

ELSTERTAL

WOHNEN IN GERA



Inhalt

Grußworte	5
Zahlen und Fakten, gestern und heute	8
Meilensteine und Weichenstellungen in 25 Jahren Firmengeschichte	10
Preise, Auszeichnungen und Würdigungen	22
Ein starkes Team – Die Mitarbeiter der GWB »Elstertal«	24
Die »Elstertal«-Infraprojekt GmbH – Tochter der GWB »Elstertal«	26
Die GWB »Elstertal« als verantwortungsvoller Stadtentwickler	32
Wohnungsneubau	40
Modernisierung und Sanierung, Instandsetzung und Instandhaltung	42
Sozialer Wohnungsbau	66
Mieter im Fokus – Berichte aus sechs Jahrzehnten	68
Die GWB »Elstertal« als engagierter und verlässlicher Partner in vielen Bereichen des gesellschaftlichen Lebens	72
Öffentlichkeitsarbeit – Kontinuierliche Information und Berichterstattung	76
Marketing	78



Blick vom Markt zur Greizer Straße mit Schuhgasse, Böttchergasse, Kornmarkt und Stadtgraben



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

zum Jahreswechsel 2015/2016 begeht die GWB »Elstertal« Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH ihr 25-jähriges Jubiläum, zu dem ich herzlich gratuliere. Für mich ist das ein schöner Anlass zum Dank an die Mieterinnen und Mieter sowie die Geschäftspartner der GWB »Elstertal« für ihre Treue sowie an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Wohnungsunternehmens für ihr Engagement.

Wir blicken auf ein Vierteljahrhundert, in dem sich unsere Stadt Gera sichtbar verändert hat. Bessere Wohnbedingungen und Verschönerungen im Wohnumfeld haben zu einem deutlichen Gewinn an Lebensqualität für die Menschen und an Attraktivität für unsere Stadt geführt. Kaum einer erinnert sich an die Tristesse der Fassaden, das Kohlen-schleppen, an undichte Fenster und die rustikale sanitäre Ausstattung, die in vielen Wohnungen anzutreffen waren. Dank vieler Förderprogramme – Stadtumbau Ost und Städtebauförderung – sind viele Plattenbauten ansehnlicher und wohnlicher geworden. Alte Stadtteile, die einst dem Verfall preisgegeben waren, erstrahlen in neuem Glanz und sind heute angesagte Wohnadressen.

Die GWB »Elstertal« hat in den 25 Jahren ihres Bestehens rund 350 Millionen Euro investiert. Das zahlt sich aus – für die Mieterinnen und Mieter, für unser Stadtbild und natürlich auch für die Wirtschaft, die von diesem kommunalen Investitionsprogramm profitierte. Mir liegt dabei besonders am Herzen, dass die GWB »Elstertal« auch in Zukunft ihrer sozialen Verantwortung auf dem Wohnungsmarkt und für die Stadt gerecht wird.

In diesem Sinne wünsche ich allen Mieterinnen und Mietern sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GWB »Elstertal« alles erdenklich Gute.

*Ihre
Viola Hahn*

*Dr. Viola Hahn
Oberbürgermeisterin Gera*



Wohnen sollte ein Grundrecht für alle Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt sein. Ich sehe es als wesentliches Anliegen der Gesellschaft, die Voraussetzungen für diesen Anspruch für alle Bevölkerungsschichten zu sichern. Deshalb bin ich in meiner mehr als 20-jährigen Tätigkeit im Aufsichtsrat der GWB »Elstertal« stets mit Nachdruck dafür eingetreten.

Während es in den ersten Jahren nach Gründung der Gesellschaft vor allem darum ging, den maroden Gebäudezustand zu sanieren und an die westlichen Standards anzugleichen, rückten durch den demographischen Wandel immer neue Probleme in den Mittelpunkt der Unternehmensführung. Aus der Wohnungsknappheit wurde Mitte der 90er Jahre sehr schnell ein Wohnungsüberschuss.

Entsprechend der neuen Bedingungen galt es, das Unternehmen zu konsolidieren und finanziell zu stabilisieren. Durch Verkäufe und Privatisierungen ist das anfangs gut gelungen. Mit dem wachsenden Leerstand waren neue Lösungen gefragt. Verschiedene von der Stadt, dem Land und dem Bund aufgelegte Förderprogramme ermöglichten es, weitere Rückbau- und Sanierungsprojekte in Angriff zu nehmen. Die Wohnbedingungen einschließlich des Wohnumfeldes wurden dadurch stetig verbessert. Ich denke z. B. an den Komplex Rudelsburgstraße in Bieblach-Ost, die Sanierungen im Denkmalschutzgebiet Bieblacher Hang, die Neubauten in Untermais, in der Franz-Petrich-Straße und im Zentrum an den 2013 fertig gestellten Sonnenhof. Herausforderungen, die von den Mitarbeitern Flexibilität und großes Engagement forderten.

Die GWB »Elstertal« hat sich im Zusammenwirken mit der Stadt stets den wirtschaftlichen und städtebaulichen Herausforderungen gestellt und wesentlich mit dazu beigetragen, dass Gera heute eine lebenswerte, attraktive Stadt ist.

Ich bedanke mich an dieser Stelle bei allen Mitarbeitern, die an dieser erfolgreichen Unternehmensentwicklung einen wesentlichen Anteil haben.

Hans-Jörg Dannenberg
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Am 30. Oktober 2015 feiern wir unser 25-jähriges Gründungsjubiläum. In diesem Vierteljahrhundert hat sich die GWB »Elstertal« als kommunales Wohnungsunternehmen zu einem modernen, wirtschaftlich stabilen Dienstleister für die Stadt Gera entwickelt. Bei allen Mitgestaltern dieser Entwicklung und den zahlreichen treuen Mietern möchten wir uns aus diesem Anlass sehr herzlich bedanken.

Der Auftrag des Unternehmens war von Beginn an die Schaffung bezahlbaren, attraktiven Wohnraums für breite Schichten der Bevölkerung Geras. Investitionen in Höhe von ca. 347 Millionen Euro sind von 1991 bis zum Jahr 2014 in die Modernisierungen und Sanierungen, Instandsetzung und Instandhaltung der Wohn- und Geschäftsbauten sowie in das Wohnumfeld geflossen, um diesem Anspruch gerecht zu werden. Auf diese Weise hat das Unternehmen unter Nutzung zahlreicher Fördermöglichkeiten entscheidend zur positiven Veränderung des Stadtbildes von Gera beigetragen.

Die vorliegende Unternehmenschronik zeigt den Prozess der Unternehmensentwicklung auf. Darunter sind zahlreiche Beispiele von gelungenen Neubauten und Sanierungen, die das Gesicht unserer Stadt wesentlich mit geprägt haben. Auch Abrissmaßnahmen, die aufgrund schrumpfender Einwohnerzahlen notwendig waren, haben zur Auflockerung und Verschönerung des Stadtgebietes beigetragen. Darüber hinaus war es uns wichtig, im Zuge der Veränderungen das Wohnumfeld zu verbessern. So können wir heute stolz darauf sein, dass ein Großteil unserer Mieter den Vorteil eines gepflegten grünen Umfeldes genießen kann.

Bei all dem Erreichten bleibt immer noch Vieles zu tun. So gilt es, die Sanierungen marktorientiert fortzusetzen, die Neumietergewinnung konsequent umzusetzen und die Service-Angebote für unsere Mieter weiter auszubauen. Das Unternehmen ist dafür zukunftsorientiert aufgestellt.

An dieser Stelle möchte ich unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein ganz besonderes Dankeschön für ihre tägliche engagierte Arbeit und ihre Einsatzbereitschaft aussprechen. Ich bin sicher, dass wir auf diese Weise auch die vor uns stehenden anspruchsvollen Aufgaben erfolgreich meistern werden. Ebenso ist es mir ein Bedürfnis, mich bei den Mieterinnen und Mietern für Ihr Vertrauen und für ihre Treue zu unserem Unternehmen recht herzlich zu bedanken.

In der vorliegenden Broschüre zeigen wir Ihnen eine stolze Bilanz von 25 Jahren GWB »Elstertal«. Überzeugen Sie sich selbst davon. Viel Freude beim Lesen!

Martina Schramm
Geschäftsführerin der GWB »Elstertal«



Punkthochhaus, De-Smit-Straße 8

Im Kurzporträt

Zahlen und Fakten, gestern und heute

Die GWB »Elstertal« – Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH wurde im Oktober 1990 als kommunales Wohnungsunternehmen gegründet. Der bis dahin alleinige Gesellschafter, die Stadt Gera, verkaufte im Januar 2003 74,9 Prozent der Geschäftsanteile an die Stadtwerke Gera AG, sodass noch 25,1 Prozent der Geschäftsanteile bei der Stadt Gera verblieben.

Hauptgeschäftsfelder der GWB »Elstertal« sind die Verwaltung, Bewirtschaftung, Vermietung, Sanierung und Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung sowie der Kauf- und Verkauf von Immobilien. Gegenstand des Unternehmens ist eine sichere und sozial verantwortbare Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen.

Mit 19.000 Wohnungen und 1.000 Gewerbeeinheiten startete die »Elstertal« 1991 als neu gegründetes kommunales Wohnungsunternehmen. Dazu kamen Garagen, Stellplätze, Gärten und unbebaute Flächen. Nach teilweiser Privatisierung, Verkauf, Rückbau und Rückübertragung an Alteigentümer sind heute noch ca. 7.000 Wohnungen und Gewerbe im Bestand. Für Modernisierungen und Sanierungen, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Wohn- und Geschäftsbauten sowie für das Wohnumfeld sind bis 31. Dezember 2014 Investitionen in Höhe von 347 Millionen Euro getätigt worden.

Wohnensemble im Zentrum, in Untermhaus, Debschwitz, Ostviertel und in Bieblach sind begehrte Mietwohnungen und prägen das Stadtbild entscheidend mit. Die GWB »Elstertal« hat sich in den zurückliegenden 25 Jahren als modernes, innovatives Wohnungsunternehmen am Geraer Markt etabliert. Die Marke »Elstertal« ist bei den Geraer Bürgern zum Begriff für attraktive Wohnungsangebote in Verbindung mit einem hohen Servicestandard geworden.

Bieblacher Hang



Liselotte-Herrmann-Straße 69-71



Schloßberg 1



1990-2015



2009



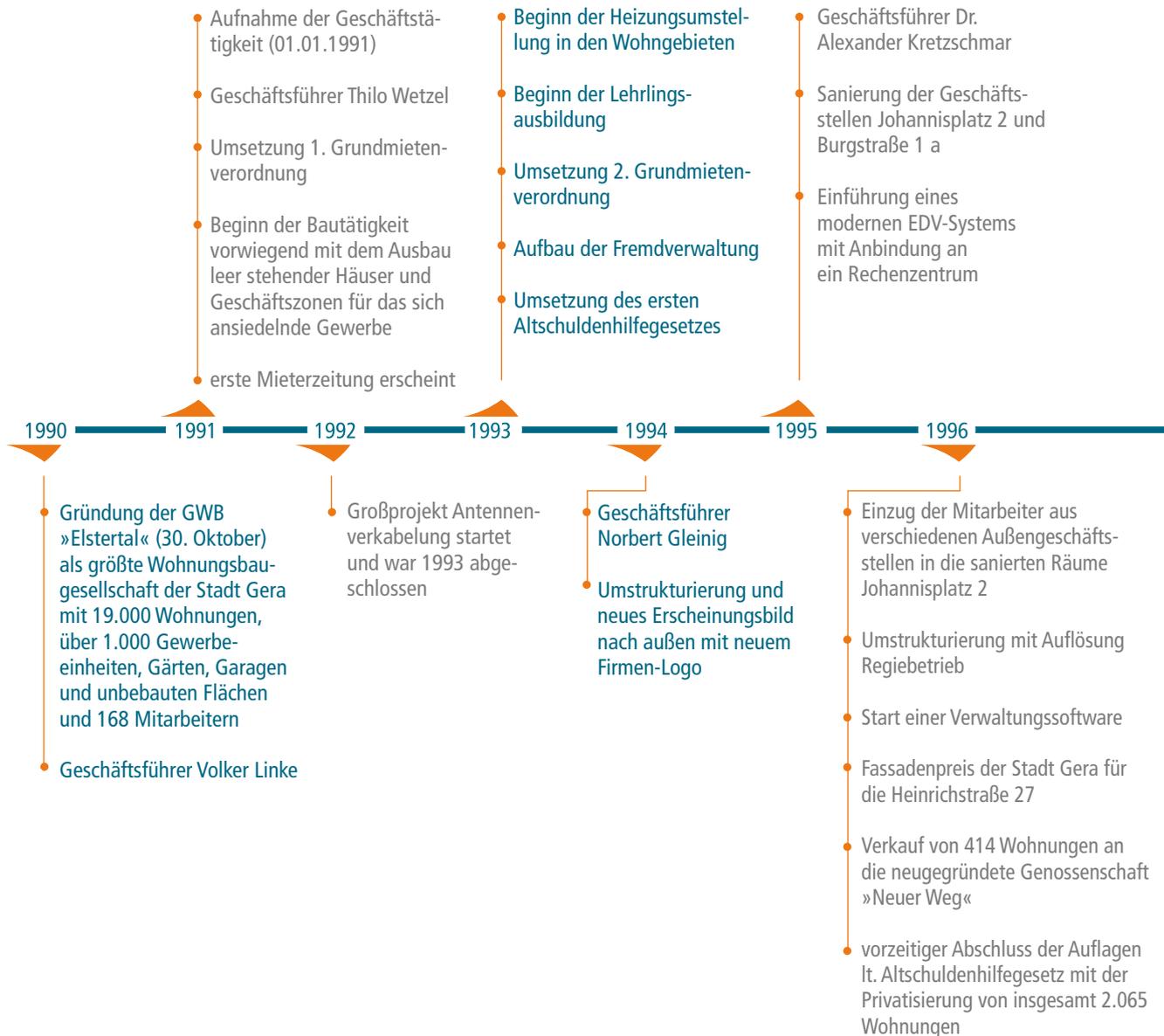
1997



2014

Von Jahr zu Jahr

Meilensteine und Weichenstellungen in 25 Jahren Firmengeschichte





- Aufstellung von zwei Touchscreen-Infoterminals mit aktuellen Miet- und Kaufangeboten (Gera-Arcaden und Geschäftsstelle)

