstag in ihre Wohnungen zurück. Weitere Methangas-Melder lässt die SGS übers Wochenende im Haus 4 montieren. Wenn die Un-

tere Bauaufsicht auch dort zustimmt, können die Bewohner von Nummer 4 voraussichtlich am Mittwoch wieder nach Hause. Zu Schluss bekommen die Wohnungen in Haus 2 Gasmelder, und wenn auch dort alles von der Bauaufsicht genehmigt ist, dürfen auch die Bewohner der 2 zurück. Die Wohnungs-Gasmelder müssen in alle Räume, aus denen Abflussrohre in die Kanalisation

führen. Am zweiten Weihnachtsfeiertag gab es im Haus 2 eine Methangas-Explosion, bei der eine Frau lebensgefährlich verletzt wurde. Das Gas war durch Abflussrohre ins Haus gekommen. Nächste Woche will die SGS bei einer Mieterversammlung ausführlich über die Meldegeräte informieren. Sobald der Termin feststeht, wird die SZ die Versammlung ankündigen. *fitz*



Dipl.-Ing. Franz-Josef Drießler ist technischer Bereichsleiter bei der Siedlung. Er koordinierte Sicherungsmaßnahmen und Sanierungsarbeiten gemeinsam mit Stefan Wey.

Was hat die Siedlungsgesellschaft an Sicherungsmaßnahmen in dem Gebäude Malstatter Straße 2 durchgeführt?

Zunächst einmal wurden sämtliche Bodenplatten in den Kellern erneuert, um einen Methangas-Austritt zu verhindern. Außerdem haben wir alle alten Kanalleitungen, die nicht mehr gebraucht werden, verschlossen. Danach wurden am Haus eine neue Gasmeldeanlage und in den Wohnungen Methangasmelder installiert. Das Wohnen in der Malstatter Straße ist nach menschlichem Ermessen nun absolut sicher.

2012 haben Sie eine so genannte Kernsanierung durchgeführt. Was ist darunter zu verstehen?

Wir als Techniker freuen uns immer, wenn ein Gebäude leer steht. Denn dann können wir alle notwendigen Arbeiten planen und das Optimum aus den Wohnungen und aus einem Haus für die zukünftigen Bewohner herausholen. Die Malstatter Straße 2 ist in ein wunderschönes Gebäudeensemble integriert. Wir haben uns die Wohnungszuschnitte vorgenommen und die Grundrisse verändert. Die Mieter haben nun schöne, große Wohnräume. Vorher waren die Zimmer teilweise ungünstig geschnitten und sehr klein. Dabei wurden auch alle Bäder erneuert und die Original-Holzböden aufbereitet.

Außerdem haben wir die Gelegenheit genutzt, eine moderne und energieeffiziente Gaszentralheizung hier einzubauen und die gesamte Elektrik zu erneuern.

Die zehn „neuen“ Wohnungen in der Malstatter Straße 2 waren zum 1. November 2012 bezugsfertig. Die Nachfrage nach den Wohnungen war groß: Alle Wohnungen sind wieder vermietet und die Mieter sind glücklich über ihre schönen Wohnungen in zentraler Lage.

Die Malstatter Straße 2 im Überblick

Sanierung von 10 Wohnungen mit 641 qm Wohnfläche

1 km	elektrische Leitungen neu verlegt
60	neue Heizkörper montiert
200 m ²	Wand- und Bodenfliesen verlegt
583 m ²	Holzdielenböden restauriert

Bauzeit: Februar bis Oktober 2012

Kosten: 386.000 €



Der Innenhof in der Malstatter Straße wird von den Bewohnern des Carrées gut angenommen.



Interessante Aussichten für Senioren



Modern, hell und energiesparend: Die bisherige Plattenfassade weicht einer ansprechend gestalteten Putzfassade. Der Mecklenburgring 66 wird in blauen Farben gehalten sein, die Akzente in der Farbgebung im Mecklenburgring 72 werden im Farbton gelb gesetzt.

Wohnen 60+ auf dem Eschberg

Der Eschberg ist der jüngste Stadtteil der Landeshauptstadt Saarbrücken. Hier entstanden in den 1960er Jahren rund 3.000 Wohnungen. Markanteste Merkmale sind Hochhäuser, weitläufige Grünflächen und ein Ringstraßen-System. Die Wohnqualität in diesem Stadtteil ist hoch: Noch immer sind dort viele Erstbewohner heimisch. Dies ist aber gleichzeitig auch der Grund für das höhere Durchschnittsalter auf dem Eschberg. Rund 38% der Bewohner sind 60 Jahre und älter.

Das Wohnungsangebot für Senioren ist derzeit unzureichend: Es besteht eine große Nachfrage nach barrierearmen Kleinwohnungen. Dieser Nachfrage kommt die Siedlungsgesellschaft mit dem Umbau von 96 Zweizimmerwohnungen im Mecklenburgring 66 und 72 nach.

Die Investitionen der Siedlung für den Umbau der Wohnungen und die energetische Sanierung der beiden Gebäude betragen rund 6,8 Mio. Euro. Die erforderlichen Geldmittel werden vom Bereich Finanzen beschafft. Knut Meyer, Finanzfachmann bei der Siedlung, hat die Finanzierung der Maßnahme auf dem Eschberg sichergestellt.



Knut Meyer, stellvertretender Leiter Bereich Finanzen, stellte mit großem Engagement die Finanzierung des Umbaus auf dem Eschberg sicher.

Herr Meyer, mit welchen finanziellen Mitteln finanziert die Siedlung den Umbau der beiden Hochhäuser auf dem Eschberg?

Für den Umbau der Wohnungen zu barrierefreiem Wohnraum hat uns das saarländische Finanzministerium über die Saarländische Investitionskreditbank zwei zinsgünstige Darlehen über jeweils 1,67 Mio. Euro zur Verfügung gestellt. Der Vorteil hierbei ist, dass die Zinsen für 30 Jahre fest verbindlich vereinbart sind und wir deshalb bis zur vollständigen Rückzahlung der Darlehen Planungssicherheit haben und nicht mit steigenden Zinsen rechnen müssen.

Für die energetische Sanierung haben wir zwei Darlehen bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau aufgenommen. Diese Darlehen werden speziell für die energetische Gebäudesanierung zu attraktiven Konditionen zur Verfügung gestellt. Für die nächsten zehn Jahre zahlen wir lediglich einen Zinssatz von 1%. Danach werden die Konditionen dem dann gültigen Zinsniveau angepasst.

Ergänzend zu diesen Darlehen haben wir beim saarländischen Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr die Geldzuwendung „Klima Plus Saar“ beantragt. Dieser Zuschuss wird vom Land Saarland für Vorhaben der Energieeinsparung, zur rationalen Energienutzung und zur Marktdurchdringung mit erneuerbaren Energien gezahlt. Letztlich setzen wir zur Finanzierung der Sanierungsvorhaben auch einen nicht unerheblichen Betrag an Eigenkapital ein, so wie es der private „Häuslebauer“ auch macht.

Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Immobilienbestand sind in der Regel kostenintensiv. Wie schaffen Sie es auf der Finanzierungsseite, dass modernisierter Wohnraum bezahlbar bleibt?

Das aktuelle historisch sehr niedrige Zinsniveau hilft uns natürlich bei der Finanzierung. Aber wir sind auch ständig dabei, die optimalen Finanzierungsformen durch intensiven Kontakt mit unseren Hausbanken, der Kreditanstalt für Wiederaufbau und nicht zuletzt dem Land Saarland zu finden, um so wirtschaftlich solide Sanierungen durchführen zu können. Hiervon profitieren dann auch selbstverständlich unsere Mieter, indem die Mieten nach Sanierung bezahlbar bleiben.

Generalsanierung Zwölfgeschosser Mecklenburgring 66/72 im Überblick

9.000 lfdm	neue Rohrleitungen verlegen
448 m ²	Zimmertrennwände Stahlbeton herauschneiden
4.452 m ²	neue Trennwände setzen
96	neue Bäder einbauen
96	neue Kücheninstallationen einbauen
48	neue Wohnungseingangstüren setzen
584	Fensterelemente erneuern (1.269 m ²)
6.192 m ²	Wärmedämmung (16 cm) anbringen
6.800 m ²	Außenfläche verputzen und streichen
718 m ²	Dachfläche sanieren
56	Außentüren zu Fluchtbalkonen erneuern
28	automat. Schiebetüren für Aufzüge erneuern

Bauzeit: von Juli 2013 bis Dezember 2014

Kosten: 6.800.000 €



3,34 Mio. Euro für 96 barrierearme Wohnungen:
Finanzminister Stephan Toscani, SGS-Geschäftsführer Christian Patzwahl und Radu Gurau (v.r.n.l.) bei der Übergabe des Förderbescheides für den Eschberg im Dezember 2012.

Barrierefrei ab der Hauseingangstür – die neuen Kleinwohnungen auf dem Eschberg.

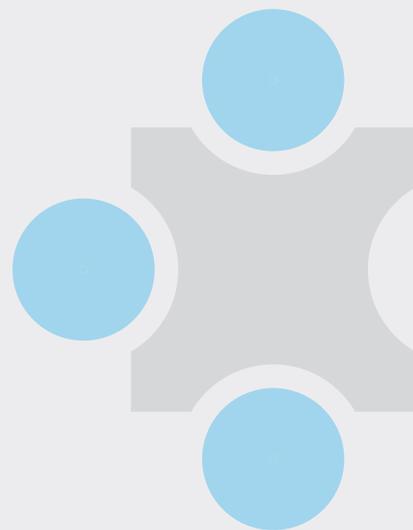
Mit 40,32 bzw. 42,25 Quadratmetern Wohnfläche sind beide Wohnungen ideal für Einzelpersonen-Haushalte. Vor allem aber werden sie mit 222 bzw. 232 Euro Kaltmiete im Monat bezahlbar sein.



Typ 1 mit 40,32 m²



Typ 2 mit 42,25 m²





Unsere soziale Verantwortung





Ein Verhältnis in „kritischer Solidarität“



Zwei auf einer Wellenlänge:
Christian Patzwahl und Dr. Armin Kuphal setzen
sich gemeinsam für die Verbesserung von Wohn-
und Lebensbedingungen in Wohnquartieren ein.

Gute Gründe für die Kooperation mit der Gemeinwesenarbeit

In Saarbrücken setzt man seit über 40 Jahren auf Gemeinwesenarbeit. Die „GWA“ wird gesehen als ein „Strukturprinzip der kommunalen Sozialpolitik“. Ihr sozialpolitischer Auftrag ist der sichtbare soziale Ausgleich in überschaubaren Gebieten der Stadt. Die parteilich auf der Seite der ärmeren Menschen agierende Gemeinwesenarbeit sucht die Beziehung zu den betroffenen Menschen in deren Lebenswelt und lädt sie ein, sich für die eigenen Belange zu engagieren. Dabei richtet sie sich grundsätzlich an die gesamte Bevölkerung eines Sozialraumes – eben an das ganze Gemeinwesen.

Derzeit gibt es in Saarbrücken sieben Gemeinwesenprojekte in freier Trägerschaft. Die Gemeinwesenarbeit wird finanziert von der Stadt, dem Regionalverband Saarbrücken und seit 1998 auch von der Siedlungsgesellschaft.

Das Unternehmen hat gute Gründe, die Gemeinwesenarbeit zu unterstützen – denn sie findet genau dort statt, wo die Siedlungsgesellschaft den Großteil ihrer Wohnungen hat. In allen Gemeinwesenprojekten wird beispielsweise Sozialberatung angeboten. Deren Leistungen sind ein wesentlicher Beitrag zur Existenzsicherung der Bürger und kommen indirekt der Siedlung zugute. In allen Gemeinwesenprojekten wird eine Stadtteilzeitung herausgegeben – ein Medium, das hochgradig zur Identität des Gemeinwesens beiträgt. Auch die anderen Angebote wie die Kinder- und Jugendhilfe, die Beschäftigungsprojekte, die Mobilen Dienste, Kultur- und Lesetreffs nützen der Mieterschaft.

