

Ausgabe Sommer 2022

# Zuhause

Das Magazin für Mitglieder der Wohnungsbaugenossenschaft Oelsnitz/E. eG



WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFT  
OELSNITZ/E. eG



# Neue Herausforderungen stehen an

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort	2
Titelbild	3
Vertreterversammlung/ Geschäftsbericht	4-5
Historisches	6-7
Baugeschehen	8
Informativ	9
Reiselust	10
Impressionen/ Veranstaltungskalender	11
Freizeit-Tipp	12
Impressum	12



Ist mittlerweile zu einer guten Tradition geworden – das Bepflanzen von Balkonkästen für unsere Mieter. Impressionen von der diesjährigen Frühjahrsaktion finden Sie auf Seite 11.



Timo Korb,  
Technischer Vorstand

Sehr geehrte Mitglieder,

seit dem 1. Januar 2022 vertrete ich unsere Genossenschaft als technischer Vorstand. Viele von Ihnen kennen mich aus den vergangenen acht Jahren als technischer Leiter Ihrer Genossenschaft. In dieser Zeit durfte ich viele verschiedene Bauvorhaben leiten, von der Komplettsanierung ganzer Wohngebiete, über Fahrstuhleinbauten oder der Errichtung von Stellflächen.

Ich werde auch zukünftig derartige Bauprojekte leiten, doch sind als technischer Vorstand auch andere Aufgaben und neue Herausforderungen zu bewältigen. Einiges davon wird sicherlich plan- und kalkulierbar sein, wie beispielsweise die Nachrüstpflicht für Rauchwarnmelder in Bestandsbauten oder die anstehende Grundsteuerreform. Doch hat uns die jüngste Vergangenheit gezeigt, dass auch unvorhersehbare Dinge geschehen und die Krisen dieser Welt – Energiekrise, Klimakrise, Baukostenkrise – in der Wohnungswirtschaft angekommen und tagtäglich zu spüren sind. Aber auch Themen aus der Vergangenheit bleiben bestehen und auch diese gilt es zu meistern. Da sind der demografische Wandel und Fachkräftemangel zu benennen.

Trotz aller Unsicherheiten blicke ich optimistisch nach vorn, denn zusammen mit meiner Vorstandskollegin, Nicole Amft und dem gesamten WBG-Team werden wir Lösungsansätze und frische Ideen finden, um Ihnen, liebe Mitglieder, auch weiterhin ein zuverlässiger Partner rund um das Thema Wohnen zu bleiben.

Abschließend wünsche ich Ihnen vor allem Gesundheit, genießen Sie einen Sommer voller glücklicher Momente und eine entspannte Urlaubszeit.

Ihr technischer Vorstand

Timo Korb

# Niederwürschnitzer Wohngebiet kann sich sehen lassen



Unser Titelbild zeigt diesmal unser Wohngebiet in der Parkstraße in Niederwürschnitz. Die drei Häuser wurden zwischen 1978 und 1981 erbaut und 2016 umfassend saniert.

Dazu gehörten:

- ▶ komplexe energetische Sanierung inklusive Dachneudeckung
- ▶ Trockenlegung sämtlicher Kellerbereiche
- ▶ Erneuerung der Kaltwasserhauptleitungen im Keller
- ▶ Anbau von 54 Balkonen

- ▶ Errichtung von 29 PKW-Stellplätzen
- ▶ Gestaltung der Außenanlagen – Müllplätze, Sitzgelegenheiten
- ▶ Einbau eines BHKW (über Contracting) für alle Wohneinheiten und die benachbarte Kita

Das Investitionsvolumen, ohne das BHKW, betrug ca. 1,75 Millionen Euro.

Die Fotos auf dieser Seite entstanden vor, während und nach dem Baugeschehen. ■

# Vertreterversammlung schließt Geschäftsjahr 2021 ab

Wirtschaftliche Entwicklung, Wohnungsmarkt und Bautätigkeit waren die Schwerpunkte des Vorstandsberichtes



Immer der letzte Freitag im Juni ist für unsere Vertreterversammlung vorgesehen. Und so war es auch in diesem Jahr. Unsere erste Vertreterversammlung 2022 fand am 24. Juni 2022 im Bergbaumuseum in Oelsnitz statt. Vorstand und Aufsichtsrat konnten an diesem Nachmittag 28 Vertreter von 54 gewählten Vertretern begrüßen.