- Wohngebiet »Dürrenebersdorfer Wand« entsteht

- Kunst am Bau – 3 Objekte in der Franz-Petrich-Straße enthüllt

- Geraer Wohnungsunternehmen eröffnen gemeinsam mit der Stadt ein Stadtteilbüro in Bieblach

Neuregelung der Hausmeisterdienstleistungen

- Einsatz einer Stadtteilmanagerin für Bieblach

- Innovationspreis des Verbandes der Thüringer Wohnungswirtschaft für das Projekt Breitbandverkabelung

- Beginn des Abrissprogramms im Rahmen des Stadtumbau Ost

- Denkmalpreis der Stadt Gera für Kurt-Keicher-Straße 67/69

- Geschäftsführer Gernot Küchler



- Eröffnung des neuen Kundenzentrums nach Umbau

1997

1998

1999

2000

2001

2002

2003

2004

2005

- Gründung der Tochtergesellschaft »Elstertal«-Infraprojekt GmbH

- GWB übernimmt Villa Hirsch und Ferbersches Haus

- Bau und Eröffnung des ersten öffentlichen Parkhauses in Gera



- Eröffnung der sanierten Villa Hirsch

- Mieterbüros in der De-Smit-Straße 8 als Pilotprojekt gestartet

- Einführung des Mieterbüros im Sonnenhof

- GWB geht mit erster eigener Website ins Netz

- Aufbau eines Intranets für die Beschäftigten und Errichtung eines Netzwerkes für den Datenaustausch mit der Tochtergesellschaft Infraprojekt GmbH in der Villa Hirsch



- Aufgabe der Burgstraße 1a und Umzug in Johannisplatz 2

- Stadt verkauft GWB-Anteile an die Stadtwerke Gera AG

- Abschaffung Mietkaution für Wohnungsmiete als erstes Geraer Wohnungsunternehmen

- Ralf Schekira wird Geschäftsführer





Die KLINKE als Chronist

Von Beginn an war die Mieterzeitschrift KLINKE ein Chronist der Entwicklung des Unternehmens. Detailreich informierte die Zeitschrift ihre Leser über die großen, aber auch die vielen kleinen Fakten und Ereignisse in der Historie der GWB »Elstertal« und natürlich über all das, was für Mieter wichtig ist. Sie fungiert als Unterstützer, Wegbereiter, Sprachrohr und Dokumentator für das Unternehmen.

In 25 Jahren wurden 82 Ausgaben der Zeitschrift publiziert.

Die Nummer 1 erschien im Dezember 1991. Die Marktwirtschaft war noch neu und es galt, viel Grundlegendes über das neue Wohn- und Mietrecht zu vermitteln. Dem stellte sich auch die Mieterzeitung. Solche Themen wie das Mieter-ABC zur Klärung wichtiger Begriffe, die Hausverkabelung, die Einführung der Kautions- und die ersten Modernisierungen bestimmten damals den Inhalt der vierteljährlich erscheinenden Zeitung. Die Rechtsecke, bis heute ein fester und von den Mietern geschätzter Bestandteil der Zeitung, tauchte erstmals in der KLINKE 2 auf und erläuterte von da an regelmäßig für die Mieter wichtige Gesetze und Verordnungen.

Im Jahr 1993 und in den darauffolgenden rückten Heizungsumstellung, Sanierung, Modernisierung und Neubau in den Mittelpunkt des Geschehens. Überschriften wie »Beginn der Sanierung am Mohrenplatz 1« und »1. Sparkassenobjekt übergeben« (9/93), »100 Wohnungen instand gesetzt«, »92 Appartements zu Wohnungen rückgebaut«, »Dacherneuerungen im Birkenhof 2-8 und Ulmenhof 1-7«, »In 2.500 Wohnungen Umrüstung der Heizungsanlagen« und »Fertigstellung der Franz-Petrich-Straße 60« (11/94) zeugten von zahlreichen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Auch die Menschen, die mit Tatkraft und Engagement neue Wege beschritten, hatten in der Mieterzeitung ihren Platz. So verfolgte die KLINKE beispielsweise den Werdegang der Azubis seit 1993. In dem Jahr begannen erstmals Jugendliche eine Ausbildung als Industriekaufrau/mann bzw. Kauffrau/mann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft in der GWB »Elstertal«. Von da an bot die GWB insgesamt 50 jungen Menschen einen Ausbildungsplatz und damit gute Voraussetzungen für die berufliche Zukunft.

Eine Sonderausgabe der KLINKE erschien im März 1994 zum Thema »Privatisierung laut Altschuldengesetz«. Darin wurden Ziele der GWB »Elstertal« genannt, Begriffe geklärt sowie Finanzierungs- und Orientierungshilfen gegeben.

Wie jeder Bürger, so sind auch die Mitarbeiter eines Unternehmens glücklich darüber, wenn besondere Leistungen mit öffentlichen Auszeichnungen gewürdigt werden. Durch das Sprachrohr Mieterzeitung war es uns möglich, Freude und Stolz darüber mit den Mietern zu teilen. So z. B. über die Auszeichnung durch den Oberbürgermeister Ralf Rauch im September 1996 mit dem Fassadenpreis für die Heinrichstraße 27 oder die Belobigung für die umfassende Gesamtsanierung der Häuser im Ulmenhof.

Neues Erscheinungsbild ab März 1996 – Mit der Ausgabe 18 im März 1996 präsentierte sich die KLINKE in einem neuen Erscheinungsbild. Es sollte unterstreichen, dass die GWB »Elstertal« insbesondere für die Bewohner der Stadt Gera da ist.

Im Juni 1997 informierte sie u. a. über den Bau des ersten öffentlichen Parkhauses in Gera, das auch heute mit seinen 322 Stellflächen begehrt und stets gut ausgelastet ist. Ebenfalls berichtete die Mieterzeitung über Initiativen des Unternehmens bei der Erhaltung wichtiger Denkmale der Stadt. Das größte Vorhaben in diesem Zusammenhang ist die Sanierung der Villa »Hirsch«, für die das Unternehmen den Denkmalpreis erhielt. Die GWB »Elstertal« engagierte sich u. a. bei der Erhaltung von Höhlern, des Schlosses Osterstein und des Ferberschen Hauses.

Ein weiteres Projekt, das vom 1. Spatenstich bis zum Einzug von der KLINKE begleitet wurde, war die Entstehung des Wohngebietes »Dürrenebersdorfer Wand« mit Hilfe des 1997 gegründeten Tochterunternehmens »Elstertal«-Infraprojekt GmbH im Jahr 1998.



Mit der Meldung, dass die GWB »Elstertal« ab sofort im Internet präsent ist, erschien die erste KLINKE des Jahres 1999. In der gleichen Ausgabe informierte sie ihre Leser über den Besuch des damaligen Thüringer Ministerpräsidenten Bernhard Vogel anlässlich der offiziellen Eröffnung der Villa »Hirsch«.



Höhlen unter dem Schreiberschen Haus (Museum für Naturkunde), Nicolaiberg 3



Neuer Sand für den Spielplatz in der Franz-Petrich-Straße

Mit einer Jubiläumsausgabe wurde im Oktober 2000 das 10-jährige Bestehen der GWB »Elstertal« gewürdigt. Diese Ausgabe gab kurz, prägnant und mit vielen Bildern Auskunft über die 10-jährige erfolgreiche Entwicklung und das Wirken des Unternehmens im Sinne seiner Mieter.

Mit der Entstehung neuer und der Sanierung vorhandener Wohnungen waren stets auch Arbeiten am Wohnumfeld verbunden. Grünflächen, Park- und Stellflächen sowie zahlreiche Kinderspielplätze entstanden neu bzw. wurden umgestaltet.

2001 waren die Teilsanierung der Otto-Lummer-Straße, die Fertigstellung der Paul-Felix-Straße 8-10, der Heinrich-Laber-Straße 1-3, die Außenanlagen im Sonnenhof und der Innovationspreis des Verbandes der Thüringer Wohnungswirtschaft Themen der KLINKE.

In den darauf folgenden Ausgaben sind die Sanierung im Mendelssohnweg 36-40, der Abbruch der Breitscheidstraße 4 und 6, der Einsatz einer Stadtteilmanagerin in Bieblach, die Vorstellung von Mitarbeitern und natürlich der Verkauf der GWB »Elstertal« an die Stadtwerke Gera AG mit der darauf folgenden Kautions-

rückzahlung nur einige der zahlreichen Themen, die wir unseren Mietern vorstellten. Ein Unternehmen ist immer nur so gut wie seine Mitarbeiter. Deshalb war es wichtig, die Zeitung verstärkt dazu zu nutzen, die Personen vorzustellen, die täglich vor Ort für die Anliegen der Mieter und für die Mietinteressenten da sind.



Abbruch Breitscheidstraße 4-6, 2005



BALKONWETTBEWERB





Umbau des Eingangsbereiches mit neuem Kundenzentrum am Unternehmenssitz Johannisplatz 2, 2005

Seit 2003 konzentriert sich das Unternehmen verstärkt auf den weiteren Ausbau des Mieterservice. So erschien beispielsweise eine Beilage mit einer Service-Card für unsere Mieter, die ihnen bei bestimmten Händlern und Dienstleistern Vorteile gewährt. Außerdem startete in diesem Jahr ein Wettbewerb um den schönsten Balkon, der bis heute jährlich ausgetragen wird.

Im Jahr 2004 konnten wir in der KLINKE über die Eröffnung eines Service-Punktes für Mietinteressenten und Mieter in der Heinrichstraße 27 berichten und wenig später wurde das neue Kundenzentrum in unserer Geschäftsstelle am Johannisplatz 2 vorgestellt. Erstmals nahmen die Mitarbeiter der GWB am Sponsorenlauf »Laufen mit Herz« für krebserkrankte Kinder und ihre Familien teil, worüber auch in der KLINKE berichtet wird. Die GWB tritt dabei jährlich als Sponsor auf.

Unter der Überschrift: »Jetzt gehts los: Sanierung und Modernisierung von 242 Wohnungen am Bieblacher Hang beginnt« berichtete die Zeitung über ein Großprojekt, auf das die Bieblacher lange gewartet haben. In der nächsten Ausgabe wurde über die Eröffnung des Kundenzentrums mit neuer Eingangszone im Geschäftsgebäude der GWB berichtet. Damit war das leidige Problem endlich Geschichte, dass die Besucher nur durch einen unscheinbaren Hintereingang ins Haus gelangen konnten.

2005 jährte sich der Gründungstag der GWB zum 15. Mal. Als Dank für das Vertrauen und die Treue sind die Mieter in der KLINKE Nr. 54 zu einer Aufführung des Musicals »Westsidestory« in das Kultur- und Kongresszentrum eingeladen worden. Neue Gäste-Wohnungen, Fotowettbewerbe und die Begleitung der Sanierungs- und Rückbaumaßnahmen standen im Mittelpunkt der weiteren Ausgaben. Immer wieder haben auch die Menschen einen Platz bekommen, die als Mieter bzw. Mitarbeiter den Mittelpunkt des Geschehens bilden. Mit dem SUP Sicherheitsdienst hat die GWB ihren Mietern eine weitere neue Servicedienstleistung zur Verfügung gestellt, die bis heute Bestand hat. Auch die verschiedenen Aktionen zur Belebung des Steinweges, die Geschäftsführer Ralf Schekira sehr am Herzen lagen, fanden in der Mieterzeitung Niederschlag. Dazu zählen z. B. neu gestaltete Schaufenster durch die Gestaltungstechniker



Am 10. Juli 2013 waren wiederholt Mieter, die bereits 50 Jahre bei der GWB »Elstertal« wohnen, zu einer Fahrt mit der historischen Straßenbahn eingeladen.