Es begann auf dem Saarbrücker Wackenberg

Das erste Saarbrücker Gemeinwesenprojekt entstand zu Beginn der 1970er Jahre mit den Aktivitäten der Pädagogisch-Sozialen Aktionsgemeinschaft e.V. (PÄDSAK) auf dem Saarbrücker Wackenberg, wo die Siedlung mehr als 700 Wohnungen hat. Der aus einer Bürgerinitiative gegen soziale Missstände in Saarbrücken hervor gegangene Trägerverein war Vorbild für weitere Projekte, die in der Folgezeit entstanden.

In ihrer Parteilichkeit für die Bewohner bzw. die Mieter vertrat und vertritt die PÄDSAK mitunter Positionen, die nicht unbedingt die der Siedlungsgesellschaft sind – aber noch immer kam ein Interessenausgleich zum Nutzen beider Seiten zustande. So verhält es sich auch in den anderen Stadtteilen. Die Siedlungsgesellschaft finanziert einen Anteil der Gemeinwesenarbeit, aber sie tut dies nicht nach der Devise „wer bezahlt bestellt auch“. Als „kritische Solidarität“ könnte man vielleicht die Haltung der Gemeinwesenarbeit zur Siedlungsgesellschaft bezeichnen.

Ein Mann der ersten Stunde in der Saarbrücker Gemeinwesenarbeit ist der Soziologe Dr. Armin Kuphal. Er wird von allen Akteuren hoch geschätzt und auf seine fachliche Meinung wird großen Wert gelegt.

Herr Dr. Kuphal, Sie sind Mitbegründer der Gemeinwesenarbeit in Saarbrücken. Sie haben in Ihrem Berufsleben in der Gemeinwesenarbeit einiges erlebt und viel bewegt. Wie sehen Sie heute die Rolle der Siedlung in den Stadtteilen?

Aus Sicht der Gemeinwesenarbeit ist es immer gut, wenn man es mit einem großen Träger in sozialer Verantwortung zu tun hat, zumal einem städtischen Wohnungsträger. Die einzelnen Mieter und ganze Stadtteile profitieren davon, wenn ein kommunaler Vermieter in der Fläche ist. Die Saarbrücker Mieter können insgesamt froh sein, dass die Stadt Saarbrücken mit der SGS ihren eigenen Wohnungsträger behalten hat und ihn nicht, wie in vielen anderen Städten, zur Behebung der Haushaltsnot verkauft hat. Der Verkauf eines wesentlichen Teiles aus dem Bestand der Siedlungswohnungen war schon problematisch genug. Jetzt warten die alten Mieter darauf, dass weiter in den Alt-Bestand investiert wird.

Was wünschen Sie sich von der Politik in der Landeshauptstadt?

Die etwas komplizierte Aufteilung der Politik zwischen der Stadt Saarbrücken und dem Regionalverband Saarbrücken sollte kein Hindernis sein, eine gemeinsame Sozialpolitik insbesondere mit Schwerpunkt in der frühen Förderung von Kindern zu gestalten. Dazu gehört auch und gerade, dass passender und bezahlbarer Wohnraum für Familien zur Verfügung steht. Der Markt ist in Bewegung und das Wohnen muss wieder auf die Tagesordnung der Kommunalpolitik.

Was wünschen Sie sich für die Zukunft der Gemeinwesenarbeit in Saarbrücken?

Die Zukunft der GWA spielt sich in Fünfjahresschritten ab; das heißt, die Träger schließen mit der Stadt, dem Regionalverband und der Siedlungsgesellschaft jeweils Kooperationsverträge über fünf Jahre ab. Gerade sind wir in Vertragsverhandlungen für die Jahre 2014 bis 2018. Ich wünsche mir gute Partner, die zu schätzen wissen, was sie mit ihrer Gemeinwesenarbeit haben. In dieser Laufzeit sollte das allenthalben für notwendig gehaltene Gemeinwesenprojekt in Dudweiler entstehen.



Gemeinwesenprojekte und Siedlung veranstalten regelmäßig gemeinsame Mieterfeste wie hier auf der Leipziger Wiese in Malstatt.

Zahlen, Daten und Fakten zur Saarbrücker Gemeinwesenarbeit

Caritas-Kontaktzentrum Folsterhöhe

66117 Saarbrücken, Hirtenwies 11
Telefon (06 81) 5 64 29
Mail: folsterhoehe@caritas-saarbruecken.de

GemeinWesenArbeit Burbach

Caritasverband für Saarbrücken und Umgebung e.V. und
Diakonisches Werk an der Saar, gGmbH
66115 Saarbrücken-Burbach, Bergstraße 6
Telefon (06 81) 76 195-0
Mail: gwa-burbach@caritas-saarbruecken.de

Stadtteilbüro Alt-Saarbrücken

Paritätische Gesellschaft für Gemeinwesenarbeit
66117 Saarbrücken, Gersweilerstraße 7
Telefon (06 81) 5 12 52
Mail: thomas.hippchen@quarternet.de

BürgerInnenzentrum Brebach

Diakonisches Werk an der Saar
66130 Saarbrücken-Brebach, Saarbrücker Straße 62
Telefon (06 81) 8 77 64
Mail: bzb@quarternet.de

Pädsak e.V. – Gemeinwesenarbeit Wackenberg

66119 Saarbrücken, Rubenstraße 64
Telefon (06 81) 85 909-0
Mail: paedsak@quarternet.de

Stadtteilbüro Malstatt

Diakonisches Werk an der Saar
66115 Saarbrücken, Breitestraße 63
Telefon (06 81) 94 73 50
Mail: sbm@quarternet.de

Zukunftsarbeit Molschd e.V – GWA Oberes Malstatt

66113 Saarbrücken, Alte Lebacher Straße 14
Telefon (06 81) 761 56 10
Mail: zamgwa@quarternet.de

Informationen über das gesamte Leistungsspektrum der
Saarbrücker Gemeinwesenprojekte sind unter
www.quarternet.de erhältlich.

**Finanzierung der Gemeinwesenarbeit durch die
Siedlung: 300.000 € pro Jahr**



Im Alter gut wohnen und leben auf dem Eschberg



Die Seniorenberatung macht das Leben für Senioren einfacher: Sie ist Anlaufstelle für viele Dinge im Alltag.

Seniorenberatung Eschberg bietet Hilfestellung für Senioren

Im Saarbrücker Stadtteil Eschberg leben mehr als 6.300 Menschen. 38% sind über 60 Jahre alt. 472 Personen, die älter als 60 Jahre sind, leben in Wohnungen bei der Siedlung. Sie können bei Bedarf auf ein breites Dienstleistungsangebot der Seniorenberatung Eschberg zurückgreifen.

Die Seniorenberatung ist eine Einrichtung des Diakonischen Werks an der Saar und wird von der Siedlungsgesellschaft finanziell unterstützt. Darüber hinaus stellt die Siedlung die Räumlichkeiten im Mecklenburgring 53 kostenlos zur Verfügung. Hier befinden sich ein großer Multifunktionsraum für Veranstaltungen, ein Büro und eine Küche.

Drei Mitarbeiterinnen der Beratungsstelle kümmern sich um die Belange von Senioren auf dem Eschberg: Sie informieren über Themen wie Wohnen im Alter, Pflegeversicherung, ambulante Dienste und auch Hilfe zur Selbsthilfe. Oder sie organisieren jemanden, der einkaufen geht oder putzt, wenn ein Bewohner nicht mehr so gut auf den Beinen ist. Neben diesen Leistungen werden zudem Veranstaltungen wie zum Beispiel Gedächtnistraining, Spiele-Nachmittage oder Feste organisiert.

Durch die enge Vernetzung der verschiedenen Einrichtungen des Diakonischen Werkes an der Saar können die Mitarbeiterinnen bei (fast) allen Problemen weiterhelfen, die auf einen Menschen im Alter zukommen können. Bei Bedarf wird auch an andere Dienste weitervermittelt – immer um die beste Lösung für die Menschen zu finden.

Das Beratungsangebot ist breit aufgestellt und wird von den Bewohnern auf dem Eschberg gut und gerne angenommen.

Die Idee der Seniorenbetreuung auf dem Eschberg ist schon älter: Vor der Eröffnung der Seniorenberatung 2007 befand sich in den gleichen Räumlichkeiten der „Seniorenverein Mecklenburgring 53“, der sich um die Belange der dortigen Bewohner kümmerte. Auch dieser Verein wurde finanziell und ideell von der Siedlung unterstützt.

Heute ist die Seniorenberatung eine bekannte Einrichtung auf dem Eschberg und ist bestens vernetzt: Regelmäßige Treffen mit den unterschiedlichsten Partnern – angefangen bei Apotheken über die Kirchengemeinden und Vereine bis hin zu ehrenamtlich Tätigen – sorgen für eine kontinuierliche Ausweitung der Leistungen und eine hohe Akzeptanz.

Mit diesem Plakat suchte die Seniorenberatung Anfang 2013 ehrenamtliche Helfer für die Betreuung von Demenzkranken.



Die Seniorenberatung Eschberg im Überblick:

- Informationen zu altersrelevanten Themen wie Wohnen im Alter, Pflegeversicherung, ambulanten Diensten (Begleitsdienste, Hilfen im Haushalt)
- Hilfe zur Selbsthilfe (u.a. Umgang mit Ämtern und Behörden) und Organisieren von Hilfskräften
- Einkaufs- und Begleitsdienst durch vier BürgerarbeiterInnen
- Unterstützung in Krisensituationen
- Veranstaltungen wie Sitztanz, Vorträge, Film- und Kaffeemittage, Basteln, Erzählcafé, gemeinsames Mittagessen und Geburtstagsfeiern, Ausflüge, Feste
- Apothekensprechstunde (auch in russischer Sprache)
- Gottesdienste (evangelisch / katholisch)
- Niederschwelliges Angebot für Demenzkranke und ihre Angehörigen

Die Seniorenberatung Eschberg in Zahlen (2012)

- 183 Beratungen
(davon 56 Erstberatungen, 113 Folgeberatungen)
- 1.427 Kontaktgespräche
(Telefonkontakte, Gespräche mit Ämtern, Behörden, Kassen etc.)
- 385 Kooperationsgespräche
(z.B. Kirchengemeinden, Pflegestützpunkt, Seniorenbeirat, Ärzte)
- 113 Veranstaltungen
(z.B. Apothekensprechstunden, Seniorenfitness, Feste, Gottesdienste)

Finanzierung der Seniorenberatung Eschberg durch die Siedlung: 25.000 € pro Jahr



Die Fastnachtsveranstaltungen der Seniorenberatung Eschberg erfreuen sich großer Beliebtheit.



Eine Zukunft für die Folsterhöhe



Siedlungsgeschäftsführer Christian Patzwahl liegt die Wohnsiedlung Folsterhöhe sehr am Herzen: Seine langjährige Erfahrung im Bereich der Plattenbausanierung setzt maßgebliche Impulse beim Quartiersentwicklungskonzept Folsterhöhe.

Quartiersentwicklung für ein l(i)ebenswertes Wohngebiet

Der Strukturwandel der vergangenen Jahrzehnte hat in der Stadtentwicklung zu weitreichenden Veränderungen geführt: Die negative ökonomische Entwicklung und die Zuwanderung aus dem Osten führte in den 1980er und 1990er Jahren zu problematischen Wohn- und Lebensbedingungen, die in Saarbrücken insbesondere im Wohngebiet Folsterhöhe sichtbar wurden. Der Wegzug alteingesessener Bewohner durch Arbeitsplatzwechsel, der Zuzug von neuen Bewohnern mit

Migrationshintergrund und eine hohe Bewohnerfluktuation führten zu einer teilweisen Überforderung des Quartiers.

