



Das Studierendenwerk legt derzeit einen starken Fokus auf die energetische Sanierung und Schutz des aktuellen Wohnheimbestandes. Hierfür gibt es im Unternehmen sogar eine eigene Abteilung. Melis Yüksel erzählt uns, was dieses Team tagtäglich leistet, und wie es ist, sich in der Baubranche als Frau zu behaupten.

Mang: Servus und herzlich willkommen zu einer neuen Folge unseres my-stuwe Podcasts. Heute dreht sich bei uns alles um ein sehr wichtiges Thema: nämlich Bau und Instandhaltung von studentischen Wohnraum. Immer wieder wird ja das Studierendenwerk von verschiedener Seite aufgefordert, neuen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Leider sind die Preise für Bauvorhaben in den letzten Jahren extrem gestiegen und zeitgleich wurden die Fördermittel des Landes nicht erhöht und die Studierendenzahlen stagnieren eher.

Daher liegt das Studierendenwerk derzeit eher einen starken Fokus auf die energetische Sanierung und Schutz des aktuellen Wohnheimbestandes. Hierfür gibt es im Unternehmen sogar eine eigene Abteilung. Melis Yüksel arbeitet dort schon seit einigen Jahren und wird uns heute mehr über ihren Arbeitsalltag erzählen. Hallo Melis, schön, dass du heute hier bist. Fangen wir doch mal zuerst mit dir als Person an. Gerne würden wir dich erst mal ein bisschen näher kennenlernen. Wie bist du denn damals überhaupt beim Studierendenwerk gelandet? Und warum gerade im Bereich Bau/ Facility Management? Das ist ja schon ein sehr spezieller Bereich. Was macht dir denn daran Spaß?

Yüksel: Hi Philipp, danke für die Einladung. Ich habe tatsächlich in der Wohnheimverwaltung als Sachbearbeiterin angefangen zuerst. Durch eine interne Umstrukturierung bin ich dann im Bauwesenteam gelandet. Und gemeinsam mit dem Team sind wir dann in die Hauptverwaltung die Friedrichstraße umgezogen. Über uns kann ich sagen, dass wir eine reine Projektabteilung sind. Wir betreuen Neubauten und Sanierungen, planen dies vor und erstellen auch Kostenschätzungen.

Ich habe am Anfang eigentlich bei kleinen Projekten mitgewirkt. Ich habe diese vorgeplant, gesteuert und

koordiniert. Es hat mir wirklich sehr viel Spaß gemacht und hat auch sehr gut funktioniert. Dann kam auch relativ schnell die Idee auf, dass ich eine Weiterbildung diesbezüglich absolviere oder auch anfangen. Und mit der Unterstützung vom Studierendenwerk habe ich dann auch tatsächlich eine berufsbegleitende Weiterbildung zu Fachwirtin für Gebäudemanagement und Facilitymanagement absolviert.

Ja, und ich habe auch gleichzeitig sogar meine Projektarbeit geschrieben über die energetische Sanierung für unser Wohnheim in der Hartmeyerstraße 2 und bin jetzt auch momentan für die Sanierung zuständig.

Mang: Da hast du ja mit deiner Weiterbildung auch eine ganz schön anstrengende Zeit hinter dir. Jetzt kann man sagen, dass die Bau- oder Immobilienbranche ja traditionell eher von Männern dominiert wird. Und auch um dich herum in deinem Team, da arbeiten ja ausschließlich Männer. Auch auf den Baustellen, kann ich mir vorstellen, hast du sicherlich verstärkt mit männlichen Handwerkern zu tun. Wie geht es dir damit? So als einzige Frau. Was muss man denn aus deiner Sicht da mitbringen, um sich in diesem speziellen Umfeld auch zu behaupten?

Yüksel: Ich kann jetzt von mir berichten, dass ich bis jetzt nichts negatives erlebt habe. Ganz im Gegensatz ich werde immer von allen Projektbeteiligten auf der Baustelle und von meinen Teamkollegen immer respektvoll behandelt. Ich muss sagen, wir haben auch immer mehr Frauen auf der Baustelle. Momentan in der Hartmeyerstraße zwei haben wir sogar eine Gipserin und eine Elektrikerin, die uns unterstützen. Das freut mich natürlich auch sehr, dass ich da auch Frauenpower auf der Baustelle habe, weil es kann am Anfang sein, dass man sich etwas unsicher fühlt.