Führung von GWB-Mietern durch die Ausstellung »Mit Volldampf in die neue Zeit« im Stadtmuseum, 2012

der TÜV-Akademie, die Eröffnung eines neuen Ladens im Steinweg 4 wie auch die Verknüpfungen eines Künstlers. Im Jahr der BUGA berichtete die KLINKE über die Außensanierung der De-Smit-Straße 8, den Abschluss der Umbau- und Sanierungsarbeiten im Hauerweg und der Leuchtenburgstraße.

KLINKE-Themen 2008 waren die ersten Einzüge nach Umbau und Sanierung in der Friedericistraße 2-6 und in der Erich-Mühsam-Straße 16-20. Dort sind 32 Wohnungen altersgerecht umgebaut worden. In diesem Zusammenhang begann auch die Kooperation mit dem DRK, das in der Erich-Mühsam-Straße z. B. Räume für Vorträge erhielt.

Weitere Themen waren u. a. »50 Jahre Bieblacher Hang«, das 1. GWB-Sportfest, das 40-jährige Jubiläum einer Hausgemeinschaft, die Einführung des Energieausweises und die Einführung eines digitalen Freiflächenkatasters. In dieser Ausgabe lud die GWB ihre Mieter erstmalig zur Museumstour ein. Durch das Sponsoring der GWB konnten die Mieter für einen Euro Eintritt jeweils ein Museum besuchen oder an einer Führung teilnehmen. Dieses Angebot wurde später auf Stadtführungen und Villentouren ausgeweitet und abwechselnd bis heute angeboten.

Für 50 Jahre Treue haben wir Mieter erstmalig 2009 über die KLINKE zu einer Fahrt mit der historischen Straßenbahn eingeladen und darüber berichtet. Ein weiterer Schwerpunkt war die Einführung einer neuen Struktur in der GWB »Elstertal«, die im Editorial vorgestellt wurde. Im weiteren Verlauf wurden den Mietern das neue Leitungsteam präsentiert und über eine Auszeichnung des Unternehmens für das energetische Gesamtkonzept in Bieblach berichtet. In der Jahresendausgabe begannen drei neue Beitragsreihen. Unter dem Titel »Mieter sein ist einen Bonus wert« konnten sich Unternehmen vorstellen – vorrangig Gewerbieter der GWB – die GWB-Mietern spezielle Bonusangebote sicherten. Seitdem konnten die Leser von 18 Bonusangeboten Gebrauch machen. Eine weitere Artikelserie gab sozialen Vereinen die Möglichkeit, sich und ihre Arbeit vorzustellen. Das nutzten bis heute 19 Vereine. Außerdem stellten wir in dieser und nachfolgenden Ausgaben jeweils eine der Hausmeisterfirmen vor, die für die GWB tätig sind.



Gästewohnung in der Heinrichstraße 27



Ein ungewöhnlicher Heiratsantrag sorgte 2009 für eine Premiere bei der GWB »Elstertal«.

Die KLINKE berichtete im Jahr 2009 auch über einen außergewöhnlichen Heiratsantrag. Ein junger Mann wollte seiner Freundin in der Wohnung einen Heiratsantrag machen, in der sich die beiden 10 Jahre zuvor ineinander verliebten. Die Wohnung stand gerade leer, die GWB machte es möglich und wurde so ein wenig auch zum Heiratsstifter.

Der Geschäftsführer informierte in der KLINKE auch über den neuen Geschäftsbereich in der »Elstertal«-Infraprojekt GmbH und stellte ihn vor. Im Zusammenhang mit dieser Strukturänderung des Unternehmens erhielten die GWB und ihre Tochter ein neues Logo, das erstmals in der KLINKE 65/09 auch das Layout der Mieterzeitung veränderte. Im darauffolgenden Jahr stand besonders eine Strukturveränderung im Mieterservice im Mittelpunkt und 2010 lud die GWB zum 20-Jährigen ins Theater ein. Die KLINKE selbst wurde von diesem Zeitpunkt an vom Grafikbüro Ilona Arnold gestaltet und erhielt damit ein neues modernes Layout.

2011 konnte die KLINKE über den Erhalt des Thüringer Denkmalschutzpreis für die Sanierung von Teilen des Bieblacher Hangs berichten. Ebenfalls begannen wir mit der Vorstellung von Vertragspartnern.

In den darauffolgenden Ausgaben ging es um den Rückbau und die Sanierung der Breitscheidstraße 1-11. Das Geschehen auf der Großbaustelle im Stadtzentrum stieß bei den Bürgern der Stadt und insbesondere den Mietern der angrenzenden Häuser auf großes Interesse.

In einigen Folgen »Wie gut kennen Sie ihren Nachbarn« berichtete die KLINKE über Menschen mit besonderen Hobbys. Das 50-jährige Jubiläum einer Hausgemeinschaft und die Einweihung des Geschichtspfades waren Ende 2013 weitere markante Themen. Neue Aktionen in Bieblach standen im Mittelpunkt der Ausgaben 78 und 79 im Jahr 2014. In der Ausgabe 80 wurde den Mietern eine neue Gästewohnung in der Heinrichstraße vorgestellt. In diesem Jahr begannen mit »Wohntipps«, »Auch mit Handycap gut leben« und »Iss dich fit und schlank« neue Beitragsfolgen.



30. Juni 2011 – Thüringer Denkmalschutzpreis für die denkmalgerechte Sanierung am Bieblacher Hang

Für den Erhalt der prägenden Baukultur durch die denkmalgerechte Sanierung der Gebäude Glück-Auf-Weg 2-8 und 3-11 und der Egon-Erwin-Kisch-Straße 4-12 am Bieblacher Hang erhielt die GWB »Elstertal« 2011 erstmals den Thüringer Denkmalschutzpreis.



Anerkannt!

Preise, Auszeichnungen und Würdigungen



Mehrfach Auszeichnung als »Vorbildlicher Ausbildungsbetrieb«

Mehrfach Würdigung zur Schaffung von Quartieren für Fledermäuse durch Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, z. B. Wohnhaus in der Weinbergstraße

Eine Vielzahl von Preisen, Auszeichnungen oder Würdigungen sind ein Beleg für die breite gesellschaftliche Anerkennung der GWB »Elstertal« als verantwortlich und nachhaltig agierendes Unternehmen.

Einige Beispiele:

1996 – Fassadenpreis der Stadt Gera für das Hochhaus in der Heinrichstraße 27 >

2001 – Innovationspreis des Verbandes der Thüringer Wohnungswirtschaft für das Projekt Breitbandverkabelung

< *2002* – Denkmalpreis der Stadt Gera für das Wohnhaus Kurt-Keicher-Straße 67/69

< *2009* Bronzemedaille für energetisches Gesamtkonzept in Bieblach – Als beispielhaft wurde das von der GWB »Elstertal« eingereichte energetische Gesamtkonzept für den Bieblacher Hang und Bieblach-Ost am 14. Juli in Berlin gewürdigt.

2011 – Thüringer Denkmalschutzpreis für die denkmalgerechte Sanierung am Bieblacher Hang





Ein starkes Team

Die Mitarbeiter der GWB »Elstertal«

Die GWB »Elstertal« verwaltet und vermietet einen Bestand von ca. 7.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Stadtgebiet von Gera. Das motivierte Team ist für die Bewirtschaftung, Verwaltung und Vermarktung der Objekte verantwortlich. Das Unternehmen trägt außerdem durch umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit dazu bei, dass sich die Lebensqualität in Gera stetig verbessert.

Um den eigenen Ansprüchen gerecht zu werden, setzt die GWB darauf, ihren Nachwuchs selbst auszubilden. Dabei kann sie auf erfahrene Ausbilder und ein engagiertes Betreuerteam zurückgreifen.



Geschäftsführerin Martina Schramm und Christine Mätze beglückwünschen Carolin Pfeifer und Jenny König zum erfolgreichen Abschluss ihrer Ausbildung zur Immobilienkauffrau, 2013.



Die Mitarbeiter der GWB »Elstertal« im November 2015 vor der Geschäftsstelle, Johannisplatz 2



Zwötzener Schule Gera – Staatliche Grundschule, Fritz-Reuter-Straße 7

Im September 2009 gab die Stadt Gera den Startschuss für das Schulbauprogramm »Schönere Schulen für Gera«. Ziel ist es, bis zum Jahr 2020 in den Geraer staatlichen allgemeinbildenden Schulen zeitgemäße Lehr- und Lernbedingungen für Schüler und Lehrer zu schaffen.

Die Umsetzung des Schulbauprogramms als auch die energetische Sanierung der städtischen Objekte liegt in den Händen der »Elstertal«-Infraprojekt GmbH, die im Auftrag der Stadt für die Projektleitung und -steuerung verantwortlich ist.

Die »Elstertal«-Infraprojekt GmbH

Eine Tochter der GWB »Elstertal«

Am 20. Mai 1997 gründete die GWB »Elstertal« das Tochterunternehmen »Elstertal«-Infraprojekt GmbH.

Die Unternehmensschwerpunkte lagen auf den Gebieten

- Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien
- Bauträgertätigkeit für Wohn- und Gewerbeimmobilien
- Errichten und Betreiben von Parkhäusern

Das erste große Vorhaben als Bauträger für Wohnimmobilien befand sich im Wohngebiet an der Dürrenbersdorfer Wand, das später den Namen »An der Wildbirne« erhielt. Die Erschließung des ca. 100.000 m² großen Areals, das in zwei Bauabschnitte gegliedert ist, begann im März 1998. Als Bauträger bot die Infraprojekt GmbH ihren Kunden individuelle Planungen, eine Auswahl der Grundstücksgröße, die Baurealisierung mit unterschiedlichen Eigenleistungen bis hin zu schlüsselfertigen Komplettlösungen an.

Seit 1999 werden auf der Grundlage von Verträgen zwischen der GWB und ihrer Tochtergesellschaft weitere Geschäftsfelder mit einem Serviceteam zur Betreuung des Parkhauses Nicolaistraße, zur Mieterbetreuung im Stadtzentrum und für Hausmeisterleistungen in der Villa Hirsch bedient.

Zusätzlich zu den bisherigen Geschäftsfeldern erbringt die »Elstertal«-Infraprojekt GmbH ab 2004 auch ingenieurtechnische Leistungen für die GWB »Elstertal« mbH und betreut all ihre Baumaßnahmen.

Wohngebiet An der Wildbirne, Windischenbernsdorf



Staatliche Grundschule Astrid Lindgren, Wagnerstraße 1





Integrierte Gesamtschule Gera, Ahornstraße 1-3

Zum 1. September 2009 wurde gemäß eines Stadtratsbeschlusses vom 4. Dezember 2008 die Neustrukturierung des kommunalen Immobilienmanagements als Teil der Verwaltungsstrukturreform der Stadt Gera umgesetzt. Grundlage hierfür ist der Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Stadt Gera und der »Elstertal«-Infraprojekt GmbH. Die durch die Neuausrichtung des Immobilienmanagements in der Infraprojekt geschaffenen Arbeitsstellen wurden vorrangig betreffenden Mitarbeitern des Eigenbetriebes Zentrale Grundstücks- und Gebäudewirtschaft (ZGGW) angeboten.

Zielstellung war es, die immobilienwirtschaftlichen Leistungen aus der Stadtverwaltung auszugliedern und auf eine kommunale Gesellschaft im Verbund der Stadtwerke Gera AG zu übertragen. Dies geschah vor dem Hintergrund, alle kommunalen Immobilien zentralisiert zu bewirtschaften, dabei das Knowhow des Wohnungsunternehmens zu nutzen und durch Effizienzgewinne die Bewirtschaftungskosten für die Stadt Gera zu reduzieren.

Zu den Hauptgeschäftsfeldern des Tochterunternehmens »Elstertal«-Infraprojekt GmbH zählen seit 2009 immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen für die kommunalen Immobilien der Stadt Gera und die Erbringung von projektsteuerungs- und ingenieurtechnischen Leistungen im Rahmen von Investitionen der Stadt Gera und der GWB »Elstertal«.

Zum 31. Dezember 2011 verkaufte die GWB »Elstertal« 49 Prozent der Geschäftsanteile der »Elstertal«-Infraprojekt GmbH an die Stadt Gera.

Auswirkungen der Neustrukturierung des Immobilienmanagements

Die Zielstellung, für die »Elstertal«-Unternehmen eine einheitlich handelnde, ergebnisorientierte Unternehmensführung, die zentrale Organisation der Stabsfunktionen und die Bildung von eigenständigen immobilienwirtschaftlichen Profitcentern zu erreichen, wurde mit der neuen Struktur umgesetzt.

Die Reduzierung der Bewirtschaftungskosten und in diesem Zusammenhang die Erreichung einer Ergebnisverbesserung sowie die Schaffung finanzieller Handlungsspielräume bei der Immobilienbewirtschaftung waren die grundsätzlichen Zielstellungen der Neustrukturierung des Immobilienmanagements.