Anfang der 1960er Jahre gebaut, war die Folsterhöhe seinerzeit ein Vorzeigeprojekt: Moderne Familienwohnungen mit Zentralheizung und Bad waren Mangelware auf dem Saarbrücker Wohnungsmarkt. Das Quartier war jedoch nach einigen Jahren in der Wahrnehmung der Saarbrücker Bürgerinnen und Bürger der weithin sichtbare Standort von Sozialwohnungen. Insbesondere die beiden Dreizehngeschosser mit fast 500 Wohnungen waren von einem massiven Imageverlust betroffen.



Großes Engagement für die Folsterhöhe und ihre Bewohner: Von engagierten Mietern über Vertreter aus Politik und Verwaltung bis hin zu Siedlung und Kontaktzentrum Folsterhöhe sind alle Facetten vertreten, um das Beste für das Wohnquartier herauszuholen.

In den letzten Jahren haben sich daher zahlreiche Akteure in der Stadt Saarbrücken für eine kontinuierliche Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität auf der Folsterhöhe eingesetzt. So hat die Siedlungsgesellschaft inzwischen mit Ausnahme der beiden Dreizehngeschosser alle Wohngebäude energetisch saniert und die Fassaden ansprechend und modern gestaltet. Die Grundschule wurde zu einer freiwilligen Ganztagschule in städtischer Trägerschaft ausgebaut sowie ein Fuß- und Radweg entlang der Metzger Straße angelegt. Vereine im Wohngebiet bieten zahlreiche kulturelle und sportliche Aktivitäten für ein besseres Miteinander der Bewohnerinnen und Bewohner an und das Gemeinwesen-

projekt der Caritas, das Kontaktzentrum Folsterhöhe, unterstützt die Bewohnerschaft in allen Lebenslagen. Um zukünftige Maßnahmen noch besser zu verzahnen und aufeinander abzustimmen, wurde die Projektgruppe Folsterhöhe gegründet: In dieser Gruppe haben Mitarbeiter verschiedener Ämter der Saarbrücker Stadtverwaltung und des Regionalverbandes, Siedlungsgesellschaft sowie Akteure und BewohnerInnen aus dem Wohngebiet auf der Basis einer Ist- sowie einer Stärken-Schwächen-Analyse Vorschläge zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität im Quartier erarbeitet. Insgesamt gibt es zwölf Oberziele, die jeweils mit einem umfangreichen Maßnahmenkatalog versehen sind.



Von 2001 bis 2011 hat die Siedlungsgesellschaft als Eigentümerin der Gebäude die Sechs- und Neungeschosser energetisch saniert. Die Drei- und Vierzimmer-Wohnungen haben eine Größe von 78 bzw. 90 Quadratmetern und lassen sich gut vermieten. Hier gibt es stabile Nachbarschaften.

Die Ziele der Quartiersentwicklung Folsterhöhe

- Image verbessern
- Beschäftigungsgrundlage, Existenzsicherung und Kaufkraft verbessern
- Soziale Infrastruktur anpassen, weiterentwickeln und soziale Problemlagen mindern
- Bildungsstand der Kinder und Jugendlichen erhöhen, Bildungseinrichtungen weiterentwickeln
- Gesundheitszustand der Bewohnerschaft verbessern
- Städtebau, Wohnen und Wohnumfeld attraktiver machen
- Freiräume schaffen und weiterentwickeln, fußläufige Anbindung der Folsterhöhe verbessern
- Kostengünstige ÖPNV-Angebote schaffen sowie Infrastruktur für den Radverkehr ausbauen
- Nahversorgung erhalten, lokale Ökonomie stärken
- Kostengünstige und breitgefächerte Kultur- und Freizeitangebote erhalten und weiterentwickeln
- Nachhaltiges Energiekonzept entwickeln und umsetzen
- Partizipation, Teilhabe und Zusammenleben der Bewohner/Innen fördern, Ehrenamt und Netzwerke stärken

Die Projektgruppe erarbeitete gemeinsam mit Bewohner/innen aus dem Wohngebiet für jedes dieser Handlungsfelder Maßnahmen. Diese dienen der Erreichung der beschriebenen Ziele. Top-Projekte sollen durch eine zügige Umsetzung spürbare Verbesserungen für die Bewohnerschaft auf der Folsterhöhe bringen. Zu den Top-Projekten zählen unter anderem die Gestaltung einer „neuen Mitte“ durch die Bündelung wichtiger sozialer und kultureller Einrichtungen, ein Konzept für eine quartiersnahe Altenhilfe, Verbesserung der interkulturellen Kommunikation und Zusammenarbeit, die Prüfung von Fördermitteln aus dem Programm Stadtbau West oder die Initiierung von Mieterengagements in den jeweiligen Wohnhäusern. Die Siedlungsgesellschaft wird in vielen der geplanten Projekte eine aktive Rolle übernehmen.

Der persönliche Einsatz aller Mitglieder der Projektgruppe Folsterhöhe ist vorbildlich: Sie alle engagieren sich für die Entwicklung der am südlichen Stadtrand gelegenen Wohnsiedlung.

Die Projektgruppe setzt sich zusammen aus VertreterInnen des Amtes für soziale Angelegenheiten, des Amtes für Kinder und Bildung, des Amtes für Stadtmarketing und Öffentlichkeitsarbeit (Referat Kids), des Amtes für Grünanlagen, Forsten und Landwirtschaft, des Amtes für Klima- und Umweltschutz, des Amtes für Wirtschaftsförderung, Arbeitsmarkt und grenzüberschreitende Zusammenarbeit, des Zuwanderungs- und Integrationsbüros, des Stadtplanungsamtes, des Jugendhilfezentums, des Frauenbüros und der Bezirksbürgermeisterin Christa Piper.

Das Jugendamt (u. a. das JUZ Folsterhöhe), das Sozialamt insbesondere Senioren- und Behindertenberatung), das Gesundheitsamt und das regionale Bildungsmanagement des Regionalverbandes Saarbrücken haben ebenfalls in der Projektgruppe mitgearbeitet, um wichtige Aspekte und Handlungsfelder der Quartiersentwicklung berücksichtigen zu können, die außerhalb des direkten Verantwortungsbereichs der städtischen Verwaltung liegen. Die Saarbrücker gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH (SGS) als alleiniger Wohnungseigentümer und das Gemeinwesenprojekt Caritas-Kontaktzentrum Folsterhöhe mit seinen spezifischen Kenntnissen und Kontakten zu Bevölkerung Akteuren des Quartiers sind ebenfalls Teil der Projektgruppe. Das Institut für Sozialforschung, Praxisberatung und Organisationsentwicklung – ISPO beteiligte sich an den Workshops. Die organisatorische Koordination der Projektgruppe sowie die inhaltliche Ausarbeitung des Quartiersentwicklungskonzepts hat die Saarbrücker Entwicklungsplanung unter der Leitung von Martina Meyer und Gerd Schank übernommen.

Die Ergebnisse der Workshops mit ihren Zielen und Maßnahmen werden Teil eines Entwicklungskonzeptes für die Folsterhöhe. Dieses Konzept wird im Sommer von den städtischen Gremien beraten.

Die Ist-Situation auf der Folsterhöhe

Die Stärken:

- Lage im Grünen, überschaubar, dörflicher Charakter, gute ÖPNV-Anbindung
- Bewohnerschaft fühlt sich wohl, ist mit den Wohnungen zufrieden
- Identifikation der „Alteingesessenen“ mit dem Wohngebiet, dadurch Stabilisierung
- sehr gute soziale Infrastruktur durch Gemeinwesenarbeit, freiwillige Ganztagschule, Kindertagesstätte, Jugendzentrum und aktive Vereine
- gute und gesicherte Nahversorgung
- hohe Wertschätzung der vorhandenen Freiräume
- beste Luftqualität in ganz Saarbrücken

Die Schwächen:

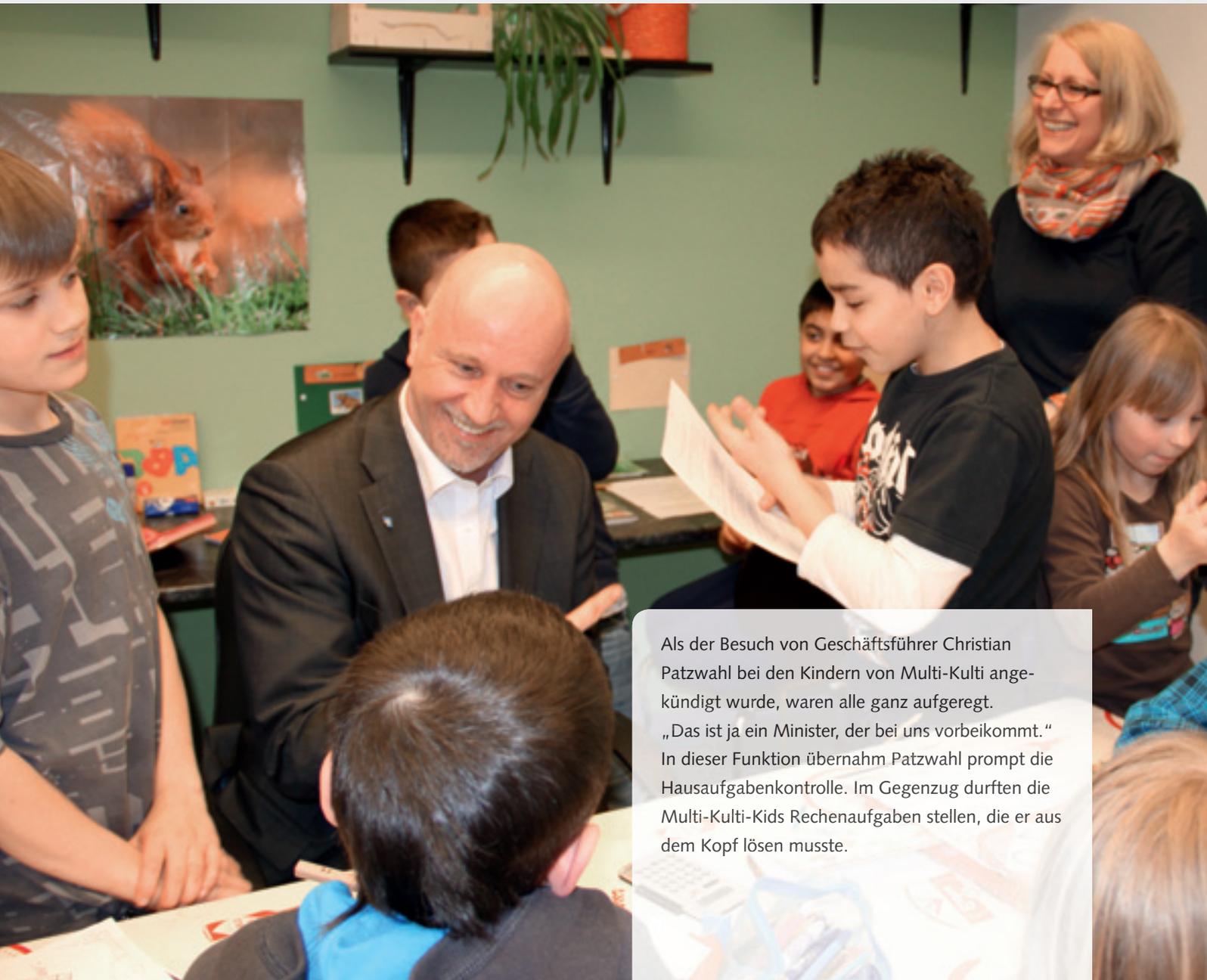
- schlechtes Image des Wohngebietes
- schwierige soziale Bedingungen vieler Bewohner (u.a. Arbeitslosigkeit, Transferleistungsbezug, Kinderarmut)
- große Distanz zwischen „Altmietern“ und Zugezogenen
- sog. „Aufsteiger“ ziehen mangels passender Wohnraumangebote weg
- Dreizehngeschosser: hohe Leerstände, häufige Mieterwechsel, schwierige Mieterstruktur



Die Folschder Cafétass, eine Einrichtung des Caritas-Kontaktzentrums, ist ein offener Stadteiltreff auf der Folsterhöhe. Hier treffen sich die Bewohnerinnen und Bewohner ohne Konsumzwang, knüpfen Kontakte und können kulturelle und bildungsorientierte Angebote wahrnehmen.