Also wenn alle Männer so auf einem Haufen sind, dann ist es am Anfang als Frau ein bisschen ja, wie soll ich das jetzt sagen? Nicht Angst, aber man traut sich gewisse Sachen vielleicht nicht am Anfang. Ich würde aber empfehlen, einfach immer sich selber zu vertrauen und sich nicht verunsichern zu lassen. Erfahrungsgemäß sind wir genauso gut wie die Männer. Und ich muss sagen, wenn man eine andere Meinung hat, dann muss man das offen und ehrlich bei den Männern auch kommunizieren. Das klappt gut und einfach seinen fachlichen Fähigkeiten vertrauen.

Mang: Super. Aber ich finde es schön, dass da scheinbar auch eine Entwicklung stattfindet und dass da jetzt auch mehr Frauen auf den Baustellen unterwegs sind. Das ist ja super. Lass uns mal über deinen konkreten Arbeitsalltag auch sprechen. Viele Studenten da draußen können sich sicherlich gar nicht vorstellen, was du täglich so machst. Vielleicht erklärst du uns zum Anfang mal, was eine Sanierung überhaupt ist. Und was würdest du sagen: Hast du eher so einen klassischen Bürojob, bei dem du viel am Computer sitzt und planst? Oder bist du viel unterwegs? Vielleicht auch eine Mischung aus beidem? Also einfach, dass du uns da mal einen Eindruck gibst.

Yüksel: Klar, ich kann euch eine kurze Definition diesbezüglich geben. Also wir wollen eigentlich mit einer Sanierung das gesamte Bauwerk baulich und technisch wiederherstellen, um den Wohnzustand für die Studierenden zu erhöhen. Klar, wir wollen auch damit bewirken, dass wir den Werterhalt des Bauwerkes beibehalten. Maßnahmen können zum Beispiel sein, dass wir die Fenster austauschen, dass wir bessere Dämmung im Dach, Außenfassade und Kellerbereich anbringen lassen. Dass wir die Heizung austauschen, um alternative Energiequellen zu benutzen, dass wir bessere Lüftungsanlagen einbauen. Und natürlich, was heutzutage sehr wichtig ist, dass wir Photovoltaikanlagen in den geeigneten Stellen anbringen lassen.

Klar, um die Sanierungen alle gut zu koordinieren und alles mitzubekommen, sind wir, ja ich würd sagen so zu 50 % auf der Baustelle und 50 % im Büro. Weil es ist wirklich tatsächlich wichtig, dass wir oft auf der Baustelle sind. Wir haben aber auch regelmäßige Besprechungen mit allen Projektbeteiligten auf der Baustelle. Kleinere Probleme zu lösen ist einfach auf der Baustelle immer schneller gelöst und es funktioniert dann auch immer besser. Und am Anfang, also bei Ausführungsbeginn, ist es dann auch immer wichtig, immer jeden Tag auf der Baustelle zu sein, damit alles eingetaktet

ist. Und wir sind auch dafür da, dass die Zeitpläne eingehalten sind. Wir gucken immer danach, dass alle Maßnahmen zeitgenau wie wir es geplant haben, eingehalten werden. Und natürlich wir sind auch dafür da alles zu koordinieren. Also ob alle Maßnahmen fachlich und technisch auch eingehalten werden.

Und den Rest, die anderen 50 %, sind wir im Büro, da stellen wir eigentlich Kostenschätzungen, klar viel E-Mailverkehr bei uns mit den Projektbeteiligten, intern und extern. Wir erstellen Leistungsverzeichnisse, Ausschreibungen und je nach Bausumme werden die Bauprojekte auch öffentlich oder beschränkt ausgeschrieben. Und klar, wenn die großen Baustellen dann vorgeplant werden, müssen die behördlichen Unterlagen vorbereitet werden und auch die Kommunikation mit der Behörde. Das geschieht auch in unserem Team.

Mang: Ganz schön komplexe Aufgaben. Aber so wie du es beschreibst, klingt es auf jeden Fall auch abwechslungsreich, weil man auch viel unterwegs ist. Ja, jetzt ist es so: Alleine im tübinger Studierendendorf WHO haben wir mehr als 1700 Wohnheimplätze in 24 Gebäuden. Dazu kommen noch die ganzen Wohnheime im französischen Viertel, in der Altstadt, in der Hartmeyerstraße und viele mehr. Dazu dann noch die ganzen Außenstandorte. Vielleicht kannst du uns mal ein grobes Bild vermitteln. Aus welcher Zeit stammen denn die meisten dieser Gebäude? Oder wie viel Jahre hat denn zum Beispiel das älteste Wohnheim bei uns so auf dem Buckel?