Im Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2021 nahmen Nicole Amft und Timo Korb zu folgenden Schwerpunkten Bezug:

- ▶ Die wirtschaftliche Entwicklung anhand verschiedener Kennzahlen aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.
- ▶ Der Wohnungsmarkt mit den Eckpunkten Mietentwicklung und Leerstand.
- ▶ Die Bautätigkeit mit einem Budget in Höhe von 1.534 T€, davon entfielen auf

Instandhaltung	251 T€
Instandsetzung	226 T€
Wohnungswechsel	860 T€
Planungskosten Sanierungsobjekt	180 T€
Stellplatzneubau	17 T€

- ▶ Die Genossenschaftsarbeit mit den Teilbereichen Mitgliederentwicklung und Altersstruktur.

Anschließend verlas der Aufsichtsratsvorsitzende Ingo Uraß den Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2021 und unterrichtete die Vertreter über die Jahresabschlussprüfung des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften. Die Prüfung führte zum Ergebnis, dass die Vermögens- und Finanzverhältnisse der Genossenschaft geordnet und die Verwaltungsorgane ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen

Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind. Mit der Bekanntgabe des zusammengefassten Prüfungsergebnisses des Verbandes vom 10.06.2022 schloss dieser Tagesordnungspunkt.

Im nächsten Abschnitt der Versammlung stand das aktuelle Geschäftsjahr im Mittelpunkt. Von Bedeutung sind die Bereiche:

- ▶ **Betriebswirtschaft:** Sollmieteinnahmen von ca. 5,3 Mio. € zu erreichen, Reduzierung der langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1,4 Mio. € und der Erhalt liquider Mittel von durchschnittlich 1,5 Mio. €.
- ▶ **Bestandsbewirtschaftung:** Für alle Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen steht ein Budget von 1.500 T€ zur Verfügung. Neben den Investitionen in den Wohnungswechsel, weitere brandschutztechnische Ertüchtigungen, die Erneuerung von Dächern und Fassaden sowie die wiederkehrenden Instandhaltungen wie der Holzschutz der Balkonanlagen, sind auch weitere Planungs- und Bauvorbereitungskosten für die Sanierung der Sallauminer Str. 52-60 vorgesehen und auch der Bau einer Stellplatzanlage im Hohndorfer Wohngebiet.
- ▶ **Betriebs- und Heizkostenentwicklung:** Die aktuellen Geschehnisse erfordern Anpassungen der Heizkostenvorauszahlungen in unterschiedlichem Maße.
- ▶ **Genossenschaftsleben:** Verschiedene Veranstaltungen durchzuführen (siehe Veranstaltungskalender), den Kontakt mit den Vertretern aufrechterhalten und die Arbeit unserer Kümmerin Vanessa Lohs in der Genossenschaft zu verstetigen.



# Geschäftsbericht

## Kurzbericht zum Geschäftsjahr 2021

	2020	2021
<b>Bilanz</b>		
Anlagevermögen	42.010 T€	40.990 T€
Umlaufvermögen	4.059 T€	4.095 T€
Eigenkapital	22.686 T€	23.130 T€
dav. Geschäftsguthaben	2.099 T€	T€
Verbindlichkeiten	23.344 T€	21.917 T€
<b>Bilanzsumme</b>	<b>46.075 T€</b>	<b>45.100 T€</b>
<b>Gewinn-/Verlustrechnung</b>		
Erträge der Hausbewirtschaftung	6.888 T€	6.756 T€
Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	2.898 T€	3.306 T€
Abschreibungen	1.441 T€	1.393 T€
Zinsaufwendungen	680 T€	626 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>697 T€</b>	<b>488 T€</b>
<b>Kennzahlen</b>		
Wohnungsbestand	1.504	1.491
Belegungsquote	88 %	85,3 %
Mitglieder	1.585	1.585
Altersdurchschnitt	62,2	62,1

In der „Aussprache mit den Vertretern“ gab es Fragen zu unterschiedlichen Themen, die die Vertreter aus der Mitgliedschaft mitgebracht haben.