Babylonisches Sprachgewirr – Fehlannonce!



Als der Besuch von Geschäftsführer Christian Patzwahl bei den Kindern von Multi-Kulti angekündigt wurde, waren alle ganz aufgeregt. „Das ist ja ein Minister, der bei uns vorbeikommt.“ In dieser Funktion übernahm Patzwahl prompt die Hausaufgabenkontrolle. Im Gegenzug durften die Multi-Kulti-Kids Rechenaufgaben stellen, die er aus dem Kopf lösen musste.



Wetter schlecht, Laune gut: „Minister Patzwahl“, die Betreuer und Kinder von Multi-Kulti und natürlich Vereinsmaskottchen Barny stellten sich stolz vor ihrer Bleibe in der Heinrich-Köhl-Straße auf. Hier fühlen sich alle sichtlich wohl.

Schülerhilfe Multi-Kulti bringt 36 Kinder aus 19 Nationen unter einen Hut

Margit Dörr ist eine resolute Mittfünfzigerin aus Malstatt. Und sie ist die Vorsitzende des gemeinnützigen Vereins Schülerhilfe Multi-Kulti Rodenhof, für deren Erhalt sie 2011 erfolgreich gekämpft hat. Der Verein betreut im Wohngebiet Rodenhof und Umgebung ehrenamtlich Kinder aus den unterschiedlichsten Nationen bei den Hausaufgaben und bietet auch ein umfangreiches Freizeitprogramm an. Doch 2011 stand diese unverzichtbare Arbeit auf der Kippe, weil der Verein seine bisherige Bleibe in der Ziegelstraße räumen musste.

Margit Dörr und ihre ehrenamtlichen Helfer suchten seinerzeit händeringend neue Räumlichkeiten im Wohngebiet. Da der Verein keinerlei Einnahmen erzielt, konnte man nur auf Sponsoren hoffen, die ein Herz für Kinder

haben. Christian Patzwahl, Geschäftsführer der Siedlung und selbst Vater von vier Kindern, reagierte sofort, als er von der Misere der Schülerhilfe erfuhr. Viele Familien, deren Kinder bei der Schülerhilfe betreut werden, wohnen bei der Siedlung. Für Patzwahl war es daher nur logisch, dem Verein auch Räume für seine wertvolle Arbeit zur Verfügung zu stellen.

In der Heinrich-Köhl-Straße 2 stand zu diesem Zeitpunkt ein ehemaliger Getränkemarkt leer. Das Ladenlokal mit mehr als 260 m² Fläche stand gerade zur kompletten Sanierung an. Kurzerhand wurde die Gewerbefläche geteilt: Das alte Getränkelager mit 167 m² wurde als separate Fläche ausgewiesen und der Schülerhilfe angeboten. Multi-Kulti war vom ersten Tag an begeistert: Die Räume wurden nach den Wünschen des Vereins gestaltet und „obendrauf“ gab es noch Kellerräume, in denen sich inzwischen eine Kleiderkammer befindet. Lediglich die Nebenkosten muss der Verein zahlen, alles andere ist mietfrei.

Im Oktober 2011 feierte Multi-Kulti mit seinen Kindern, der Siedlungsgesellschaft und vielen weiteren Gästen die Einweihung der neuen Räumlichkeiten.

In zwei Räumen haben die Kinder Platz, um ihre Hausaufgaben zu erledigen. Ist diese Pflicht getan, bietet ein großer Gemeinschaftsraum nebenan genügend Platz zum Austoben bei Billard und Tischfußball. Küche und Büro sowie ein befestigter und umpflanzter Platz im Außenbereich runden das Ganze ab. Und im Keller befindet sich noch eine Kleiderkammer, die ebenfalls ehrenamtlich vom Verein betrieben wird.

Das Verhältnis zwischen Multi-Kulti und Siedlung ist heute richtiggehend freundschaftlich: Patzwahl überzeugt sich immer wieder gerne von den Fortschritten der Kinder in punkto schulische Leistungen und Margit Dörr freut sich, wenn der Siedlungsgast und Hauptsponsor bei Multi-Kulti vorbeischaut.

Multi-Kulti im Überblick

Umbau Ladenlokal Heinrich-Köhl-Straße 2

140 m ²	Fußbodenheizung und Bodenbelag verlegt
60 m ²	Trennwände eingezogen
1	neues Türeingangelement eingebaut – mit Öffner, Sprechanlage und Vordach
20 m ²	Alu-Fensterfront mit
	8 Kunststofffenstern eingebaut
150 m ²	Außenfassade gestrichen
15 lfdm	Randsteine gesetzt
25 lfdm	Hainbuchenhecken gepflanzt
16 t	gesiebten Oberboden eingebaut
3	Spitzahornbäume gepflanzt

Bauzeit: Juli bis September 2011

Kosten: rund 80.000 €



Für die Einweihung der neuen Räumlichkeiten von Multi-Kulti bei der Siedlung im Oktober 2011 hatten die Kinder kräftig geübt und sangen aus Leibeskräften vor großem Publikum.



Von Tigern, Enten und Dschungelbewohnern



Geringer Aufwand mit großer Wirkung:
Ein kleiner Hang auf der Leipziger Wiese,
Folie und ein langer Schlauch bringen jede Menge
Spaß auf der Wasserrutsche.

Spannende Ferienprogramme für Kinder und Jugendliche

Sechs Wochen Sommerferien sind etwas Wunderbares. Für Kinder und Jugendliche ist es die schönste Zeit des Jahres. Wenn man dann noch jede Menge Unterhaltung vor der Haustür hat, sind die Ferien perfekt. Daher legt die Landeshauptstadt Saarbrücken mit der Siedlung als Sponsor jedes Jahr ein abwechslungsreiches Ferienprogramm auf, damit

auch jene, die nicht in Urlaub fahren können, schöne Ferien erleben.

In Saarbrücken leben rund 22.500 Kinder und Jugendliche bis 15 Jahre. 2.150 von ihnen leben in Siedlungshaushalten. Für sie engagiert sich die Siedlungsgesellschaft besonders, um abwechslungsreiche Sommerferien vor der eigenen Haustür zu ermöglichen. Jährlich fließen 2.750,- Euro an die Stadt, um das Ferienprogramm in den Stadtteilen auf die Beine zu stellen.



Die Skater-Workshops mit Caros Inline Academy sind beliebte Veranstaltungen im Ferienprogramm. Auf der Folsterhöhe finden gleich mehrere Termine statt. Das Gruppenfoto zum Abschluss ist dabei Ehrensache.



„Macher“ im Rathaus ist Christoph Conrad. Er ist zuständig für das Referat Kids „Kinder in der Stadt“ und stellt das Ferienprogramm auf die Beine. Er organisiert mehr als 20 Veranstaltungen für Kinder und Jugendliche im Alter von 2 bis 17 Jahren. Die Teilnahme ist für sie im Regelfall kostenlos.

Ziel des Ferienprogramms ist es ja unter anderem, Kinder und Jugendliche vom Fernseher nach draußen zu holen und ihnen Spaß am Miteinander und an Bewegung zu vermitteln. Gelingt Ihnen das oder haben Sie Schwierigkeiten, „Sesselmuffel und Couchkartoffeln“ zum Mitmachen zu bewegen?

Nein, im Gegenteil: 2012 haben wir rund 1.500 Kinder und Jugendliche begeistern können. Das Ferienprogramm bietet für jeden was. Die Sportbegeisterten haben sich beim Inline-Skaten und beim Erwerb des Deutschen Sportabzeichens Jugend richtig ausgetobt. Fußballturniere, Bootrennen und Baumkletteraktionen haben ebenfalls viele Fans gefunden. Außerdem haben wir noch zahlreiche andere Aktionen im Programm. Da ist für jeden was dabei.

„Nach dem Ferienprogramm ist vor dem Ferienprogramm!“: Die Stadt veranstaltet seit 15 Jahren das Ferienprogramm für Kinder und Jugendliche. Wo nehmen Sie eigentlich die vielen Ideen für die Veranstaltungen her?

Ganz einfach, von den Kindern und Jugendlichen selbst. Viele von ihnen sind seit Jahren treue Besucher und sie kommen dann mit ihren Wünschen auf uns als Veranstalter zu. Und immer wieder ist zu hören, dass sie selbst etwas machen und herstellen wollen und nicht berieselt werden möchten. So kamen beispielsweise Angebote wie Laubsägearbeiten und Holzschnitzereien zustande. Die Kinder sind stolz wie Oskar, wenn sie abends etwas mit nach Hause nehmen können, was sie tagsüber selbst gemacht haben. Viele gute Anregungen kommen im

Übrigen auch von den Leuten der Gemeinwesenprojekte. Sie haben täglich mit den Kindern in den Stadtteilen zu tun. Umsetzbare Vorschläge für Programme werden sofort bei mir gemeldet und ins nächste Programm aufgenommen.

Sie haben ein großes Netzwerk an Akteuren in den Stadtteilen. Wie halten Sie die Beteiligten bei der Stange?

Viele der Akteure kommen aus der Gemeinwesenarbeit, sozialen Einrichtungen und Vereinen. Außerdem haben wir auch Ehrenamtliche mit an Bord. Sie alle haben eins gemeinsam: Sie möchten etwas für die Kinder und Jugendlichen im Stadtteil tun. Das ist schon eine riesige Motivation. Da ist es nicht erforderlich, jemanden „bei der Stange zu halten“. Unsere Truppe zeichnet sich dadurch aus, dass alle gleichberechtigt sind. Jeder darf und soll das Programm mitentwickeln. So finden sich alle wieder. Und jedes Jahr raufen sich alle letztendlich zusammen und geben ihr Bestes, weil sie beim Ferienprogramm strahlende Kindergesichter sehen. Das ist für jeden der größte Lohn.

Was ist Ihr größter Wunsch für die Zukunft des Kinderferienprogramms von KidS?

Dass die hohe Qualität der Veranstaltungen beibehalten werden kann. Dafür benötigen wir in erster Linie finanzielle Planungssicherheit. Die Siedlung ist hier unser wichtigster Partner. Wir sind froh über die vertrauensvolle und kontinuierliche Zusammenarbeit. Ohne die Siedlung gäbe es kein Ferienprogramm in dieser Form.

Mein zweiter Wunsch ist eine Entzerrung des Zeitplans: In der Vergangenheit lag der Fokus auf den großen Ferien. Die Akteure vor Ort und ich sind uns einig, dass wir einige Programmpunkte auch außerhalb der Sommerferien durchführen möchten. 2013 werden wir das erstmals anbieten und sind gespannt auf den Zuspruch.

Das Ferienprogramm im Überblick

- Durchschnittlich 20 Veranstaltungen in den Sommerferien
- 1.500 Teilnehmer jährlich (Alter 2 bis 17 Jahre)
- Schwerpunkte in Burbach, Malstatt und Alt-Saarbrücken
- Sport- und Bewegungsförderung
- Sponsoring 2.750 € jährlich



Das Gelände der Kirchbergschule im unteren Malstatt bietet beste Voraussetzungen für das Ferienprogramm: Hier zeigen Kinder und Jugendliche ihr Können auf Mountainbikes. Viele von ihnen wohnen in der benachbarten St. Josef Straße oder im Wohnquartier Stromstraße.



Hilfe für ein Leben nach der Haft



Wird ein „normales Leben“ nach der Haftentlassung glücken?

Kurz vor der Haftentlassung strömen zahlreiche Eindrücke auf Häftlinge ein und Emotionen kommen hoch.