Die Effizienzsteigerung hat weiterhin zu finanziellen Handlungsspielräumen geführt, die neben den notwendigen Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auch zusätzliche Leistungen ermöglicht haben. So z. B. ergänzende Maßnahmen zur Sicherung des Schulbetriebes an der Integrierten Gesamtschule, Umbauarbeiten an den Objekten Lobensteiner Straße 49 und Tonhalle zur Verbesserung der Vermietung, Reparaturen im Tierpark oder die Herstellung der Trinkwasserversorgung des Tierheimes. Darüber hinaus wurden für die Immobilienbewirtschaftung dringend benötigte Fahrzeuge und Grünpflegetechnik angeschafft.



Vier VW-Caddys gehören seit Oktober 2010 erstmalig zum Inventar der Schulhausmeister von Geras Schulen.



Karl-Theodor-Liebe-Gymnasium, Trebnitzer Straße 18



Bergschule, Ziegelberg 19

Der Bereich Bau- und Projektmanagement der »Elstertal«-Infraprojekt GmbH übernahm im Auftrag der Stadt die Projektleitung und Steuerung von 11 Maßnahmen im Zusammenhang mit dem von der Bundesregierung 2009 beschlossenen Konjunkturprogramm II. Dazu gehörten z. B. die energetische Sanierung des Verwaltungsgebäudes in der Amthorstraße und der Feuerwache Gera.

Das Hofwiesenbad Gera als eines der modernsten und größten Hallenschwimmbäder in Thüringen wird seit 2009 im Auftrag der Stadt Gera von der »Elstertal«-Infraprojekt GmbH bewirtschaftet. Bei dem Bad handelt es sich um ein Sportbad mit Freizeitanteil und Sauna. Im Juni 2013 wurde das Bad stark durch das Hochwasser beschädigt, konnte aber mit Hilfe des technischen Betriebsführers, der OTWA GmbH, im Dezember 2013 wieder eröffnet werden. Mit jährlich rund 285.000 Besuchern in Bad und Sauna ist es für die Geraer und ihre Gäste eine der beliebtesten Sport- und Freizeitstätten.

Im Rahmen des 2009 gestarteten Schulbauprogramms übertrug die Stadt Gera die Projektleitung und Steuerung weiterer 8 Objekte an die »Elstertal«-Infraprojekt. Saniert bzw. neu gebaut wurden die Integrierte Gesamtschule, die SBBS Technik, die Zwötzener Schule, die Bergschule, das Zabel- und Theodor-Liebe-Gymnasium, um nur einige Beispiele zu nennen. Das Hochwasser 2013 zerstörte in Gera zahlreiche Sportstätten teilweise oder ganz. 30 dieser Hochwasserobjekte sind 2014 ebenfalls in die Regie der Elstertal«-Infraprojekt übertragen worden, um sie zu sanieren bzw. neu aufzubauen. Die Arbeiten daran werden noch bis 2017 andauern.

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2014 verkaufte die GWB ihre verbliebenen 51 Prozent Geschäftsanteile an die Stadt Gera. Seitdem ist die Stadt Gera zu 100 Prozent Gesellschafter der »Elstertal«-Infraprojekt GmbH.



Panndorfhalle, Neue Straße 23



Hofwiesenbad, Hofwiesenpark 2



Tonhalle, Clara-Zetkin-Straße 1



ELSTERTAL
WOHNEN IM GEMÄ.

Willkommen im
PARKHAUS



Markt.Rathaus.

Parkhaus Markt/Rathaus in der Nicolaistraße

Erhalt, Modernisierung, Neubau

Die GWB »Elstertal« als verantwortungsvoller Stadtentwickler

»Stadtentwicklung bezeichnet die räumliche, historische sowie strukturelle Gesamtentwicklung einer Stadt. Hierunter können zum einen die Planung und Entwicklung der gesamten Stadt sowie zum anderen die Entwicklung einzelner Stadtquartiere verstanden werden«

Neubau städtischer Infrastruktur – Neubau Parkhaus Markt/Rathaus in der Nicolaistraße

Im Jahr 1997 entschloss sich das Unternehmen, die Parkplatzsituation in Geras Innenstadt zu verbessern. Im April wurde das dafür vorgesehene Gelände in der Nicolaistraße entkernt und die dortigen Gebäude abgerissen. Am 27. Mai 1998 erfolgten der erste Spatenstich und schon am 1. Dezember die feierliche Eröffnung des Parkhauses. Die Baukosten betragen 3,8 Millionen Euro. Das 6-geschossige Parkhaus bietet 322 Stellplätze, neun davon sind behindertengerecht und sieben als Frauenparkplätze ausgelegt. Vom Parkhaus sind es fußläufig nur wenige Minuten zur Geraer Innenstadt mit Rathaus, Marktplatz und Einkaufsstraßen. Es grenzt unmittelbar an den Hof des Ferberschen Hauses. Im Jahr 2013 erfolgte die Umbenennung in Parkhaus Markt/Rathaus, was die zentrale Lage noch besser hervorhebt. Heute bietet das Parkhaus attraktive Tarife für Kurz- und Dauerparker und hat sich damit erfolgreich am Markt etabliert. Auch dem Umweltschutz wird Rechnung getragen. Durch den Einbau energiesparender LED-Beleuchtungstechnik im Jahr 2011 und die Umstellung auf Ökostromversorgung konnten Kosten gesenkt und die Umwelt entlastet werden.

Der offizielle Spatenstich für den Bau des Parkhauses wurde am 27. Mai 1997 vollzogen.

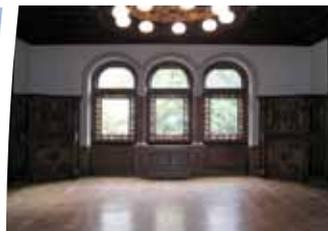




Villa Hirsch, Schloss Osterstein und Ferbbersches Haus – Beispiele für die Sicherung und den Erhalt historischer Bausubstanz

Villa Hirsch

Im Jahr 1997 kaufte die GWB »Elstertal« von der Stadt Gera die historische Fabrikantenvilla »Hirsch« in der Hermann-Drechsler-Straße 2. Ziel dieses Ankaufs war es, das historisch und bautechnisch wertvolle Gebäude zu sanieren und damit als Zeugnis der einstigen Baukunst und des industriellen Reichtums der Stadt Gera zu bewahren. Die im Jahr 1898 erbaute Villa wurde in den Jahren 1997 und 1998 über alle Gewerke fachmännisch und denkmalschutzgerecht saniert und sollte den zukünftigen Ansprüchen einer modernen Nutzung gerecht werden. Der ausgebauter Keller beherbergt heute Küche, Schulungs- und Sanitäräume. Die historischen Öfen, aufwendige Holzarbeiten für Wandvertäfelungen, Einbauschränke und Türen wurden restauriert, die Parkettböden und in einigen Räumen die einstigen Textilbespannungen an den Wänden erneuert. Teile der Dachkonstruktion und des Fachwerkes, die Deckenbalken und einige Holzverkleidungen mussten wegen des Hausschwamms ersetzt werden. Das Dach wurde neu gedeckt, das Mauerwerk gesichert und viele Sandsteinteile restauriert. Weiterhin konnte der Garten im historischen Erscheinungsbild wieder hergestellt werden. Hierzu gehörten auch die Erneuerung der alten Teichanlage mit Brücke sowie der für die Bauzeit typischen Grotte.





Revitalisierung des Steinwegs Projekt »Genial zentral«

Als anspruchsvolle Aufgabe gestaltete sich die Wiederbelebung der Immobilien im innerstädtischen Steinweg. Schwerpunkt unserer Bewirtschaftungs- und Modernisierungstätigkeit waren und sind nach wie vor die größeren Wohnanlagen in der Innenstadt sowie die in den Wohngebieten wie beispielsweise in Bieblach. Im Gegensatz dazu stand der Straßenzug im Steinweg mit seiner Kleingliedrigkeit sowie der durchmischten Bausubstanz, welche sich aus historischen Bauten und jüngeren innerstädtischen Plattenbauten zusammensetzte. Für eine Entwicklung waren umfangreiche Investitionen erforderlich. Ergänzend zu den bereits laufenden Verkaufsbemühungen wurde durch die GWB »Elstertal« die Ostseite des Straßenzuges für das Förderprogramm »Genial Zentral« angemeldet. Das ca. 2.000 qm umfassende Areal sollte neu strukturiert werden. Hierzu war es erforderlich,

dass bautechnische Missstände beseitigt wurden, welche einer Vermarktung der einzelnen Häuser entgegenstanden. Die Realisierung sollte insbesondere durch eine funktionale und medientechnische Trennung der zusammengelegten Gebäude auf der Ostseite des Steinweges und die Aufwertung des Quartiers mit Herstellung einer eigenen Identität erfolgen. Unterstützt wurde dies durch eine darauf angepasste Imagekampagne. Für die Umsetzung des Projektes machten wir uns die Überlegungen des städtebaulichen Ideenwettbewerbes aus dem Jahr 2006 zunutze. Hierbei wurden umfangreiche und innovative Ideen herausgearbeitet, so zum Beispiel die Schaffung von Dachterrassen. Nach der erschließungstechnischen Trennung der Gebäude im Jahr 2011/2012 (es mussten separate Treppenhäuser, Heizungs- und Wasserversorgungsanlagen je Gebäude geschaffen werden), erfolgte die weitere Vermarktung der einzelnen Häuser. Bis zum Jahr 2015 konnten alle Häuser im Steinweg veräußert werden. Zwischenzeitlich wurde ein Teil der Gebäude durch die neuen Eigentümer saniert. Damit zieht wieder neues Leben in den innerstädtischen Steinweg ein.

Steinweg von oben



Steinweg 6-10, Straßenseite und Hofseite





Ferbersches Haus

Im Januar 1998 übernahm die GWB »Elstertal« das Eigentum an einem der größten Bürgerhäuser Geras, dem »Ferberschen Haus« in der Greizer Straße 37-39. Das Ferbersche Anwesen gehörte einst einer der angesehensten Bürgerfamilien Geras. Teile der historischen Bausubstanz reichen bis in das Jahr 1760 zurück. Das Haus zeigt eindrucksvoll eines der wenigen erhaltenen Exemplare der

einst sehr eindrucksvoll gestalteten Hausportale Geras. Das Gebäude ist heute als Einzeldenkmal ausgewiesen. Im Rahmen der Sanierungsarbeiten wurden die Heizung, Lüftung, Elektro- und Sanitärtechnik erneuert sowie die Dach- und Fassadenflächen instand gesetzt. Weiterhin wurden die Türen und Fußböden originalgetreu nachgebildet und - soweit möglich – die historischen Wand- und Deckenanstriche freigelegt und aufgearbeitet. Zu Beginn der Arbeiten befand sich Hausschwamm im Gebäude, der grundlegend bekämpft werden musste. Seit dem Jahr 2001 werden die sanierten Räume in den Obergeschossen durch das Museum für Angewandte Kunst genutzt. Im Kellergeschoss wurden sowohl der Gewölbekeller als auch die Eingänge zu den unterirdischen Höhlern umfangreich ausgebaut und wieder nutzbar gemacht. Mit Unterstützung des Geraer Höhlervereins konnten Städtebaufördermittel dafür eingesetzt werden. Bis zum Jahr 2014 nutzte der Geraer Höhlerverein die Räumlichkeiten. Seitdem sitzt der Verein gemeinsam mit dem BUGA-Förderverein in neuen Räumlichkeiten im Kornmarkt 7.

Schloss Osterstein

Die GWB »Elstertal« ist Schlossherr auf Schloss Osterstein. Wahrlich keine einfache Aufgabe für ein Wohnungsunternehmen. Im Wesentlichen beschränken sich nach anfänglichen Sanierungsarbeiten an Alter Schlosswache, Beamtenhaus und Marstallgebäude nunmehr unsere Aufgaben auf die Sicherung und den



Sicherung des ehemaligen Beamtenhauses der Schlossanlage Osterstein



Erhalt der vorhandenen Bausubstanz. Immer wieder war es in dem Areal nötig, die vorhandenen Umfassungs- und Stützmauern zu erneuern oder zu stabilisieren. So wurden in den Jahren 1997 / 1998 rund 450.000 Euro durch die GWB in entsprechende Maßnahmen investiert. Durch die Initiative des BUGA-Fördervereins und mit Unterstützung der GWB »Elstertal« konnte der Schlossgarten in den vergangenen Jahren wieder freigelegt und der Öffentlichkeit in den Sommermonaten zugänglich gemacht werden. Gegenwärtig werden das auf Osterstein befindliche Terrassencafe noch für gelegentliche Veranstaltungen sowie der Schlosshof und das Wachgebäude für temporäre Ausstellungen genutzt. Um das Areal einer zukünftigen Nutzung zuzuführen, wird ein geeigneter Investor gesucht, der sich dem anspruchsvollen Areal zukünftig widmet und es einer baulichen Weiterentwicklung und damit dauerhaften Nutzung zuführt.