Durch Nicole Amft wurden im Anschluss 5 Beschlussvorlagen vorgestellt. Die Abstimmung führte zu folgenden Ergebnissen:

- ▶ 01/22: Feststellung des Jahresabschlusses 2021 (28 Ja-Stimmen). Die Vertreterversammlung beschließt, dass der Jahresüberschuss in Höhe von 487.806,91 € als gesetzliche Rücklage in Höhe von 50.806,91 € und als andere Rücklage in Höhe von 437.000,00 € in die Bilanz eingestellt wird.
  - ▶ 02/22: Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021 (28 Ja-Stimmen).
  - ▶ 03/22: Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021 (28 Ja-Stimmen).
  - ▶ 04/22: Entlastung des Vorstandes Wolfgang Kieß für die Zeit 01.01.22-30.03.2022 (28 Ja-Stimmen)
  - ▶ 05/22: Die Vertreterversammlung bestätigt die Obergrenze für Aufsichtsratsentschädigungen in Höhe von 15.000,00 € pro Geschäftsjahr (26 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 1 Enthaltung).
- Alle Beschlussvorlagen wurden zum Beschluss erhoben.
- Im Schlusswort fand der Aufsichtsratsvorsitzende Ingo Urlass dankende Worte für alle Gremien (Vertretern, Aufsichtsrat und Vorstand) und für die Mitarbeiter der Geschäftsstelle für die geleistete Arbeit. ■



**WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFT**  
OELSNITZ/E. EG

### Havariedienste

#### Innerhalb unserer Geschäftszeiten

#### Wohnungsbaugenossenschaft Oelsnitz/E. eG

Sallauminer Straße 79  
09385 Lugau  
Telefon: **037295 514-0**  
Telefax: **037295 514-99**

#### Außerhalb unserer Geschäftszeiten

#### Service-Nr. WBG:

Mobil: **0173 9587151**

#### Heizung, Wasser, Abwasser:

Herold GmbH, Erlbach-Kirchberg  
Telefon: **037295 2663**  
Mobil: **0173 9614722**

#### Puschmann GmbH

Telefon: **037204 98962**  
Mobil: **0172 3594623**

#### Klempner und Installateure

„Glückauf“ eG  
Telefon: **037298 3220**  
Mobil: **0171 6502358**

#### Fa. Richter Oelsnitz

Telefon: **037298 27346**  
Mobil: **0171 6311188**

Welche Firma für Ihr Haus zuständig ist, entnehmen Sie bitte dem Aushang „Havariedienste“ im Treppenhaus.

#### Wärmeversorgung Wohngebiet am Steegeenwald:

EWS Engineering – Wärmetechnik  
Telefon: **037608 23155**

#### Gasgeruch:

inetz GmbH, Chemnitz, Havariedienst  
Telefon: **0800 1111489020**

#### Elektroanlagen:

Elektro Opel, Gersdorf  
Telefon: **037203 65750**

# Von elenden Bodenkammern, Schlafhütten und bevorzugten Arbeiterfamilien

Verschiedenes über Wohnverhältnisse im heimischen Kohlengebiet von der Frühzeit bis zum Ausbruch des Ersten Weltkrieges (Teil 1)



Das „Fräuleinhaus“ an der Äußeren Stollberger Straße (Nr. 88) stellte eines der ersten Bergarbeiterwohnhäuser des Lugau-Oelsnitzer Kohlengebietes dar. Aufnahme vor dem Abbruch, Juni 1999. Fotos Neuber, Oelsnitz/Erzgebirge

## Einige Worte zuvor

Wer darangehen möchte, das Wesen einer Landschaft zu verstehen, sollte sich nicht nur einer Beschäftigung mit den Geschicken aus Vergangenheit und Gegenwart widmen. Er sollte sich der natürlichen Voraussetzungen, aber auch des Charakters seiner Bewohner versichern, da doch der schaffende Mensch gern nach dem Wort des Dichters Theodor Storm geht, sein Leben aus dem Holz zu schnitzen, das einem Gott in die Hände gab. Dies bedenkend, lohnt also der Blick in die Siedlungen, deren Erscheinung wortwörtlich ein gutes Bild machen hilft.