Siedlung hilft Haftentlassenen bei der Wohnungssuche

Wer aus der Haft entlassen wird, muss meist ganz von vorne anfangen. Für einen erfolgreichen Start in ein normales Leben müssen Arbeit, Geld und eine Wohnung her. Auf dem oft schwierigen Weg in die neu gewonnene Selbstständigkeit werden in Saarbrücken die Gefangenen, deren Entlassungstermin feststeht, von der Nachsorge Saar und vom Sozialdienst der Justiz betreut.

Jeder Fall wird individuell bearbeitet und leistet Unterstützung von der Wohnungssuche über die Vermittlung zur Schuldnerberatung und Suche nach Arbeits-, Ausbildungs- oder Berufsfördermaßnahmen bis hin zur Beantragung von Arbeitslosengeld I und II, Krankengeld, Kindergeld, Renten- oder Unterhaltsansprüchen und der Beschaffung von benötigten Dokumenten wie Ausweise, Arbeitsbescheinigungen oder Versicherungsunterlagen.

Insbesondere die Wohnungssuche gestaltet sich für Haftentlassene schwierig: Die Suche beginnt noch während der Inhaftierung. Besichtigungstermine können nur im Rahmen von Begleitausgängen gestattet werden, was eine erfolgreiche Wohnungssuche auf dem privaten Wohnungsmarkt nahezu unmöglich macht. Hier kommt die Saarbrücker gemeinnützige Siedlungsgesellschaft ins Spiel: Sie stellt geeignete Wohnungen für die ehemaligen Häftlinge zur Verfügung, um sie beim Übergang in ein normales Leben zu unterstützen.

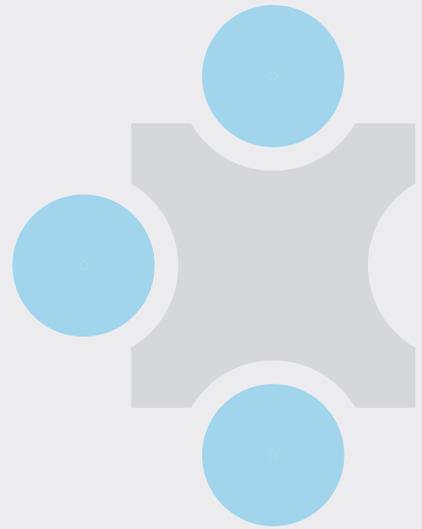
Am Anfang steht das persönliche Gespräch

Nachsorge Saar und Sozialdienst der Justiz arbeiten bei der Wohnungssuche für Haftentlassene eng mit der Siedlung zusammen: Steht eine Haftentlassung an, führt Sabine Maher, Bereichsleiterin der Kundenbetreuung, ein persönliches Gespräch mit den zur Entlassung anstehenden Gefangenen. In diesem Gespräch ermittelt sie den konkreten Wohnbedarf und erörtert die persönliche Situation ihres Gegenübers. Grundvoraussetzung für die Wohnungsvermietung ist dabei eine positive Zukunftsprognose. Der Grund der Inhaftierung spielt ebenfalls eine wichtige Rolle, denn der Wohnfriede in einem Haus bzw. Wohnquartier muss sichergestellt sein. Diese Gespräche führt Sabine Maher grundsätzlich im Beisein von Mitarbeitern der Nachsorge Saar oder des Justizdienstes. Sie übernehmen auch die Besichtigung von in Frage kommenden Wohnungen, wenn den Häftlingen ein Begleitausgang nicht gestattet ist.

2012 führte Sabine Maher Gespräche mit 20 Häftlingen, zehn von ihnen konnte die Siedlung bedarfsgerecht versorgen.



Sabine Maher, Prokuristin und Bereichsleiterin Kundenbetreuung





Die Siedlung und ihre Bewohner





Suchst Du noch oder genießt Du schon?



Siedlungsmitarbeiterin Swantje Bernard (rechts) in der neuen Wohnung der syrischen Familie Chweich.

Wunschwohnung garantiert

Erste Anlaufstelle bei einer Wohnungssuche bei der Siedlung ist das Vermietungscenter in der Saarbrücker Innenstadt. In zentraler Lage am Rathausplatz 2 sind drei Kundenberaterinnen zu kundenfreundlichen Öffnungszeiten für Interessenten da. Sie nehmen Wohnungswünsche entgegen, suchen passende Wohnungsangebote heraus und besichtigen mit den Interessenten ihr zukünftiges Zuhause. Passt alles, vergeht die Zeit bis zum Mietvertragsabschluss wie im Flug. Der Schlüsselübergabe steht danach nichts mehr im Weg und aus Interessenten werden zufriedene Mieter, die bei der Siedlung ihr neues Zuhause gefunden haben.

Drei glückliche Neumieter, die ihre Traumwohnung bei der Siedlung gefunden haben, berichten von ihren Erfahrungen.

Familie Chweich wohnt seit Dezember 2012 bei der Siedlung. Ihre Geschichte ist eine ganz Besondere. Cheikro Chweich ist Apotheker und lebte mit seiner Frau Beata und den beiden Kindern noch bis vor einigen Monaten in Aleppo. Der Krieg in Syrien zwang die Familie, alles aufzugeben. Sie verließen ihre Heimat und kamen nach Saarbrücken. Nun müssen sie wieder von vorne anfangen. Cheikro Chweich ist zuversichtlich, dass er bald wieder als Apotheker arbeiten kann. Seine beiden Kinder besuchen hier die Schule. Die ganze Familie beherrscht mehrere Sprachen: Arabisch, Kurdisch, Polnisch, Englisch und seit kurzem Deutsch. Der Besuch bei Familie Chweich ist von Herzlichkeit und großer Gastfreundschaft geprägt. Sie sind glücklich darüber, dass sie wieder ohne Angst und Krieg leben können. Bei der Siedlungsgesellschaft fühlen sie sich willkommen und gut betreut: „Die jungen Damen im Vermietungscenter haben sich sehr viel Mühe gemacht und uns diese schöne Wohnung vermietet. Wir fühlen uns rundum wohl hier in Saarbrücken.“, so das Lob für Swantje Bernard, die Familie Chweich die Wohnung angeboten hat.



Margarita „Meggy“ Provencano (rechts) ist gerade 18 Jahre alt geworden und hat seit März 2013 ihre erste eigene Wohnung. Unter dem Motto „Klein aber fein“ hat sie es sich auf 32 Quadratmetern in einer Dachwohnung gemütlich gemacht. Freunde empfahlen ihr, sich an die Siedlung zu wenden. Schon beim ersten Besuch im Vermietungszentrum wurde sie fündig. Janine Koch (links) bot ihr prompt die bezahlbare Kleinwohnung an und fuhr mit ihr nach Alt-Saarbrücken, um sie zu besichtigen. Meggy Provencano verliebte sich direkt in die Single-Wohnung. „Es ist so schön hier: Ich habe zwei Zimmer und der Holzboden ist das Beste an der Wohnung. Und es ist total ruhig im Haus. Meine Freunde haben nicht übertrieben: Wohnen bei der Siedlung ist wirklich super.“, schwärmt die junge Frau beim Besuch von Janine Koch.



Astrid Schürmann (links) bewohnt seit März 2013 eine Dreizimmer-Wohnung im sanierten Bülowviertel. Die gebürtige Saarländerin lebte bis vor kurzem in München und es zog sie wieder in die Heimat. Bei der Wohnungssuche per Internet stieß sie auf die Siedlung. „Mir hatte es eine Maisonette-Wohnung angetan, doch diese Wohnung war öffentlich gefördert und ich konnte sie nicht mieten. Im Vermietungszentrum haben sich die Mitarbeiterinnen sehr viel Mühe gegeben, mir etwas Passendes anzubieten. Der vierte Besichtigungstermin war der Ausschlaggebende. Und Voilà: Hier wohne ich.“ Die Wohnung von Frau Schürmann ist modern eingerichtet und bietet viel Platz zum Wohlfühlen. Über das Vermietungszentrum berichtet sie nur Gutes. Das freut Rebecca Westrich (rechts) beim Besuch.

Das Vermietungscenter 2012 in Zahlen

17.000	Kundenkontakte im Vermietungscenter
23.000	Kundenkontakte per Telefon
1.860	Interessenten erfasst
1.700	Wohnungsbesichtigungen mit Kunden
390	Neuvermietungen



Herzlich Willkommen bei der Siedlung:
Swantje Bernard, Janine Koch und Rebecca
Westrich (v.l.n.r.) beraten freundlich und
kompetent bei der Wohnungssuche.



Mittendrin statt nur dabei



„Mittendrin in Malstatt“:

Das Bülowviertel ist ein wunderschön saniertes Quartier mit traumhaften Innenhöfen.

Die Siedlung – ihr Zuhause

Mehr als 11.000 Menschen wohnen bei der Siedlung. Jeder Einzelne hat seine persönliche Geschichte. Als Wohnungsunternehmen kennt man sie bei weitem nicht alle, aber wenn rund um die Wohnung Hilfe gebraucht wird, sind wir für unsere Mieterinnen und Mieter da. Mit drei Mieterinnen aus Malstatt und vom Eschberg haben wir gesprochen.

Frau Zimmermann suchte eine gemütliche Zweizimmer-Wohnung in Malstatt. Grundbedingung war ein Bad mit Wanne. Elena Abramova, Kundenbetreuerin in Malstatt, machte es gemeinsam mit ihren Kollegen aus der Technik möglich. **Daniel Soppa** baute das Bad mit Wanne statt mit Dusche im Rahmen der Generalsanierung des Wohnhauses. Frau Zimmermann ist seit Januar 2013 glückliche Neumieterin bei der Siedlung.



Wohnen mit Wunschbad:
Siedlungsmitarbeiter Daniel
Soppa mit der zufriedenen
Mieterin Frau Zimmermann.



Hilfe zur Selbsthilfe: Kundenbetreuerin Elena Abramova (rechts) und Frau Seibert präsentieren gemeinsam die piffige Idee der Mieterin.

In Malstatt gab es in einem Haus mit sechs Mietparteien Probleme bei der Hausordnung: Trotz Reinigungsplan wurde das Treppenhaus nicht geputzt und die Kellertreppe nicht gekehrt. Die Malstatter Kundenbetreuerin [Elena Abramova](#) trommelte kurzerhand alle Bewohner des Hauses zusammen und wollten wissen, warum es mit der Hausordnung so haperte. Nach anfänglichen Schuldzuweisungen erklärte sich [Frau Seibert](#) aus dem Haus dazu bereit, Kehr- und Reinigungsschilder für die Bewohner zu basteln,

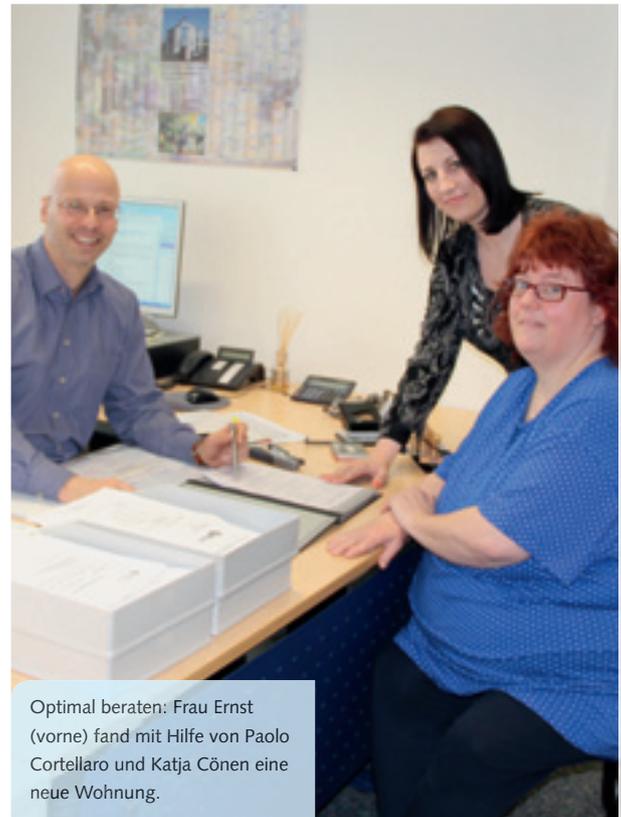


die nun regelmäßig als Erinnerungsstütze von Wohnungstür zu Wohnungstür wandern. Die Hausgemeinschaft hat ganz individuelle Schilder, die sonst niemand bei der Siedlung hat, Treppenhaus und Keller blitzen seither vor Sauberkeit und der Hausfrieden ist wieder hergestellt.