Yüksel: Also tatsächlich: Unser ältestes Wohnheim wurde 1486 gebaut und befindet sich in der Münzgasse 7. Das ist in der Altstadt in Tübingen – beste Lage auf jeden Fall. Und momentan sind wir als Team für 108 Wohnanlagen an acht Standorten mit 5849 Bettplätzen zuständig. Also eigentlich eine Menge Bettplätze, für die wir zuständig sind und ja, die meisten Wohnheime stammen denke ich mal aus den 70ern, weil die größten Wohnanlagen sind in Waldhäuser-Ost von 1974 und die Wohnanlagen im französischen Viertel, die wurden 1992 gebaut.

Mang: Wow, das sind ganz schön beeindruckende Zahlen. Ja, da ist es umso wichtiger, dass wir uns um diese Gebäude auch mit Sanierungen kümmern. Nur so können wir ja auch zukünftigen Generationen weiter günstigen Wohnraum an diesen Standorten anbieten. Wie prüft ihr denn jetzt eigentlich die Dringlichkeit von solchen Instandhaltung oder Sanierungen? Oder anders ausgedrückt: Nach welchen Kriterien wird denn ent-

schieden, wo und wann saniert wird?

Yüksel: Also die Vorplanung ist auf jeden Fall recht aufwendig. Wir versuchen jedes Jahr für das nächste Wirtschaftsjahr eine Maßnahmenvorplanung zu machen. Dabei sind wir immer auf Begehungen in den Wohnheimen. Wir versuchen dann alles zu dokumentieren: die fachlichen bzw. die baulichen und die technischen Mängel. Dabei helfen auch natürlich die Mitteilungen vom Hausmeister. Die werden auch immer berücksichtigt. Alle Punkte dokumentieren wir, protokollieren wir.

Wir stellen immer eine grobe Kostenschätzung und sprechen auch immer eine Empfehlung aus, welche Maßnahmen langfristig, kurzfristig und mittelfristig realisierbar sind. Und die Zusammenstellung, also das komplette Paket, wird dann an die Geschäftsführung weitergeleitet und nach der Freigabe versuchen wir dann alles intensiv aufzuschreiben, die Bauzeitenpläne zu erstellen. Und natürlich je Bausumme wird es dann EU weit ausgeschrieben oder beschränkt ausgeschrieben. Also es ist recht aufwendig ein Bauprojekt so vor zu planen und bis zur Freigabe ist es eigentlich fast ein Jahr.

Mang: Also da stecken definitiv lange Prozesse dahinter. Arbeitet ihr da eigentlich auch mit Planungsbüros und Architekten bei so einer Sanierung zusammen oder stemmt ihr das, sage ich jetzt mal, in eurem kleinen Team allein?

Yüksel: Auf jeden Fall. Wir arbeiten mit Architekten oder Planungsbüros zusammen. Es kann sein, dass wir mit Elektroingenieuren zusammenarbeiten, mit Heizungsingenieuren, Statikern oder Energieberatern. Aber wir sind fachlich auch gut aufgestellt. Unser Team besteht aus einem Architekten, einem Meister, einem Techniker und natürlich ich als Fachwirtin. Wir können auch viele Maßnahmen eigenständig im Team abarbeiten und auch realisieren.

Mang: Da ist auf jeden Fall auch intern eine große Kompetenz da. Jetzt ist es so: seit dem Ausbruch der Corona Pandemie und dem Krieg in der Ukraine, da hatte die Baubranche sichtlich zu kämpfen. Oft ist es schwierig, zum Beispiel Fachfirmen überhaupt für Projekte zu finden. Es gibt außerdem immer wieder auch Lieferschwierigkeiten für bestimmte Materialien und die Kosten steigen insgesamt einfach enorm. Spürt ihr diese Herausforderungen bei euch auch?

Yüksel: Ja, auf jeden Fall spüren wir die Herausforderungen auch. Während der Corona Pandemie hatten wir auf jeden Fall große Schwierigkeiten. Lieferschwierigkeiten wie zum Beispiel bei Dämmmaterial und Holz. Wir waren wirklich täglich während diesen Zeiten in Kommunikation mit den Lieferanten und den Handwerkern. Wir haben versucht, alles vor zu planen und immer rechtzeitig zu bestellen und das auch vor zu planen. Hat aber auch gut funktioniert.