Abriss und Aufwertung zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes

Wesentlicher Hintergrund des so genannten Stadtumbaus ist der anhaltende Bevölkerungsrückgang, welcher in der Folge in fast allen ostdeutschen Städten zu erheblichen Gebäudeleerständen geführt hat und auch zukünftig führen wird. Während andere Branchen und die historische Immobilienwirtschaft stetig von einem Wachstumsprozess ausgehen, musste die ostdeutsche Wohnungswirtschaft sich nunmehr intensiv mit einem Schrumpfungs- und Anpassungsprozess beschäftigen.

Um diesen Wohnungsleerständen entgegenzuwirken, wurde von der Bundesregierung das Förderprogramm **»Stadtumbau Ost«** aufgelegt, welches die Aufwertung und den Rückbau von Wohnraum unterstützt. Die Grundlage für die Fördermittelvergabe bilden gesamtstädtische Konzepte, die den »Schrumpfungsprozess« möglichst so umsetzen, dass eine vergleichbare oder höhere Lebensqualität für die Bürger entsteht.

In Gera wurde gemeinsam mit den großen Wohnungsunternehmen ein gesamtstädtisches Konzept mit dem Namen **»Entwicklungskonzeption Wohnen« (EKW)** erarbeitet und 2002 im Stadtrat beschlossen. Grundlegendes Ziel der EKW ist es, das Stadtzentrum und die dazugehörigen kulturhistorisch wertvollen innerstädtischen Wohnbereiche zu erhalten und als gemeinsamen Lebensmittelpunkt für die Bürger Geras weiterhin zu stärken.

Neben dem Abbau von Überkapazitäten an Wohnraum, insbesondere in den »Plattenbaugebieten«, sollen vor allem für innerstädtische, leer stehende bzw. unsanierte Wohnstandorte individuelle Lösungen mit den jeweiligen Eigentümern gefunden werden.

Neben dem Abriss von wenigen einzelnen Standorten in der Innenstadt mussten wir vordergründig die Standorte am Rande der Stadt und hier insbesondere im Wohngebiet Bieblach-Ost zurückbauen. Durch den massiven Bevölkerungs- und damit Nachfragerückgang waren dort die höchsten Leerstände zu verzeichnen.

Die Rückbauaktivitäten der GWB »Elstertal« stellen sich verteilt auf die zurückliegenden Jahre wie folgt dar:



Jahr	Rückbau Wohnungen
2002-2005	181
2006	321
2007	451
2008	262
2009	306
2010	323
2011	150
2012	58
2013	72

Abbruch Breitscheidstraße 4-6, 2005

Insgesamt hat die GWB »Elstertal« bis heute somit 2.124 Wohnungen am Geraer Wohnungsmarkt zurückgebaut. Die Abrisse der Wohnungsbestände erforderten zunächst den vollständigen Freizug der Wohngebäude. In der Regel mussten rund 50 Prozent der Wohnungen freigezogen werden. Dies bedeutete für die Mieter einen enormen Einschnitt in ihre gewohnte Lebens- und Wohnweise. Unser Ziel war es stets, allen betroffenen Mietern eine gleichwertige und in vielen Fällen sogar komfortablere Wohnung zur Verfügung zu stellen. Die Einschränkungen und Beeinträchtigungen wurden hierbei auf ein Minimum reduziert. Rund 75 Prozent der Mieter, die ihre Wohnung verlassen mussten, konnten wieder eine Wohnung in unserem Bestand beziehen.

Durch die Umsetzung der Mieter konnten bestehende Gebäude besser ausgelastet werden, was letztendlich zu einer verbesserten Bewirtschaftungssituation der Gebäude aber auch technischer und städtischer Infrastruktur führt (z. B. Versorgungsnetze). Für unser Unternehmen kam es durch den Abriss zu einer deutlichen Entlastung bei den Leerständen und durch die so genannte Altschuldenhilfe zu einer Reduzierung des Kapitaldienstes infolge Entschuldung.



Rudelsburgstraße, Schwarzburgstraße, Osterburgstraße

Insbesondere das Wohngebiet Bieblach-Ost wirkt nach Durchführung der Rückbaumaßnahmen wesentlich aufgelockerter und grüner als zuvor. Damit steigt auch die Attraktivität für die Bewohner. Einen besonderen Anspruch an die Bautätigkeit stellten die Teilabriss mit anschließenden Modernisierungen dar. Besonders eindrucksvoll wurde dies im Wohnareal Rudelsburgstraße umgesetzt.

Neben dem vollständigen Rückbau des Gebäudes Rudelsburgstraße 16-20 wurde das Nachbargebäude Rudelsburgstraße 10-14 nur teilrückgebaut und vollständig modernisiert. Es erhielt einen Aufzug, Anbauten und neue Grundrisse. Das Gebäude erfährt nunmehr eine große Nachfrage und ist sehr beliebt bei den Bewohnern. Solche anspruchsvollen Projekte sind nicht bei jedem Rückbau möglich. Durch die Nutzung von Fördermitteln konnte dieses Vorhaben umgesetzt und trotzdem zu einem moderaten Mietpreis vermietet werden.



Teilabbruch, Segmentrückbau und Komplexmodernisierung Rudelsburgstraße 10-14



Carl-Zeiss-Straße/Gaußweg

Neu gebaut

Wohnungsneubau

1995	Gaußweg 4-6 und 8 Carl-Zeiss-Straße 7 Liebigweg 1 und 3
1996	Carl-Zeiss-Straße 3-5 Ernst-Abbe-Straße 17 Gaußweg 2 Liebigweg 2-4 und 6-8 Weinbergstraße 10 a
1997	Franz-Petrich-Straße 62-66, 68-72 und 74-76 Weinbergstraße 10 b
1998	Franz-Petrich-Straße 78-80 und 82-84 Parkdeck Sonnenhof Weinbergstraße 3
1999	An der Wildbirne 50 und 62
2000	An der Wildbirne 29 und 60 Dürrenebersdorfer Wand 12 und 14 Weinbergstraße 1
2001	An der Wildbirne 2 und 13



Weinbergstraße 1 und 3



Franz-Petrich-Straße 64



An der Wildbirne



Ernst-Toller-Straße 10-12

Immer mehr Wohnqualität!

Modernisierung und Sanierung, Instandsetzung und Instandhaltung

»Seit ihrem Bestehen stellte die GWB »Elstertal« umfangreiche finanzielle Mittel bereit, um die Häuser zu sanieren. Mehr als die Hälfte der Gebäude waren 50 oder mehr Jahre alt. Investitionen in Höhe von ca. 347,2 Millionen Euro sind von 1991 bis zum Jahr 2014 für Modernisierungen und Sanierungen, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Wohn- und Geschäftsbauten sowie für das Wohnumfeld getätigt worden.«

1991/92

Pilotprojekt

Ernst-Toller-Straße 6-12

Eines der ersten großen Projekte, das die GWB »Elstertal« in Angriff nahm, waren die Plattenbauten in der Ernst-Toller-Straße 6-12, gebaut in den 1970er Jahren. Mit den Bauarbeiten an diesem Projekt wurden mehrere Effekte erreicht. Zum einen stand für die Architekten die Aufgabe, die recht monotonen Fassaden einer unmittelbar an das Stadtzentrum angrenzenden Straße optisch aufzuwerten. Zum anderen sollte der Wohnkomfort verbessert werden. Das Ergebnis der 1991/92 realisierten Umbauten kann sich heute noch sehen lassen. Die Häuser wurden durch die veränderte Fassade wärmegeklämt, durch verglaste Erker der Wohnraum vergrößert. Neuer Wohnraum entstand im Dachbereich durch vier Penthouse-Wohnungen. An der Rückseite der Häuser wurden vier Aufzüge angebaut. 6,5 Millionen DM wurden für das Projekt aufgewendet.

1992

Modernisierung/Teilsanierung

- Blumenstraße 1-3, 5-7, 9-11
- Beethovenstraße 10-14, 16-20
- Uhlstraße 11-15, 17-21, 29-35
- Heeresbergstraße 2 bis 10, 12 bis 22, 24 bis 30

Ernst-Toller-Straße





Leuchtenburgstraße 15-19

1993

Vollsanierung

Leuchtenburgstraße 15-19

Rein äußerlich sieht man dem Wohnblock nicht an, dass er einst ganz besondere Mieter hatte. Hier waren bis 1992 Angehörige der sowjetischen Streitkräfte untergebracht. Nach Abzug der Truppen wurden der GWB diese Wohnungen von der Stadt Gera übertragen. Innerhalb kurzer Zeit begann die Sanierung der 36 Wohnungen, u. a. mit der Beräumung, Reparatur bzw. Neuverglasung der Fenster und Balkontüren. Eine Komplettsanierung schloss sich 2007 an.

Vollsanierung

- Fuchsklamm 22, 24

- Jägerstraße 3, 5

1994

Vollsanierung

- Franz-Petrich-Straße 60 a-d

- Fuchsklamm 16, 18, 20

- Eiselstraße 113



Eiselstraße 113



Fuchsklamm, Anfang der 1990er Jahre



Fuchsklamm 16, 18, 20, 22, 24

1995/96

Leerstandswohnungen in verschiedenen Stadtgebieten saniert

Ein Sanierungsschwerpunkt seit Gründung der GWB »Elstertal« war neben der Verbesserung der Wohnbedingungen in den bewohnten Häusern die systematische Sanierung von leer stehenden Wohnungen. Fast immer waren diese Wohnungen nicht mehr in einem vermietbaren Zustand. Die Kosten für die Instandsetzung solcher Wohnungen waren hoch. Möglich waren diese anspruchsvollen Sanierungen durch Fördermittel, die für die Wiedergewinnung von Wohnraum in Sanierungsgebieten bereitgestellt wurden. In zehn solche Leerstandswohnungen konnten 1995 neue Mieter einziehen.

1996 wurden weitere 50 Wohnungen mit einem Aufwand von rund 3,3 Millionen DM saniert. Die Wohnungen erhielten neue Heizkörper oder wurden von Ofen- auf Gasheizung umgerüstet, Sanitär- und Elektroanlagen erneuert, Küchen und Bäder gefliest, Badewannen und Waschbecken ausgetauscht, wenn erforderlich, die Fußböden repariert und neue Fenster und Türen eingebaut. Gleichartige Wohnungen befanden sich unter anderem in der Berliner Straße, Bieblacher Straße, Enzianstraße, Breitscheidstraße, Heinrichstraße, Mendelssohnweg, also nahezu in allen Gebieten, in denen die GWB Häuser besitzt.

Das Wiederherrichten von Leerstandswohnungen ist ein Schwerpunkt der Sanierungstätigkeit geblieben. Zudem wurde auch die Möglichkeit der Sanierung nach den Wünschen der künftigen Mieter angeboten.

1995

Vollsanierung

- Enzianstraße 2-10
- Mittelstraße 23, 25
- Birkenhof 1-7, 2-8
- Ulmenhof 1-5, 2-6
- Biermannplatz 8

Modernisierung/Teilsanierung

- Lieselotte-Herrmann-Straße 82 (»Wasserrose«)
- De-Smit-Straße 3-5
- Johannes-R.-Becher-Straße 2, 4, 8, 12, 34-38
- Trebnitzer Straße 5, 7, 9
- Erneuerung des Heizungssystems in 1.600 Wohnungen am Bieblacher Hang



Birkenhof, 1994



Ulmenhof



Birkenhof

Vollsanierung

Blumenstraße 5-7, 9-11

Bei diesem Architekturensemble aus den 1950er Jahren waren wegen des schlechten Zustandes 1992 bereits die Dächer gedeckt und neue Fenster eingesetzt worden, 1995 wurde umfassend saniert. Die Bauarbeiten erstreckten sich auf die Erneuerung der Steigleitungen für Gas, Wasser, Abwasser und Heizung, den Einbau einer Heizungsanlage mit zentraler Warmwasserbereitung und die Sanitärinstallation. Die Fassade wurde wärmegeklämt.



Blumenstraße 5-7, 1994



Detail Fassade Blumenstraße 7



Blumenstraße 5-7

1996

Vollsanierung

- Heinrichstraße 27, 29-37
- Unterhäuser Straße 60, 60 a
- Südstraße 31-35

Modernisierung/Teilsanierung

- De-Smit-Straße 3-5, 7-9
- Berliner Straße 140-142
- Straße des Bergmanns 2-6
- Pskower Straße 11-17



Unterhäuser Straße 60, 1994



Unterhäuser Straße 60



Heinrichstraße

1997

Vollsanierung

- Heinrichstraße 39-45
- Helene-Fleischer-Straße 10, 15
- Mendelssohnweg 5-9, 11
- Lieselotte-Herrmann-Straße 69-71

Modernisierung/Teilsanierung

- De-Smit-Straße 8

Vollsanierung

A.-S.-Makarenko-Straße 7-11

Das Dach wurde neu gedeckt, das Haus wärmegeklämmt, Balkone angebaut und die Fassaden mit ansprechenden und aufeinander abgestimmten Farben versehen. Erneuert wurden weiter die Fenster, Türen und Fliesen, die Wohnungen und Treppenhäuser gemalert und wo nötig, repariert, Sanitär-, Gas- und Elektrobereiche modernisiert. Die Sanierung der Außenanlagen schloss sich an.