Frau Ernst wohnt fast ihr gesamtes Leben bei der Siedlung. Seit 2001 wohnt sie auf dem Eschberg. Ihr Sohn begann 2012 ein Studium in Trier, so dass die Dreizimmer-Wohnung für sie alleine zu groß und auch zu teuer war. Sie wandte sich Anfang 2013 wegen einer kleineren Wohnung ans Servicecenter Eschberg. **Paolo Cortellaro** und **Katja Cönen** konnten ihr eine kleine Zweizimmer-Wohnung anbieten. Die Miete reduzierte sich für Frau Ernst um 222 € monatlich. Die Siedlung führte noch einige Arbeiten in der neuen Wohnung durch und Frau Ernst konnte Anfang März umziehen. Sie fühlt sich rundum wohl in ihrer kleinen Wohnung.

Diese drei Beispiele stehen stellvertretend für eine Vielzahl von Anliegen, die täglich an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Siedlungsgesellschaft herangetragen werden: Dabei geht es um Umzüge älterer Mieter in Erdgeschosswohnungen, weil sie die Treppenstufen nicht mehr bewältigen, über den Badumbau, weil Duschen für Senioren besser nutzbar sind als Badewannen bis hin zur Schlichtung von Mieterstreitigkeiten untereinander oder Vereinbarung von Ratenzahlungen, wenn jemand mit der Miete im Rückstand ist.

Wo Hilfe gebraucht wird, kommen Kundenbetreuer, Techniker oder Hausmeister ins Spiel. Sie sorgen dafür, dass in den Wohnungen und rund um die Wohnungen möglichst alles rund läuft. Denn mit Abschluss des Mietvertrages fängt die Beziehung zu unseren Kunden erst an.



Optimal beraten: Frau Ernst (vorne) fand mit Hilfe von Paolo Cortellaro und Katja Cönen eine neue Wohnung.



Treue ein Leben lang



Im Gespräch mit Geschäftsführer Radu Gurau:
Seit 1954 ist August Kroll treuer Mieter der Siedlung in der Moltkestraße.

50 Jahre und länger in der selben Wohnung

Im Durchschnitt wohnen Mieter zwölf Jahre in einer Wohnung. Die Siedlungsgesellschaft wird zukünftig alle Mieter ehren, die 50 Jahre in einer Wohnung leben. Geschäftsführer Radu Gurau ließ es sich nicht nehmen, drei treue Mieter im März persönlich zu besuchen und sich mit einem Präsentkorb mit ausgesuchten Leckereien für ihre langjährige Treue zu bedanken.

In unserer schnelllebigen Zeit ist eine Mietdauer von 50 Jahren und länger etwas ganz Besonderes. Eine derart lange Treue zu einem Vermieter zeigt, dass sich die Menschen in ihrem Zuhause wohl fühlen. Im Jahr 2013 feiern insgesamt 17 Mietparteien ihr 50-jähriges Mieterjubiläum. Darüber hinaus gibt es noch 105 weitere Mietparteien, die länger als 50 Jahre in ein und derselben Wohnung bei der

Siedlung leben. Dieser Treuebeweis ist für das Unternehmen aber auch ein klarer Auftrag, immer besser zu werden und die Kundenwünsche optimal zu erfüllen. Denn in Zukunft sollen noch viele Jubiläen gefeiert werden.

August Kroll wohnt seit Dezember 1954 in einer Zweizimmer-Wohnung in der Moltkestraße in Alt-Saarbrücken. Er lebt hier alleine und hat eine Betreuerin an der Seite, die dafür sorgt, dass es ihm an nichts fehlt. August Kroll trägt im Winter noch immer seine Ölkannen nach oben und befüllt regelmäßig seinen Ölofen in der „guten Stube“. Beim Besuch von Radu Gurau erzählte er, dass er sich jetzt noch einmal auf den Sommer freut. „Dann sitze ich auf meinem Balkon und kann mich wieder mit meinen Nachbarn unterhalten.“



Herbert Lipp ist 1963 in seine Dreizimmer-Wohnung im Mecklenburgring auf dem Eschberg eingezogen. Der ältere Herr erzählt im Wohnzimmer seiner gemütlichen Wohnung amüsante Anekdoten aus seinem bewegten Leben. Der leidenschaftliche Hobbykoch versorgt sich selbst und ver-

sichert beim Besuch von Radu Gurau, dass er sich rundum wohlfühlt. „Sie haben hervorragende Mitarbeiter bei der Siedlung. Wenn etwas ist, genügt ein Anruf und es wird alles gemacht. Ich ziehe hier nicht mehr aus.“



[Gertrud Tries](#) wohnt seit 1961 im Erdgeschoss in der Rubensstraße auf dem Wackenbergr. Ihrer Wohnung sieht man ihr Alter nicht an, denn die Kinder von Frau Tries haben alles liebevoll renoviert. In der gesamten Wohnung sind an den Wänden Haltegriffe angebracht, damit sich die alte Dame

sicher bewegen kann. Sie ist mit Recht stolz darauf, dass ihre Wohnung bewundert wird. „Mir sinn hier nit bei Jääps. Das muss hier alles sei Ordnung hann!“. Radu Gurau ist sichtlich angetan von der resoluten kleinen Frau.



Von Hügel zu Hügel



Durch eine Kooperation mit der Universität des Saarlandes wohnen Studierende aus der ganzen Welt in Wohngemeinschaften der Siedlung auf dem Saarbrücker Eschberg.

Wohnen auf dem Eschberg, studieren im Stadtwald

2012 kam Martina Petermann, Vizepräsidentin für Verwaltung und Wirtschaftsführung an der Universität des Saarlandes, auf die Siedlungsgesellschaft zu: Gesucht wurden Wohnungen bzw. Zimmer für Studierende im Rahmen des Erasmus-Programms. Bei Erasmus sind Studierende aus der ganzen Welt für drei bis zwölf Monate in Saarbrücken. Und für diesen Zeitraum benötigen sie ein Zimmer, wo sie wohnen und arbeiten können.

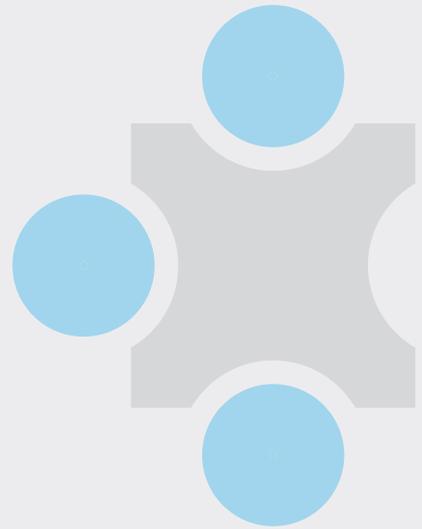
Es lag nahe, Wohnungen auf dem Eschberg für Wohngemeinschaften anzubieten, denn die Universität ist von hier aus in kurzer Zeit zu erreichen. Ein Besichtigungstermin vor Ort mit Stephanie O'Neal von der Wohnraumverwaltung der Uni führte schnell zum Ergebnis: Es wurden sechs Dreizimmer-Wohnungen angemietet. Die Zimmergrößen variieren zwischen 14 und 23 Quadratmetern. Die geräumige Küche mit rund 20 Quadratmetern bietet nach getaner Arbeit ausreichend Platz für alle Bewohner. Die Uni tapezierte und möblierte die Wohnungen und vergibt die Zimmer seit September an Teilnehmer des Erasmus-Programms. Die Studierenden kommen aus der ganzen Welt. Die Mietkosten übernimmt zum größten Teil die Universität, die Studierenden zahlen ein festgeschriebene Mietpauschale.

Universität und Siedlungsgesellschaft sind sehr zufrieden mit der Kooperation. „Die Studierenden kommen in Saarbrücken an und sind von Anfang an gut untergebracht. Sie können sich ausschließlich auf ihr Studium konzentrieren und verlieren keine Zeit mit der Suche nach einem Zimmer.

Die Wohnungen auf dem Eschberg sind hinsichtlich Zimmergröße und Gemeinschaftsküche ideal. Die Küche ist beliebter Treffpunkt für den Informationsaustausch und unsere Teilnehmer fühlen sich hier wohl.“, so Stephanie O'Neal. O'Neal achtet bei der Belegung der Zimmer darauf, dass die Bewohner jeder Wohnung auch zueinander passen. Vorerst sind die Mietverträge auf dem Eschberg bis Sommer 2014 begrenzt. Da es sich aber schon jetzt um eine Erfolgsgeschichte handelt, können sich Universität und Siedlungsgesellschaft die weitere Zusammenarbeit gut vorstellen.



In sechs Dreizimmer-Wohnungen auf verschiedenen Etagen wohnen Studierende des Erasmus-Programms während ihres Aufenthaltes in Saarbrücken. Alle Zimmer in den sechs Wohngemeinschaften sind mit Internet-Anschluss ausgestattet.





*Bei der Siedlung
steckt wer dahinter*





88 geschickte Hände



Sie sorgen dafür, dass in den Wohnungen und Häusern der Siedlung alles funktioniert: Die Handwerker des Regiebetriebs.



Häuser und Wohnungen in der Riegelsberger Straße 71–75 wurden vom Regiebetrieb der Siedlung vom Keller bis zum Dach saniert.

Qualifizierte Handwerker sorgen für funktionierende Wohnungen und Häuser

Bei mehr als 6.700 Wohnungen stehen ständig handwerkliche Arbeiten an: In bewohnten Wohnungen gibt es etwas zu reparieren, leere Wohnungen müssen renoviert werden, ganze Wohnhäuser sind zu sanieren und noch vieles mehr. Damit dies alles funktioniert, sind bei der Siedlung zahlreiche Handwerker im Einsatz. Elektroniker, Gebäudetechniker der Fachrichtung Heizung und Sanitär, Schreiner und Schlosser sowie Fliesenleger sind für die Mieterinnen und Mieter der Siedlung unterwegs. Sie arbeiten im Regiebetrieb Gebäudetechnik in Malstatt in der Heusweiler Straße.

Das Leistungsspektrum des Regiebetriebs Gebäudetechnik

Sanierung von Wohnungen

Wird eine Wohnung leer, ist in den meisten Fällen einiges zu tun. Insbesondere dann, wenn eine Wohnung jahrzehntelang vermietet war. In solchen Fällen steht eine Komplett-sanierung an. Von der Erneuerung der elektrischen Leitungen über den Einbau einer Heizung und eines Bades, der Instandsetzung von Türen und Fenstern bis hin zu Bodenbelags-, Gipser- und Malerarbeiten werden alle notwendigen Arbeiten ausgeführt.

2012 wurden vom Regiebetrieb Gebäudetechnik 173 Wohnungen im Bestand der Siedlungsgesellschaft in den Gewerken Heizung/Sanitär, Elektro, Fliesen und Schreiner saniert.



Sanierung von Wohngebäuden

Der Regiebetrieb saniert auch komplette Wohnhäuser im Bestand der Siedlungsgesellschaft. Neben den in den Wohnungen anfallenden Arbeiten werden dann zusätzlich Arbeiten im Treppenhaus, an der Fassade, in den Kellern und am Dach ausgeführt. 2012 wurden zwei Gebäude in Eigenregie saniert: Die Malstatter Straße 2 in Alt-Saarbrücken und die Riegelsberger Straße 71 in Malstatt.