Nach der Corona Pandemie kam der Krieg. Das spüren wir natürlich auch. Die gestiegenen Energiepreise, die spiegeln sich wieder in den Angeboten dar. Das haben wir bei unserer Kostenschätzung jetzt in der Hartmeyerstraße auf jeden Fall gemerkt. Und momentan spüren wir natürlich auch den Mangel an Fachkräften. Also die ortsansässigen Handwerker, die haben wirklich Probleme, Fachkräfte zu bekommen und können deshalb auch kein Angebot abgeben, weil sie einfach die Leute nicht dazu haben, die auf der Baustelle arbeiten. Das ist momentan wirklich ein großes Problem für uns. Wir hatten jetzt aber momentan Glück, dass wir noch Angebote bekommen haben. Aber es wird immer schwieriger, Handwerker zu bekommen, die dann auch große Maßnahmen realisieren können. Klar, wir versuchen, die Herausforderungen immer vor zu planen, aber manche Sachen sind einfach nicht vor zu planen. Da müssen wir immer so schnell wie möglich reagieren.

Mang: Keine ganz leichte Situation. Ja so eine Sanierung – ich glaube, dass kann sich jeder vorstellen, dass es ein ganz schönes Mammutprojekt. Werden Sanierung oder Instandhaltung bei laufendem Betrieb, also noch mit Mietern im Haus durchgeführt oder werden dafür die Studierenden auch umquartiert?

Yüksel: Es kommt auf jeden Fall auf die verschiedenen Arbeiten bzw. des Projekts an, ob einzelne Stockwerke betroffen sind oder ob das ganze Wohnheim betroffen ist. Kleinere Maßnahmen und Instandhaltung werden im Normalfall in bewohnten Zustand durchgeführt. Das ist auch kein Problem für uns, weil es auch zeitlich immer begrenzt ist. Aber klar, um große Sanierungen zu realisieren, müssen die Studierenden auch rechtzeitig umquartiert werden.

Mang: Jetzt haben wir ganz viel über allgemeine Fragen zum Thema Sanierung gesprochen. Lass uns doch aber zum Abschluss auch noch mal über ein ganz konkretes Projekt von dir sprechen. Was kannst du uns denn da berichten?

Yüksel: Momentan haben wir eine große Sanierung in Hohenheim, die wir fast beendet haben. Und natürlich meine Fachwirt-Projektarbeit in der Hartmeyerstraße. Die energetischen Maßnahmen aber diesbezüglich haben wir alle schon durchgeführt. Also das bedeutet, dass der erste Bauabschnitt jetzt beendet ist und die Studierenden jetzt zum 01.10. wieder einziehen können.

Für den zweiten Bauabschnitt ist es nicht wichtig, die Studierenden umzuquartieren und die können dann drinnen bleiben. Und die Maßnahmen werden dann während dem bewohnten Zustand durchgeführt.

Mang: Während die Hartmeyerstraße ja saniert wird oder so kurz vor dem Abschluss ist, da laufen bestimmt aber auch schon die Planungen für die nächsten Projekte. Welche Wohnheime habt ihr denn da zukünftig noch im Fokus?

Yüksel: Genau. Wir sind ja jetzt gerade dabei, unsere Wohnheime zu besuchen und alles zu dokumentieren. Alle Mängel aufzunehmen. Was auf jeden Fall kommt, dass wir den zweiten Bauabschnitt der Hartmeyerstraße realisieren ab April. Und ja, konkret sind wir gerade noch in der Planung, wie ich schon erwähnt habe. Aber welches Wohnheim als nächstes saniert wird, ist final noch nicht entschieden.

Mang: Okay. Melis ich glaube, wir könnten noch viel mehr über das ganze Thema Sanierung sprechen, aber das soll es an dieser Stelle erst mal gewesen sein. Ich hoffe, wir konnten euch da draußen zeigen, dass das Studierendenwerk durchaus einige Anstrengungen unternimmt, um die aktuellen Bestandsgebäude zu schützen. Wir wollen wirklich auch zukünftigen Studien- generationen ein günstiges Wohnangebot bei uns machen. Melis Yüksel und ihre Kollegen, die setzen daher täglich alle Hebel in Bewegung um die Arbeit auf den Baustellen zu koordinieren.

Leider benötigen diese Projekte, und das sollte angeklungen sein, viel Planungszeit. Zudem sind wir immer auch auf die Verfügbarkeit von Fachpersonal angewiesen. Das ist in den aktuellen Zeiten nicht immer einfach. Habt da also bitte etwas Verständnis, wenn wir nicht immer von einem Tag auf den anderen ein Gebäude komplett modernisieren können. Wie immer freuen wir uns über euer Feedback und Fragen zu diesem Thema. Schreibt uns doch einfach eine Mail oder in den sozialen Medien: Facebook und Instagram. Ansonsten sag ich vielen Dank fürs Reinhören und bis zum nächsten Mal. Ciao, ciao.

**Hinweis: Diese Transkription des Podcasts wurde mit maschineller Hilfe von Software erzeugt. Kleinere Abweichungen oder Schreibfehler bitten wir zu entschuldigen.*