Stadtmitte Nord mit Helene-Fleischer-Straße und Mendelssohnweg



A.-S.-Makarenko-Straße 7-11

1998

Vollsanierung

- Bielitzstraße 11
- Mendelssohnweg 13-17, 14, 16, 18-22, 24-26
- Schloßberg 1

Modernisierung/Teilsanierung

- Enzianstraße 2-10
- Reichsstraße 2 a-c
- Haeckelstraße 3-9
- Ferbersches Haus



Schlossberg 1

Vollsanierung

Reichsstraße 2 a-c und Enzianstraße 2-10

Weg vom monotonen Grau, hin zu freundlichen Farben! Forderungen, die Architekten und Planer nur zu gern befolgen, wenn es um eine neue Gestaltung von Wohnblöcken aus DDR-Zeiten geht. Dass das Geraer Stadtzentrum und die angrenzenden Straßen einen zunehmend freundlicheren Eindruck machen, ist u. a. den nicht nachlassenden Bemühungen der GWB »Elstertal« zu danken. Im Jahr 1998 wurden beispielsweise Häuser in der Reichsstraße und der Enzianstraße einer Kur unterzogen, Fenster und Haustüren erneuert, die Eingänge neu gestaltet, Wärmedämmung angebracht und auch die Hausumgebung verschönert.

Doch nicht nur an die menschlichen Bewohner wurde bei diesen Projekten gedacht. Erstmals erhielten Mauersegler an den Giebelseiten Nisthilfen.



Enzianstraße 2-4



Reichsstraße 2 a-b

1999

Vollsanierung

- Mendelssohnweg 19
- Trebnitzer Straße 12, 14, 16
- Eiselstraße 111
- De-Smit-Straße 8 (1999 und 2007)
- Villa Hirsch

Modernisierung/Teilsanierung

- Platz der Republik 5, 6, 7, 8
- Gagarinstraße 123-129
- Weinberg 10 a

2000

Vollsanierung

- Anna-Schneider-Weg 4, 5, 6
- Schülerstraße 9, 11
- Blumenstraße 1-3
- Kurt-Keicher-Straße 61-65
- Mendelssohnweg 21-25, 28-32
- Uhlstraße 29-35
- Heinrich-Zille-Straße 6-8

Modernisierung/Teilsanierung

- Programm Treppenhäuser,
Eingangsbereiche Bieblach-Ost
- Sanierung Leerwohnungen



Eiselstraße 111



Weinbergstraße 10 a



Erneuerung Hauseingänge Bieblach-Ost



Ostthüringer Zeitung, 25.04.1998

Vollsanierung

»Sonnenhof« und Breitscheidstraße

Die Pläne zur Gestaltung der künftigen Gera-Arcaden nahmen seit 1998 erste Gestalt an. Das einstige Interhotel war abgerissen, die Vorbereitungen zum Bau liefen. Parallel dazu plante die GWB die Gestaltung der angrenzenden Wohnhäuser im Sonnenhof und in der Breitscheidstraße. Was für viele nahezu unvorstellbar war – einer der Eifgeschosser mit 68 Wohnungen, die Breitscheidstraße 1, musste weichen. Durch die Höhe und Nähe zum Einkaufszentrum waren die Wohnungen der ersten fünf Etagen nicht mehr zu vermieten. Der Abriss erfolgte im März 1998 mitten im bewohnten Umfeld, was eine gute Planung der Arbeitsabläufe, vor allem des Abtransportes des Bauschuttes voraussetzte. Bemerkenswert komplikationslos verlief diese Aktion, doch mit großem Interesse von der Bevölkerung verfolgt.

Nur wenig später begann eines der größten Sanierungsprojekte, die Umgestaltung des Sonnenhofes. 420 Wohnungen wurden hier nach und nach, einhergehend mit Abtrepplung, saniert, die Treppenhäuser und Eingänge um- sowie die Fassade neugestaltet.

Im Innenhof entstand ein Parkdeck mit 144 Stellflächen und begrüntem Dach.

Durch das Haus De-Smit-Straße 7 wurde ein über drei Etagen reichender Durchbruch geschaffen, der von der De-Smit-Straße den direkten Zugang zum Sonnenhof ermöglicht.



Abbruch Breitscheidstraße 1, März 1998



Schaffung einer Wegeverbindung zwischen Sonnenhof und De-Smit-Straße, 2000

2001

Vollsanierung

- Kurt-Keicher-Straße 67-69
- Mendelssohnweg 27, 34
- Helene-Fleischer-Straße 10-15
- Kantstraße 1
- Heinrich-Laber-Straße 1-3
- Paul-Felix-Straße 8-10
- Blumenstraße 1-3

Modernisierung/Teilsanierung

- Glück-Auf-Weg 4 und 7
- Bert-Brecht-Straße 10-12
- Johannes-R.-Becher-Straße 15-19
- De-Smit 7 und 9 (82 Wohnungen)
- Erneuerung der Bäder am Bieblacher Hang
- 186 Eingangsbereiche in Bieblach-Ost erneuert
- Arbeiten am Beamtenhaus Schloss Osterstein



Blick in die Paul-Felix-Straße



Paul-Felix-Straße, Ecke Heinrich-Laber-Straße



Blick über den Küchengarten zur Paul-Felix-Straße

Vollsanierung

Sanierung Otto-Lummer-Straße 20-24, 26-34
mit 102 Wohnungen

Nachdem bereits im August 2000 die Haustüren erneuert
und neue Briefkastenanlagen errichtet wurden, begann am
30. Oktober 2000 die Sanierung der Fassade mit dem Anbau
von Aufzügen und die Sanierung der Balkone. Die Fertigstel-
lung erfolgte im Juli 2001.



Otto-Lummer-Straße 20-34



Otto-Lummer-Straße 26



Blick von Osten zur Otto-Lummer-Straße



Otto-Lummer-Straße 20-34

2002

Vollsanierung

Mendelssohnweg 36-40

Im März 2002 begann die Komplexsanierung des letzten Gebäudes im Mendelssohnweg. Nachdem sechs Wohnungen im Mendelssohnweg 40 bereits 1997 saniert worden waren, folgten nun 12 Wohnungen der Eingänge 36-38 unter unbewohnten Bedingungen. Sie bekamen im Rahmen der jetzt durchgeführten Baumaßnahme einen Balkon und die Fassade wurde wärmegeklämmt.

Modernisierung/Teilsanierung 2002

- Strangsanierung Johannes-R.-Becher-Straße 3-7, 9-13, 21-25
- Schlosswache auf Osterstein



Schlosswache Osterstein



Mendelssohnweg 36-38



Mendelssohnweg 36-40, Hofseite

2003

Modernisierung/Teilsanierung

- Äußere Sanierung Johannes-R.-Becher-Straße 3-7, 9-13, 15-19, 21-25
- Wohnumfeldgestaltung Johannes.-R.-Becher-Straße 2-25
- Neue Hauseingangstüren und Instandsetzung Treppenhäuser Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 3a-d, 2-12, 5-21 und Leonhard-Frank-Weg 1-11
- Südliche Freianlage Weinbergstraße (Spielplatz und Parkplätze)
- Balkone Johannes-R.-Becher-Straße 2, 4, 8, 12



Die Parkanlage »Grüne Mulde« ist das Herzstück des unter Denkmalschutz stehenden Wohnensembles »Bieblacher Hang«. Sie wurde von der Stadt umfangreich saniert und 2011 an die Bevölkerung übergeben. Schwerpunkt dabei waren die Hauptachse der Parkanlage sowie die angrenzenden Verweilnischen und die fünf kleinen Wasserbecken. Symbolisch blau für Wasser wurden 1.550 Stauden Katzenminze und 4.000 Traubenhyazinthen sowie zwischen den Kaskadenbecken parallel zur Hauptachse 1.820 Rosen gepflanzt.



Egon-Erwin-Kisch-Straße und Glück-Auf-Weg

2004

Modernisierung/Teilsanierung

- Teilsanierung Hilde-Coppi-Straße 6-8

Modernisierung/Teilsanierung

- Umsetzung vorbeugender Brandschutz

- Wohnumfeld

Johannes-R.-Becher-Straße 2, 4, 6, 8



Glück-Auf-Weg 4, 1990er Jahre



Glück-Auf-Weg 4

2005

Vollsanierung

- Glück-Auf-Weg 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11

- Johannes-R.-Becher-Straße 3-7, 9, 13,
15-19, 21-25

- A.-S.-Makarenko-Straße 1-5

Modernisierung/Teilsanierung

- Umbau Johannisplatz 2

- Trebnitzer Straße 2-8



Johannes-R.-Becher-Straße 5

2006

Vollsanierung

- Hauerweg 2-6



Hauerweg 2-6

2007

Vollsanierung

- Bert-Brecht-Straße 14-16

- Leuchtenburgstraße 15-21, 23-27



Bert-Brecht-Straße 14-16

Modernisierung/Teilsanierung

- De-Smit-Straße 8

- Treppenaufgänge saniert in den Häusern

Johannes-R.-Becher-Straße 2, 4, 8, 12

Vollsanierung

Erich-Mühsam-Straße 22-26

24 Wohneinheiten fertig gestellt

2007 wurde die Erich-Mühsam-Straße 22-26 zu familiengerechten Wohnungen umgebaut. Diese 24 Wohneinheiten wurden umfassend saniert, sechs davon in bewohntem Zustand. Komplett neue Sanitäranlagen in modern gefliesten Bädern mit Dusche bzw. Wanne, neue Türen und Fußbodenbeläge, Balkonneubauten, Vollwärmeschutz und neue Elektrik sorgen seitdem für modernen Wohnkomfort.



Erich-Mühsam-Straße 22-26



De-Smit-Straße 8, 1999



Gestaltung Außengelände und Parkflächen De-Smit-Straße 8, 2009



De-Smit-Straße 8



Außengelände De-Smit-Straße 8



Erich-Mühsam-Straße 16-20

2008

Vollsanierung

Erich-Mühsam-Straße 16-20

32 altersgerechte 1- und 2-Raum-Wohnungen entstanden

Im November 2007 begannen die Umbau- und Modernisierungsarbeiten in der Erich-Mühsam-Straße 16-20 am Bieblacher Hang. Beim Umbau entstanden aus den 24 Drei-Raum-Wohnungen 32 altersgerechte, barrierefreie Wohnungen: 24 Zwei-Raum-Wohnungen und 8 Ein-Raum-Wohnungen.

Dabei wurde das gesamte Gebäude einer komplexen Modernisierung unterzogen.

Ein Wärmeverbundsystem, neue Haustechnik, Fenster und Türen, der Anbau von Balkonen an jede Wohnung und der Einbau von Aufzügen, die in jeder Etage halten, sorgen nun für einen völlig neuen Wohnkomfort. Besonderer Wert wurde bei dieser Baumaßnahme auf die Barrierefreiheit gelegt. So sind z. B. Hauseingänge, Aufzüge und Außenanlagen niveaugleich; in den Wohnungen bis hin zum Balkon gibt es keine Schwellen und die Bäder mit Dusche sind für eine Rollstuhlbenutzung vorbereitet.

Vollsanierung

- Rückbau und Modernisierung
Friedericistraße 2-6

Modernisierung/Teilsanierung

- 5 seniorengerechte Wohnungen
in der Hilde-Coppi-Straße 2 entstehen



Erich-Mühsam-Straße 18

2009

Vollsanierung

- De-Smit-Straße 3-5, 7-9 Teilrückbau und Sanierung von 88 Wohnungen
- Egon-Erwin-Kisch-Straße 1-3, 4, 5-7, 6, 8, 9-11, 10, 12, 13-15

Modernisierung/Teilsanierung

- De-Smit-Straße 3-5, 7-9
- Glück-Auf-Weg 3
- Gestaltung Haupteingang, Stellflächen und Zuwege De-Smit-Straße 8

Vollsanierung

Quartier Rudelsburgstraße mit 77 Wohnungen fertig gestellt

In Anlehnung an die Entwicklungskonzeption der Stadt Gera und zur nachhaltigen Entwicklung des Quartiers hatten sich die beiden Grundstückseigentümer GWB »Elstertal« und WBG »Aufbau« Gera eG im Jahr 2005 bei der Umbaumaßnahme in der Rudelsburgstraße zu einem gemeinsamen Vorgehen entschlossen. »Unser Ziel war es, in Verbindung mit städtebaulich ansprechenden Teilrückbaumaßnahmen solche funktionellen Veränderungen zu erreichen, die eine dauerhafte Vermietbarkeit der modernisierten Wohnungen sichern«, erklärte damals GWB-Geschäftsführer Ralf Schekira.