Reparaturservice für Mieter

Mehrmals täglich klingeln die Telefone in den Servicecentern oder an der Zentrale der Siedlung und Mieter melden einen Schaden in ihrer Wohnung. Eine defekte Heizung oder ein tropfender Wasserhahn gehören ebenso dazu wie die schleifende Haustür, eine defekte Klingelanlage, ein gerissener Rolladengurt oder ein Fenster, das sich nicht mehr öffnen lässt. Die Mieter können solche Schäden telefonisch über die zentrale Rufnummer oder über ihr Servicecenter melden. Die Schadensmeldung wird über die EDV erfasst und der Regiebetrieb ordnet sie dem jeweiligen Hand-

werker zu, der mit dem Mieter einen Termin zur Schadensbehebung vereinbart. Die Dringlichkeit spielt dabei eine große Rolle. Wer im Kalten sitzt oder kein warmes Wasser hat, hat Vorrang.

2012 waren durchschnittlich zehn Handwerker bei rund 15.000 Arbeitseinsätzen im Bestand der Siedlung unterwegs. Bei angenommenen 220 Arbeitstagen im Jahr waren dies rund sieben Einsätze pro Mann und Tag.

Technischer Notdienst

Strom fällt gerne mal am Wochenende oder abends aus und auch Heizungen halten sich nicht an Arbeitszeiten: Deshalb arbeiten Handwerker in den Gewerken Elektro sowie Heizung und Sanitär im Notdienst: Der Notdienst ist täglich bis 21 Uhr besetzt. Zwei Mitarbeiter fahren bei technischen Störungsmeldungen zum Mieter und leiten alles Notwendige zur Schadensbehebung in die Wege.

2012 fuhr der technische Notdienst 2.000 Einsätze.

Weiterentwicklung des Regiebetriebs Gebäudetechnik

Der Regiebetrieb wurde 2003 gegründet. Was mit kleineren Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten begann, ist heute eine wirtschaftlich stabile Organisationseinheit innerhalb der Siedlungsgesellschaft. Um noch effizienter zu werden, sind Neueinstellungen in den Gewerken Maler-, Gipser- und Verputzarbeiten geplant. So können Modernisierungen von Wohnungen und Häusern zeitlich noch besser aufeinander abgestimmt werden.

Regiebetrieb Gebäudetechnik





Die mit dem grünen Daumen



„Team Grün“ in der Gärtnerei auf dem Rodenhof:
Sie sorgen mit unermüdlichem Einsatz und Spaß an
ihrer Arbeit für ein liebenswertes Umfeld in den
Wohnquartieren der Siedlungsgesellschaft.

Garten- und Landschaftsbauer schaffen und erhalten attraktive Freiräume

Die Siedlungsgesellschaft ist Eigentümerin zahlreicher Grundstücke in der Landeshauptstadt Saarbrücken. Die Gesamtfläche dieser Grundstücke beträgt rund 650.000 Quadratmeter. Sie müssen – ebenso wie Wohngebäude und Wohnungen – in Ordnung gehalten werden. Hier ist die Abteilung Garten- und Landschaftsbau bei der Siedlung im Einsatz: Zwei Meister, fünf Gärtner, drei Gartenhelfer, ein Schreiner und fünf Auszubildende kümmern sich um Neuanlage, Umgestaltungen und Pflege von Grün- und Freianlagen in den Wohnquartieren der Gesellschaft.

Das Leistungsspektrum unserer „Grünen“

Gepflegte Grünanlagen und Freiflächen sind weitaus mehr als ein schöner Anblick für die Bewohner eines Quartiers: Sie sollen genutzt werden und Wohlbefinden vermitteln. Darüber hinaus beeinflussen sie positiv das Stadtklima, denn die Bepflanzungen erhöhen die Luftqualität, verhindern das übermäßige Aufheizen der Luft in der Stadt, binden Feinstaub und gleichen Klimaschwankungen aus. Grüne Freiräume schaffen Lebensqualität.



Akzente setzen bei der Wohnumfeldgestaltung: In vielen Siedlungsflächen findet man liebevoll angelegte Pflanzbeete wie hier im Bülowviertel.

Pflege und Unterhaltung von Grün- und Spielanlagen

Alleine die zu pflegende Rasenfläche bei der Siedlungsgesellschaft beläuft sich auf ca. 320.000 Quadratmeter. Dies entspricht der Fläche von 45 Fußballfeldern! Diese Flächen verteilen sich über alle Saarbrücker Stadtteile. Mancherorts sind es kleine Vorgärten, andernorts parkähnliche Anlagen. Eines haben sie alle gemeinsam: Sie müssen in regelmäßigen Zeitabständen gemäht werden. Neben den Mäharbeiten fallen natürlich auch weitere gärtnerische Aktivitäten an: Laub von Bäumen und Hecken ist zu entsorgen, Beete sind zu pflegen und Neupflanzungen vorzunehmen, Gehölze und Hecken regelmäßig zu schneiden, die Baumpflege mit Schnittmaßnahmen und Fällungen sorgfältig zu koordinieren und noch vieles mehr.

Spielflächen und -plätze genießen ebenfalls eine große Aufmerksamkeit: Die Siedlung unterhält in ihren Wohnquartieren 32 Spielplätze und ist für 22.500 Quadratmeter Spielflächen verantwortlich. Der Garten- und Landschaftsbau legt neue Spielplätze an, kontrolliert, wartet und säubert in einem festgelegten Turnus die bestehenden Spielplätze, reinigt den Spielsand in Sandkästen und entwickelt die Flächen kreativ weiter. So wurde beispielsweise in Kooperation mit dem Referat Kids der Landeshauptstadt Saarbrücken die Spielfläche Leipziger Wiese in ein naturnahes Kletterparadies umgewandelt.

Zwei Mitarbeiter haben die Qualifikation als „Fachkraft für den sicheren Kinderspielplatz“ und sorgen mit Umsicht und Weitblick dafür, dass die Spielplätze für Kinder aller Altersklassen sicher sind.

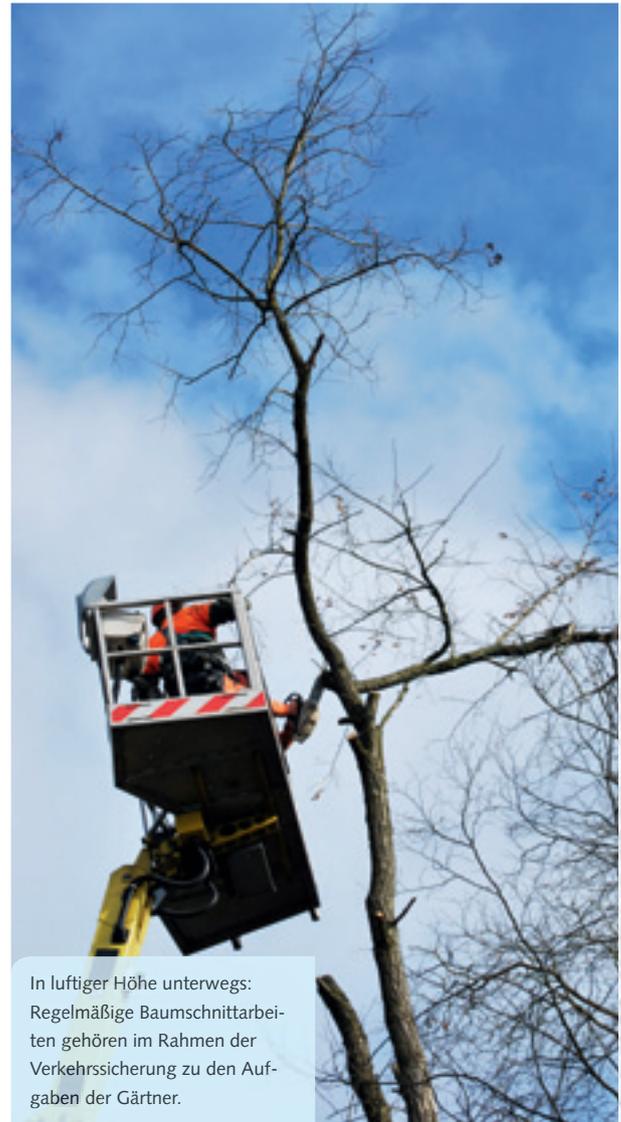


Im Rahmen der Generalsanierung in der Fenner Straße wurden die Grünflächen überplant und komplett neu angelegt.

Arbeiten im Wohnumfeld

Der Garten- und Landschaftsbau der Siedlungsgesellschaft nimmt über die Pflege und Neuanlage von Grün-, Frei- und Spielflächen noch weitere Aufgaben wahr: So werden beispielsweise Innenhöfe geplant und gestaltet, Müllstandplätze gebaut, Steinarbeiten ausgeführt wie z.B. der Bau von Vorgartenmauern, Zäune gebaut, Entwässerungsarbeiten durchgeführt sowie ein Baumkataster erstellt und weiterentwickelt.

Unter dem Motto „Geht nicht - gibt's nicht“ gehen die Gärtner alle anfallenden Arbeiten mit sehr großem Engagement für die Quartiere und deren Bewohner an.



In luftiger Höhe unterwegs: Regelmäßige Baumschnittarbeiten gehören im Rahmen der Verkehrssicherung zu den Aufgaben der Gärtner.



Mit „schwerem Gerät“ gegen den Schnee: Auf dem Eschberg kommen so genannte Kommunalfahrzeuge mit Räumschildern und Salzstreuern zum Einsatz.

Der Winterdienst

Die Siedlungsgesellschaft muss als Eigentümerin von Grundstücken einen funktionierenden Winterdienst garantieren: Auch diese Arbeiten werden von der Abteilung Garten- und Landschaftsbau mit übernommen. In der kalten Jahreszeit sind 35.000 Quadratmeter streupflichtige Flächen schnee- und eisfrei zu halten. Zahlreiche Bürgersteige und Gehwege, Anliegerstraßen, Verbindungswege, Treppen, Zuwegungen zu Müllstandplätzen und Zufahrten zu Parkplätzen sind bei Schneefall zu räumen und zu streuen. Insgesamt 26 Mitarbeiter sind bei der Siedlung im Bereitschaftsteam für den Winterdienst. Die Bereitschaft läuft vom 1. November bis 31. März an sieben Tagen in der Woche. Bei Schneefall rücken sie in Teams zwischen zwei bis fünf Mitarbeitern in die Wohnquartiere aus und sorgen mit zwei Fahrzeugen mit Räumschildern und Salzstreuern, drei Kleintraktoren sowie sieben Kehrmaschinen für sichere Wege. Im Durchschnitt werden im Winterdienst bei der Siedlung mehr als 50 Tonnen Granulat und Salz benötigt.

Der Garten- und Landschaftsbau bei der Siedlung im Überblick

- Pflege und Unterhaltung von 320.000 m² Rasenfläche
- Winterdienst für 35.000 m² Fläche
- Kontrolle, Wartung und Säuberung von 32 Spielplätzen und 22.500 m² Spielfläche
- Pflege von 12.000 lfdm Heckenpflanzungen
- Pflege von 3.000 Bäumen

20.039	Arbeitsstunden im Jahr 2012, davon
13.153	Stunden im Rahmen der Betriebskostenumlage
3.297	Stunden für Neuanlage von Grün- und Freiflächen
1.835	Stunden bei externen Kunden
1.170	Stunden im Winterdienst
584	Stunden für sonstige Arbeiten (Materialeinkauf, Fahrzeuge etc.)



Die Planung des Spielplatzes Leipziger Wiese ...



... und die Umsetzung gemeinsam mit Kindern aus dem Wohngebiet.



Ausbildung wird bei der Siedlung groß geschrieben



Mit Selbstbewusstsein ins Berufsleben: Kaufmännische und handwerkliche Auszubildende ziehen bei der Siedlung an einem Strang. Gemeinsame Aktivitäten auch über die Arbeitszeit hinaus sind keine Seltenheit.

Vielfalt und interessante Perspektiven in Berufen rund um das Wohnen

Abwechslungsreich, fachlich hervorragend und zukunftsorientiert: Eine Ausbildung bei der Siedlung bietet jungen, motivierten Menschen eine gute Basis für eine erfolgreiche berufliche Zukunft - und das in vier unterschiedlichen Berufen im kaufmännischen und im handwerklichen Bereich. Angefangen vom Immobilienkaufmann über den Elektroniker für Gebäudetechnik und den Anlagemechaniker bis hin zum Garten- und Landschaftsbauer ist die Siedlung ein moderner Ausbildungsbetrieb mit engagierten Ausbildungsleitern und Mitarbeitern, die ihr fachliches Wissen jedes Jahr auf's Neue an junge Menschen weitergeben. Nachwuchssorgen kennt das Unternehmen bislang nicht.

Bei den Immobilienkaufleuten werden jährlich zwei Ausbildungsplätze besetzt. Das traditionelle Vorstellungsgespräch wurde 2009 durch ein so genanntes Azubi-Assessment-Center ersetzt: Bei diesem Auswahlverfahren können junge Menschen ihre Eignung für den Beruf des Immobilienkaufmanns bzw. der Immobilienkauffrau unter Beweis stellen. Das Assessment-Center dauert einen Tag und wird von der Geschäftsführung sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Siedlungsgesellschaft begleitet, die mit den zu besetzenden Ausbildungsplätzen vertraut sind und wissen, worauf es fachlich und persönlich ankommt. Am Assessment-Center nehmen bis zu zwölf Bewerberinnen und Bewerber teil. Sie müssen im Laufe des Tages verschiedene Aufgabenstellungen meistern. Das Assessment-Center hat den

Vorteil, dass man die Menschen mit ihren Vorlieben und ihrem Engagement kennenlernt. Und auch die Teilnehmer haben den ganzen Tag über die Gelegenheit, Menschen bei der Siedlung kennen zu lernen. Der Erfolg gibt dem Unternehmen Recht: Jahres- und Klassenbeste sowie Einser-Schüler sind keine Seltenheit.

Derzeit absolvieren vier junge Frauen und drei junge Männer ihre kaufmännische Ausbildung bei der Siedlung.

Statements aus dem ersten Ausbildungsjahr

[Julia Sagawe](#) hat 2012 ihre Ausbildung als Immobilienkauffrau begonnen. Ihr Fazit nach knapp einem Jahr: „*Meiner Meinung nach ist die Siedlung eines der zielführenden Unternehmen, wenn es darum geht, den Beruf der Immobilienkauffrau seriös und umfassend zu erlernen. Hier wird man von Anfang an als vollwertige Mitarbeiterin betrachtet und nicht zum Kaffee kochen oder Akten kopieren abkommandiert. Ich war beispielsweise im Bereich Finanzen und habe hier ein Gefühl für die Finanzbewegungen eines derart großen Unternehmens bekommen. Hier geht es nicht nur darum, Rechnungen zu erfassen, zu bezahlen und zu buchen, sondern man bekommt ein Gefühl dafür, wie sich alles zu einem großen Ganzen zusammenfügt: Mieteingänge sind zu überwachen, Lastschriften und Rückstände zu kontrollieren, Budgets für die Sanierungen von Wohnungen und Wohnhäusern zu überwachen und noch vieles mehr. Das war sehr interessant und ich habe »hinter den Kulissen« viel gelernt.*“

Sandra Marx ist ebenfalls begeistert: „Ich war gleich zu Beginn meiner Ausbildung direkt vor Ort in einem Servicecenter. Hier hatte ich meinen eigenen Schreibtisch mit Computer und allem, was dazu gehört. Die Arbeit in der Kundenbetreuung ist sehr abwechslungsreich: Man lernt nicht nur das Kaufmännische wie das korrekte Erstellen von Mietverträgen, die Bearbeitung von Kündigungen oder die Durchführung von Wohnungsabnahmen, sondern man macht sehr viele Erfahrungen mit Menschen. Man erfährt, welche Probleme Mieter mit der Wohnung oder mit Nachbarn haben und führt viele Gespräche auf der persönlichen Ebene. Man lernt vor allem auch, den Menschen zuzuhören. Manchmal gibt es tragische Schicksale und in solchen Momenten ist man nicht mehr nur Vermieter, sondern Zuhörer. Man wächst menschlich.“

Jan Bleines hat die ersten Monate seiner Ausbildung in der Abteilung Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung verbracht: „In der WEG sind Wohnungseigentümergemeinschaften unsere Kunden. Für sie übernehmen wir die Verwaltung von Mehrfamilienhäusern. Ein Schwerpunkt dabei ist die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Hier haben wir die Aufgabe, das alles in den Bereichen der Instandhaltung und Instandsetzung in Ordnung ist. Es war spannend, mit einem Techniker vor Ort an den Gebäuden zu sein, Schäden aufzunehmen und beseitigen zu lassen. Die Durchführung von Eigentümerversammlungen macht in der WEG-Verwaltung auch einen großen Teil der Arbeit aus. Hier lernt man, wie Beschlüsse korrekt gefasst werden, alles ordnungsgemäß protokolliert wird und vor allem, wie

anfangs aufgeregte Diskussionen zu einem befriedigenden Ergebnis für alle Beteiligten führen.“

Das Ausbildungsmotto „Fordern und Fördern“ wird bei der Siedlung täglich gelebt. Schon früh übernehmen die Auszubildenden unter fachlicher Anleitung Verantwortung und arbeiten eigenständig in den Abteilungen. Das gibt ihnen frühzeitig Sicherheit und das notwendige Maß an Selbstbewusstsein.

Handwerk hat goldenen Boden

Die Auszubildenden in den handwerklichen Berufen können bei der Siedlung ebenfalls voll durchstarten. Im haus-eigenen Regiebetrieb Gebäudetechnik werden Elektroniker für Energie- und Gebäudetechnik und Anlagenmechaniker für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik ausgebildet. Sie werden ab dem ersten Tag ihrer Ausbildung Teams zugeteilt und von erfahrenen Handwerkern angeleitet. Zwei Meister überprüfen regelmäßig die theoretischen und praktischen Fortschritte der Auszubildenden.

Aber nicht nur die praktische Ausbildung im Betrieb vermittelt den angehenden Elektronikern und Anlagenmechanikern ein breites Basiswissen: In Schulungen und Fachvorträgen, gerne auch einmal außerhalb von Saarbrücken, können die Auszubildenden ihre Kenntnisse erweitern und vertiefen und aktiv in ihre Arbeit mit einbringen. Dieser Mix sorgt für hohe Motivation. Die Übernahme in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis nach der Ausbildung bei der Siedlung ist keine Seltenheit.

Dream-Team im Green-Team

In der Abteilung Garten- und Landschaftsbau finden angehende Gärtner ein breit gefächertes Aufgabenfeld.

Unter den Argusaugen von Anja Stiefel und Manfred Verch, beide Meister ihres Fachs, lernen die Azubis drei Jahre lang ihr Handwerk von der Pike auf. Man ist stolz darauf, dass fünf ehemalige Auszubildende inzwischen fest angestellt sind und einige von ihnen auch schon ihre Meisterprüfung ins Auge gefasst haben.

Im Garten- und Landschaftsbau bei der Siedlung wird großer Wert darauf gelegt, dass die Azubis frühzeitig in den betrieblichen Ablauf integriert werden. Bei einem Durchschnittsalter von 16 Jahren bei Ausbildungsbeginn keine leichte Aufgabe.

Die angehenden Gärtner führen eigene Projekte durch und schnuppern auch schon einmal in andere Garten- und Landschaftsbaubetriebe rein, nehmen regelmäßig an fachlichen Exkursionen und Fortbildungsmaßnahmen teil und werden mit abwechslungsreichen Aufgaben betraut. Ziel ist die frühzeitige Übernahme von Verantwortung.

Hinzu kommt der ständige Kontakt zur Berufsschule, um bei Schwierigkeiten frühzeitig mit individueller Hilfestellung eingreifen zu können.

Das Ergebnis kann sich sehen lassen: Drei junge Männer und zwei junge Frauen absolvieren derzeit ihre Ausbildung zu Gärtnern der Fachrichtung Garten- und Landschaftsbau und sind eine eingeschworene Gemeinschaft – eben ein Dream-Team im Green-Team.



Einer für fünf, fünf für einen: Der Zusammenhalt der angehenden Gärtner ist schon von weitem zu erkennen. Hier macht Ausbildung Spaß.

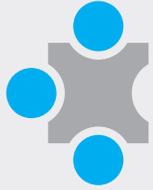
Die Ausbildung bei der Siedlung im Überblick

Ausbildungsberufe und -dauer:

- Immobilienkaufleute – 3 Jahre
- Anlagenmechaniker für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik – 3½ Jahre
- Elektroniker für Energie- und Gebäudetechnik – 3½ Jahre
- Gärtner der Fachrichtung Garten- und Landschaftsbau – 3 Jahre

18 Auszubildende, davon

- 7 Immobilienkaufleute
- 3 Anlagenmechaniker
- 3 Elektroniker
- 5 Gärtner



Wer feste arbeitet, darf auch Feste feiern



Top-Stimmung bei der Oscar-Verleihung 2012:
Unter den Klängen von „I'm too sexy“ von Right
said Fred nahm Gärtner Patrick Orth (Mitte) seinen
Oscar von den Geschäftsführern Christian Patzwahl
und Radu Gurau entgegen.

Firmenfeste sorgen bei der Siedlung für gutes Arbeitsklima und Motivation

Für die Siedlungsgesellschaft arbeiten rund 140 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die allesamt mit großem Engagement ihre Arbeit verrichten. Als Dankeschön werden daher jedes Jahr kleinere und auch größere Feste ausgerichtet, die regen Zuspruch finden.

2011 fand erstmals eine Knecht-Ruprecht-Feier statt: Das Betriebsfest findet Anfang Dezember statt. In geselliger und zwangloser Atmosphäre gibt es leckeres Essen und so manchen guten Tropfen. Die Stimmung ist dabei ausgelassen und es wird so manche neue Freundschaft geschlossen, weil man sich mal außerhalb des Arbeitsalltags trifft.

2012 gab es im Rahmen des Betriebsfestes eine Preisverleihung: Geschäftsführer Christian Patzwahl und Radu Gurau

dankten der Belegschaft für ihr Engagement und zeichneten ein Team und acht einzelne Mitarbeiter für ihre besonderen Leistungen aus. Jeder wurde dabei auf die Bühne gebeten und erhielt einen „Oscar“ und eine Prämie.

Der Beifall war sehr groß, so dass die Preisverleihung zukünftig fester Bestandteil der jährlichen Knecht-Ruprecht-Feier sein wird.

Aber nicht nur die vorgezogene Weihnachtsfeier gehört zum „Veranstaltungskalender“ bei der Siedlung: Kurzfristig angesetzte Feste bei schönem Wetter auf der Dachterrasse werden ebenfalls gerne angenommen und sind gut besucht. Ein Frühlingfest bildete 2011 den Auftakt dazu. Es folgte ein Oktoberfest mit Dirndl und Lederhosen, was für amüsante Augenblicke sorgte. Bei diesen Festen, die allesamt außerhalb der Arbeitszeit stattfinden, zeigt die Belegschaft, dass sie an einem Strang zieht.



Teamwork bei der Knecht-Ruprecht-Feier wie auch im Arbeitsleben: Kollegen aus dem Garten- und Landschaftsbau.



Klein aber fein: Auf der Dachterrasse im Verwaltungsgebäude wurden so manche schöne Feste bei der Siedlung gefeiert.