Einbezogen waren die GWB »Elstertal«-Häuser 10-20 und 42-60 mit 216 Wohnungen und die WBG »Aufbau«-Häuser 22-40 mit 132 Wohnungen.

Durch Teil- und Segmentrückbau reduzierte sich der Wohnungsbestand von insgesamt 348 um 142 Wohnungen. Die vom Teilrückbau betroffenen Segmente wurden auf 4 Geschosse zurückgebaut. Einzelne, verbleibende 6-Geschosser erhielten einen Aufzug.

Neben einer kompletten Modernisierung der Gebäudetechnik gab es teilweise Grundrissänderungen, Wärmedämmung für Fassaden und Kellerdecken, neue, größere Balkone, Balkonverglasungen im Erdgeschoss und neu gestaltete Außenanlagen. So entstanden attraktive 1-, 2-, 3- und 4-Raum-Wohnungen, die bei den Mietern großen Anklang fanden.



Egon-Erwin-Kisch-Straße 4, 2008



Egon-Erwin-Kisch-Straße 4

2010-2012

Modernisierung/Teilsanierung

- Treppenhäuser
- Osterstein Gartensaal
- Beginn der Umrüstung Kochgasversorgung am Bieblacher Hang auf Elektro
- Instandsetzung/Erneuerung Hauseingangsbereiche und Treppenhäuser Hinter der Mauer 10-12
- Gebäudetrennung Steinweg 6, 8, 10, 12
- Renovierung der Treppenhäuser in der Blumenstraße 1-3, 5-7, 9-11
- Brandschutzmaßnahmen in Mittelganghäusern
- Umbau Gewerbe H 35 (Heinrichstraße)

2013/14

Vollsanierung

Abschluss Teilrückbau und Modernisierung Breitscheidstraße 1-11 und Fertigstellung Sonnenhof



De-Smit-Straße/Friedericistraße



Sonnenhof, 1998



Nach 40 Jahren zum zweiten Mal Erstbezug im selben Haus!
Hannelore Neumann zog nach der Modernisierung wieder in die Breitscheidstraße.



Sonnenhof mit Friedericistraße, De-Smit-Straße und Breitscheidstraße



Familie Voss, De-Smit-Straße 3-5



Geras Oberbürgermeisterin Dr. Viola Hahn übergab zusammen mit Aufsichtsratsvorsitzendem Hans-Jörg Dannenberg und GWB-Geschäftsführerin Martina Schramm den Schlüssel an Siegrid und Erhard Schieck – symbolisch für die 76 neuen Mieter in der Breitscheidstraße.

Mit einem Aufwand von mehr als 6 Millionen Euro konnten der Teilrückbau und die Modernisierung dieses Gebäudekomplexes als umfangreichste Baumaßnahme der GWB »Elstertal« im Sonnenhof im August 2013 abgeschlossen werden.

Durch die Bereitstellung von Mitteln der Wohnungsbauförderung (2,8 Millionen Euro für Sanierung), Städtebaufördermittel des Landes Thüringen (ca. 248.000 Euro für Abriss) sowie Eigen- und Fremdmitteln war es möglich, die seit langem geplante Maßnahme umzusetzen.

Aus den 118 Wohnungen entstanden nach Abschluss der Umbauarbeiten 76 modernisierte Wohnungen mit teilweise neuen Grundrissen. Zur Verbesserung des Wohnkomforts wurden außerdem größere Balkone (5,1 und 10 m²) angebracht und 6 neue Aufzüge eingebaut, die in jeder Etage halten. Insgesamt entstanden 6 Ein-Raum-Wohnungen, 37 Zwei-Raum-Wohnungen, 24 Drei-Raum-Wohnungen, 7 Vier-Raum-Wohnungen und 2 Fünf-Raum-Wohnungen.

Während die drei oberen Stockwerke komplett rückgebaut wurden, blieben vom 7. Obergeschoss jeweils einige Wände stehen, aus denen 3 komfortable Dachterrassen-Wohnungen entstanden. Zwei dieser Wohnungen verfügen über eine Grundfläche von 110 m² mit separatem Bad und Dusche sowie eine 16 m² große Dachterrasse. Von diesen Wohnungen hat man nicht nur einen grandiosen Blick über die Stadt, das Elstertal und den Stadtwald, sie verleihen dem Gebäude ein Stadtbild prägendes Äußeres. Zu dem neuen Erscheinungsbild trägt auch der Aufbruch der Gebäudestruktur durch zurückgesetzte Fassadenteile bei, der den Eindruck entstehen lässt, es stünden mehrere Gebäude nebeneinander.



Rückbau Breitscheidstraße, 2012



*Grundriss Dachterassenwohnung
Breitscheidstraße*



Breitscheidstraße 1-11



De-Smit-Straße 3, 5, 7, 9, 2009



Breitscheidstraße 1-11 und De-Smit-Straße 3, 5, 7, 9



Sozialer Wohnungsbau

Als sozialen Wohnungsbau bezeichnet man den staatlich geförderten Bau von Wohnungen, insbesondere für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können. 1994 begann die GWB »Elstertal« mit dem Bau der ersten Sozialwohnungen nach der Wende in Gera. 14 Häuser mit insgesamt 131 Wohnungen entstanden auf einem bis dahin unbebauten Gelände am Rande des Neubaugebietes Bieblach-Ost. Die Kosten dafür betragen rund 20,1 Millionen DM, über 12,2 Millionen DM davon waren Fördermittel in Form eines zinsverbilligten Darlehens vom Freistaat Thüringen. Insgesamt verfügt die GWB über 200 Sozialwohnungen.

Modernisierung, Vollsaniierung, Instandsetzung

Fuchsklamm 16

Fuchsklamm 18

Fuchsklamm 20

Untermhäuser Straße 60/60 a

Trebnitzer Straße 5, 7, 9

Ernst-Toller-Straße 6-12

Birkenhof 1-7

Birkenhof 2-8

Franz-Petrich-Straße 60 a-d

Ulmenhof 1-5

Ulmenhof 2-6

Wohnungsneubau

Carl-Zeiss-Straße, Gaußweg, Liebigweg,
Ernst-Abbe-Straße



Carl-Zeiss-Straße



Carl-Zeiss-Straße, Gaußweg



Franz-Petrich-Straße 60/60 a



Gudrun und Siegfried Landmann

Mieter im Fokus

Berichte aus sechs Jahrzehnten

Ein Hauptziel unserer Geschäftstätigkeit sind zufriedene Mieter. Ca. 1.200 Mieter, die mehr als 25 Jahre bei der GWB »Elstertal« wohnen, unterstreichen, dass wir weit mehr leisten als die Vermietung und Verwaltung unserer Immobilien. Wir bieten zahlreiche Serviceleistungen wie z. B. Stadtführungen, Museumsbesuche, Zirkuskarten für Kinder, Sportfeste, Gästewohnungen und Räumlichkeiten zum Feiern. Die Mieterzeitung informiert regelmäßig und bietet exklusive Angebote für GWB-Mieter, wir unterstützen Vereine, die für unsere Mieter da sind und haben die Servicezeiten in unserer Geschäftsstelle stets auf die Bedürfnisse der Mieter eingestellt. Mit der Internetpräsentation des Unternehmens sorgen wir für tagesaktuelle Information und weitere Serviceangebote.

Gudrun und Siegfried Landmann

Familie Landmann wohnt seit 25 Jahren in der Erich-Weinert Straße 1. Nachdem die Kinder ausgezogen waren und die vorhergehende Wohnung zu groß geworden war, zog das Paar nach Bieblach. Gudrun Landmann hatte dort schon mal ein paar Jahre gewohnt und fühlte sich nach wie vor mit dem Stadtteil verbunden. Siegfried Landmann erinnert sich an diese Zeit:

»Der Vormieter hatte die Wohnung in einem schlechten Zustand hinterlassen. Wir mussten Vieles erneuern. Das haben wir alles in Eigenleistung gemacht, immer natürlich in Abstimmung mit dem Vermieter, mit dem es stets eine gute Zusammenarbeit gab. Neben der eigenen Wohnung war es uns immer wichtig, dass im und um das Haus Ordnung herrscht. Gemeinsam mit Helga Bartel, die schon seit vielen Jahren in der Erich-Weinert-Straße 1 wohnt, haben wir Bänke gestrichen, gekehrt und stets für Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit gesorgt. Wir wollten uns in unserem Zuhause wohlfühlen und das ist uns auf diese Weise bis heute gelungen.«

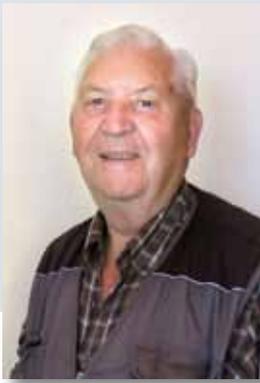


Alfred Hauschwitz

Alfred Hauschwitz zog mit seiner Frau im Juli 1980 in das Hochhaus De-Smit-Straße 8. Der heute 80-Jährige schied 1972 aus der Wismut aus und wurde Betriebshandwerker beim VEB Gebäudewirtschaft Gera. Als gelernter Schlosser hatte er bereits gute Voraussetzungen für diese Tätigkeit. In einigen anderen Gewerken eignete er sich nach und nach Fähigkeiten und Fertigkeiten an und war später als Hausmeister tätig. So stand seinem Wunsch, täglich mit Menschen zu arbeiten und ihnen zu helfen, nichts mehr im Wege. Vor allem die Breitscheidstraße und der Sonnenhof waren sein Einsatzgebiet als Hausmeister. So ist es nicht verwunderlich, dass sich noch heute zahlreiche Geraer an ihn erinnern.

Vom Keller bis zum Dach hat er in den ihm anvertrauten Häusern zusammen mit einigen Kollegen alles selbst gemacht. Für ihn war es gleich, ob es Weihnachten oder 2 Uhr nachts war. Wenn Mieter Hilfe brauchten, weil ein Rohr gebrochen oder der Aufzug stecken geblieben war: Alfred Hauschwitz rückte ohne Murren mit der Werkzeugkiste an und behob den Schaden. Anfang der 1990er Jahre wurde die Werkstatt aufgelöst und die Arbeiten an Firmen übergeben. Sein Einsatzgebiet war danach sehr begrenzt und mit dem Ruhestand 1996 begann für Alfred Hauschwitz eine schwere Zeit. Doch er verlor nie seinen Tatendrang und setzte sich weiterhin selbstlos für seine Mitmenschen ein, wo immer er gebraucht wurde. Auch im Zusammenwirken mit unserer Hausverwalterin Frau Bärbel Margner war er stets hilfsbereit und übernahm gern und selbstverständlich Aufgaben, um Schaden abzuwenden bzw. so gering wie möglich zu halten. Wenn sich Mieter an ihn wandten, z. B. bei Ruhestörungen im Haus, fand der agile Ruheständler immer den richtigen Ton und sorgte durch ein persönliches Gespräch wieder für Ruhe und Ordnung.

Das war und ist nur deshalb möglich, weil Alfred Hauschwitz von seinen Mitmenschen geachtet und anerkannt ist.



Günter Preiß

Günter Preiß gehörte als junger Wismuter zu den ersten, die 1958 am Bieblacher Hang in die neuen, modernen Wohnungen gezogen sind. In all diesen Jahren lag ihm sein Wohngebiet sehr am Herzen. Für ihn stand immer das Allgemeinwohl im Vordergrund. Als langjähriges Vorstandsmitglied einer Garagengemeinschaft organisierte er viele Arbeitseinsätze und investierte Zeit und Kraft in die Erhaltung und Verschönerung der Anlage. Ebenso rührig war er in seinem Wohnhaus. Dort pflegt er seit Jahren mit Rolf Schlag und Eberhard Petzold das Rosenbeet. Wenn Probleme im Haus auftraten oder eine Reparatur nötig war, nahm Herr Preiß die Sache in die Hand, setzte sich mit dem Hausmeister oder dem Vermieter in Verbindung und blieb dran, bis alles in Ordnung war. Bis heute hat sich daran nichts geändert. Auf seinem Weg zur Garage achtet der rüstige Rentner nach wie vor auf Ordnung und Sauberkeit und greift ein, wenn es nötig ist.

DANKE!

Die GWB »Elstertal« bedankt sich bei den vorgestellten Mietern stellvertretend für die vielen anderen Mieter, die sich in ihren Häusern oder Wohnquartieren dafür einsetzen, dass sie sicher, sauber und lebenswert sind.

Bieblacher Hang, Anfang 1960er Jahre und 2014





Familienportfest in Bieblach

Familienportfest Bieblach, 2015



Immer am Ball

Die GWB »Elstertal« als engagierter und verlässlicher Partner in vielen Bereichen des gesellschaftlichen Lebens

Die GWB »Elstertal« hat ein großes Interesse, dass sich die Mieter nicht nur in ihren Wohnungen, sondern auch in ihrer Heimatstadt wohl fühlen. Deshalb übernimmt das Unternehmen von Beginn an soziale Verantwortung und unterstützt das kulturelle sowie sportliche Leben in der Stadt.

Dazu gehörten u. a. verschiedene Sportvereine, die Ostthüringen Tour, die Tierparksafari, die Geraer Waldeisenbahn, das Kunstareal Schloss Osterstein, die Höhler-Biennale, das Jugendtanzpaar Siegling/Kley, Laufen mit Herz, der Buga-Förderverein, der Studentenförderverein, sowie weitere Sport- bzw. Kulturveranstaltungen. Über den Stadtwerke-Verbund förderte die GWB über viele Jahre z. B. das City-Sommerkino und die Eisarena.

Spenden sind eine wirkungsvolle Möglichkeit, Verantwortung wahrzunehmen und sozial zu handeln. Die GWB unterstützte auf diese Weise z. B. die Arbeitsloseninitiative, den Verein Tischlein Deck dich, die Helfende Hand, die Geraer Nachbarschaftshilfe sowie den Verein Schlupfwinkel- und Sorgentelefon Gera.

Zu einer Tradition sind die Teilnahme am Tag des offenen Denkmals sowie das gemeinsame Familien-Sportfest der Bieblacher Kitas Krümel und Kinderkiste geworden.



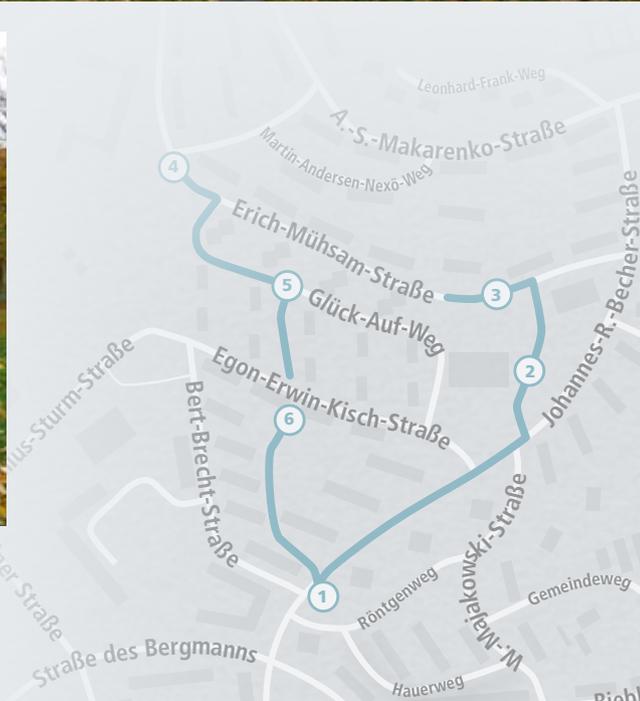
Übergabe des GWB-Pokals an die kleinen Fußballer der Kindertagesstätte »Kinderland« anlässlich des jährlichen gemeinsamen Familiensportfestes, 2015



Jugendtanzpaar Philip Kley und Christina Siegling



Geraer SV Hermes e.V., Sektion Volleyball, 2010



In den letzten 15 Jahren konzentrierte das Unternehmen sein Augenmerk besonders auf den Stadtteil Bieblach. Das dort angesiedelte Stadtteilbüro übernimmt im Rahmen des Förderprogramms »Soziale Stadt« bürgernahe Öffentlichkeitsarbeit und versteht sich als Anlaufstelle für Bieblacher Bürger. Als Träger des Stadtteilbüros übernahm die GWB wichtige Aufgaben bei der Förderung und dem weiteren Ausbau von sozialen Netzwerken in Bieblach. Seit seinem Bestehen hat sich das Stadtteilbüro zu einem wichtigen Kommunikationszentrum in Bieblach entwickelt. Gemeinsam mit dem Deutschen Familienverband und dem DRK hält es für die Bürger zudem ein umfangreiches Veranstaltungsangebot bereit. Es ist Impulsgeber, Unterstützer und Partner für Bürger, Vereine, Einrichtungen und Unternehmen. Damit trägt die Stadtteilarbeit wesentlich zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität der Bewohner bei!

Der im Rahmen des Forschungsprojektes »Wohnen im Alter im Kontext der Stadtentwicklung« geborene Vorschlag für einen Geschichtspfad wurde von der GWB aufgegriffen und 2013 in die Praxis umgesetzt. Sechs Tafeln innerhalb des Denkmalschutzgebietes Bieblacher Hang erinnern an die Besonderheiten der Entstehung dieses Wohngebietes als Bergarbeiterstadtteil und stellen seine Entwicklung dar. Innerhalb der Woche der Generationen im Oktober 2013 wurde der Weg eröffnet. Bis heute hat er vielen Spaziergängern, Schülern und Interessierten Einblick in das Entstehen und die Entwicklung des Stadtteils gegeben.

Im Juli 2014 setzte die »Elstertal« ein weiteres Zeichen – diesmal am Bieblacher Hang. Sie eröffnete in der Erich-Mühsam-Straße 2 eine neue Begegnungsstätte für die Bieblacher Bürger. Als größter Vermieter am Bieblacher Hang mit ca. 2.000 Wohnungen will die GWB auf diese Weise die Bedingungen für die Stadtteilarbeit und insbesondere für die Vereine und Interessengruppen weiter verbessern. Außerdem stehen die Räume den Bürgern für Familienfeiern zur Verfügung.



Zusammen mit Sozialdezernentin Sandra Schöneich und vielen weiteren Gästen eröffnete GWB-Geschäftsführerin Martina Schramm die Begegnungsstätte. 2014

Im Spiegel der Presse

Öffentlichkeitsarbeit - Kontinuierliche Information und Berichterstattung

Im Mittelpunkt der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit des Unternehmens stehen von Beginn an folgende Ziele: Informationen bieten, das Unternehmen und seine Produkte in der Öffentlichkeit bekannt machen, für Akzeptanz und Präferenz am Markt eintreten, Vertrauen herstellen und Image pflegen.

Eine enge Zusammenarbeit besteht seit den 1990er Jahren mit den Medienvertretern der Stadt. Unzählige Pressemitteilungen und Eigenbeiträge der Medien trugen dazu bei, die Geraer Bürger über die Entwicklung des Unternehmens, über Baumaßnahmen, Veranstaltungen, Sponsoring-Leistungen und vieles mehr zu informieren.

Mit der Schaffung einer Mieterzeitung im ersten Jahr der Gründung und deren regelmäßigen Herausgabe nutzt die GWB ein wichtiges Instrument der Mieterkommunikation. Besonders unmittelbar nach Einführung der Marktwirtschaft mit den unzähligen Veränderungen auch in der Wohnungswirtschaft war der Informationsbedarf enorm. So beschäftigten sich die ersten Ausgaben der »Klinke« vor allem mit neuen Gesetzen und Verordnungen, die für die Mieter von Bedeutung waren. Später kamen Informationen über Modernisierungs-, Sanierungs- und Neubauvorhaben dazu und immer wurde auch den Mietern die Möglichkeit geboten, sich zu äußern, um ihre Probleme und Interessen in der Zeitung wiederzufinden.

Inzwischen hat die GWB »Elstertal« 82 Mieterzeitungen herausgegeben. Nach wie vor tragen sie informativen Charakter, es werden Serviceangebote veröffentlicht, Mieter vorgestellt und in Zusammenarbeit mit verschiedenen Partnern Vorzugsleistungen für GWB-Mieter angeboten. Dazu gehören »Mieter sein ist einen Bonus wert«, »Mieter erkunden ihre Stadt« oder »Mieter auf Museumstour«.



**Von A nach B
für Null und Nix?**



GWB
mobil

Kein Problem!

Bei uns gibt's **gratis Fahrkarten.***

Ihre Mobilität ist uns wichtig, deshalb erhalten Sie von uns bei Anmietung einer 3- oder 4-Raum-Wohnung für ein Jahr gratis die Stadtkarte der Geraer Verkehrsbetriebe.

Informationen unter:

kostenfreie Hotline **0800 0365 800**

www.gwb-elstertal.de

Geschäftsstelle Gera | Johannisplatz 2

ELSTERTAL

WOHNEN IN GERA

* Gilt nur für Neumieter, Mindestlaufzeit des Mietvertrages ein Jahr

Die Trommel rühren

Marketing

In den 1990er Jahren veränderten sich die Rahmenbedingungen des Geraer Wohnungsmarktes massiv. Der gestiegene Konkurrenzdruck am Markt und die sich durch Abwanderung verändernde demografische Struktur erforderte zukunftsorientiertes, strategisches Handeln bei der Vermarktung der Wohnungsbestände. Neben speziellen Wohnungsangeboten für Studenten und Azubis, für Mieter, welche selbst renovieren oder für Wohnungen in oberen Etagen wurden auch innovative neue Wege bestritten.

Hier sei nur die Vermietungsaktion »Wohnen mit [mehr] Wert« genannt. Neumieter von 3- oder 4-Raum-Wohnungen erhalten nach Wunsch eine Stadtkarte der Geraer Verkehrsbetriebe für die Dauer von einem Jahr bezahlt, junge Familien erhalten Windellieferungen frei Haus für ein Jahr oder es werden Gutscheine für das Geraer Theater oder Fitnessstudios angeboten. Flankiert wurden derlei Angebote durch imagebildende Medien und Maßnahmen bzw. seit Mitte der 2000er Jahre vermehrt durch das Onlinemarketing.

Mit dem Internet entstanden völlig neue Kommunikationsmöglichkeiten mit Wohnungssuchenden und auch mit den Bestandsmietern. Seit dem wird ständig an der Erweiterung, Verbesserung und Vernetzung dieser Angebote gearbeitet.

Leidenschaft ohne Reue?
Kein Problem!
Bei uns gibt's gratis Fitnessstunden.*
Ihre Mobilität ist uns wichtig, deshalb erhalten Sie von uns bei Anmietung einer 3- oder 4-Raum-Wohnung gratis einen Gutschein für Fitnessstunden im Wert von bis zu 600 € in Kooperation mit der Fitness Company Gera.
Informationen unter:
kostenfreie Hotline 0800 0365 800
www.gwb-elstertal.de
Geschäftsstelle Gera | Johannisplatz 2

Sie lieben Vorstellungen?
Kein Problem!
Bei uns gibt's gratis Theaterkarten.*
Ihre Interessen sind uns wichtig, deshalb erhalten Sie von uns bei Anmietung einer 3- oder 4-Raum-Wohnung gratis einen Gutschein im Wert von 400 € für Vorstellungen Ihrer Wahl der Bühnen der Stadt Gera.
Informationen unter:
kostenfreie Hotline 0800 0365 800
www.gwb-elstertal.de
Geschäftsstelle Gera | Johannisplatz 2

Immer wieder die Hosen voll?
Kein Problem!
Bei uns gibt's gratis Windeln.*
Ihre Kinder sind uns wichtig, deshalb erhalten Sie von uns bei Anmietung einer 3- oder 4-Raum-Wohnung für den Zeitraum eines Jahres die Windeln gratis frei Haus.
Informationen unter:
kostenfreie Hotline 0800 0365 800
www.gwb-elstertal.de
Geschäftsstelle Gera | Johannisplatz 2

ELSTERTAL
WOHNEN IN GERA

* Gilt nur für Neumieter, Mindestlaufzeit des Mietvertrages ein Jahr



Seit den 1990er Jahren gehören Straßenbahnen mit Motiven der GWB »Elstertal« fortwährend zu Geras Stadtbild.



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

wir möchten Ihnen mit dieser Broschüre einen Einblick in die Geschichte der GWB »Elstertal« gewähren und hoffen, dass die Lektüre für Sie interessant und kurzweilig ist.

Allen, die uns dabei mit Rat, Tat, Unterlagen bzw. Fotos unterstützt haben, möchten wir an dieser Stelle herzlich danken.

Bei den Fotos der sanierten Häuser war es uns nicht in jedem Fall möglich, das Aufnahmedatum zu benennen. Die Aufnahmen reichen bis in die Gegenwart. Wir bitten dafür um Verständnis.

Die Angaben in der Publikation entsprechen den uns vorliegenden Daten und Unterlagen. Wir erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Für falsche Angaben übernehmen wir keine Haftung.

Herausgeber

GWB »Elstertal« Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH,
Johannisplatz 2, 07545 Gera
Telefon: 0365 82 74-0

www.gwb-elstertal.de
gwb@gwb-elstertal.de

Verantwortlich für den Inhalt:
Martina Schramm, Geschäftsführerin

Redaktion:
Heidi Prüfer

Fotos:
GWB »Elstertal«, Werner Grabowsky, Jörg-Uwe Jahn,
Barbara Lechner, Siegrid Schädlich, Frank Hrouda

Grafik, Satz und Layout:
Ilona Arnold, Werbung und Design

Redaktionsschluss:
1. November 2015