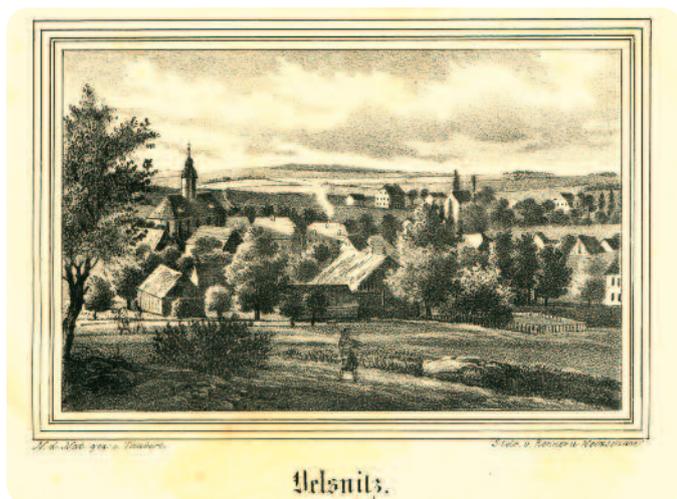
Ein Begreifen des Kulturraumes ergibt sich – der Anzahl nach betrachtet – vordergründig über den Wohnraum; mögen freilich ortsbildprägende Bauten, wie etwa Kirchen, Rat- und Schulhäuser, Fabriken oder Schachtanlagen besondere Aufmerksamkeit finden. Für unsere Heimat sind wohl noch immer die letzteren kennzeichnend – nicht nur gemessen an der Landmarke Kaiserin-Augusta-Schacht in Neuoelsnitz. Mögen auch die baulichen Zeugnisse trotz aller Mühen um die Bewahrung der Industriedenkmale weniger werden: sie bleiben die Ausgangspunkte für das Aussehen der Ortschaften im engeren und weiteren Kohlengebiet. Nicht nur, weil das Aufkommen des Bergbaues ab Mitte des 19. Jahrhunderts den stetigen Zuzug von Arbeitskräften in nicht gekanntem Ausmaße bedingte, mithin sich die Bebauung dadurch erheblich ausweitete. Sondern weil die Bergwerks- oder allgemeiner betrachtet Industriebauten in vielerlei Hinsicht architektonisch, aber auch in einem zeitlichen Zusammenhang mit den Gebäuden stehen, die mittelbar der industriellen Entwicklung zugerechnet werden.

Unseren Blick dabei in den folgenden Beiträgen einmal ganz allgemein auch auf Werkswohnungsbauten und Werksiedlungen zu legen, ergibt sich aus dem Herkommen unserer Genossenschaft. Er wird umso interessanter und bis zur Gegenwart bedeutend, weil die Wohnraumfrage über Jahrzehnte einen Kernpunkt sozialer, gesellschaftspolitischer und kultureller Fragestellungen, Bemühungen, besonders aber Spannungen bildet.

## Bauerngüter, Gartennahrungen und Wohnhäuser – vom Bild unserer Heimatorte in den Kindertagen des Bergbaues

Jahrhundertlang waren die kleinen Orte um das Rittergutsdorf Oelsnitz durch die Landwirtschaft und seit dem 17. Jahrhundert zunehmend durch Weberei und Wirkerei im Hausgewerbe geprägt. Der Lugauer Chronist Hermann Unger schrieb dazu: „Die hiesigen Güter und Gärten aber waren der Geräumigkeit nach ganz den Erträgen der Felder und Wiesen angepasst und deren Beschaffenheit bez. Fruchtbarkeit war auch darnach.“ Dennoch galt Lugau als bescheiden wohlhabend, gab es doch um 1840 keinen Armen oder Bettler im Dorf. Was es unterdessen bis in jene Zeit auch nicht gab: Mieter. Die Gebäude waren „... nur aus heimischem Material errichtet.“ Örtliche Porphy- und Schieferbrüche „... lieferten Bruch- und Zwicksteine für die Grundmauern und Sandgruben den Sand. Die reichen Lehmager ... gaben Lehm zu den Fachwänden oder Luftziegel, der nahe Wald Balken, Bretter und Weller, das Feld Stroh aufs Dach und zum Fachwerk. Trotzdem war es für den Ort ein Ereignis, wenn einmal ein Neubau stattfand, was geschah, wenn ein Anwesen durch ein





Mit dieser Darstellung aus der Zeit um 1840 fing der Zeichner den dörflichen Charakter von Oelsnitz vor Einsetzen der kleinstädtischen Überformung ein.

Schadenfeuer vernichtet war oder wenn sich alte Bauersleute ein Auszugshäuschen ... bauten.“<sup>1)</sup> Die Dimensionen der Häuser waren gering; das Ansehen trotz respektablem Zustand winklig und gesetzt. Ähnlich dürfen wir uns die Bebauung in den übrigen Orten vorstellen, wie uns die Chroniken bestätigen. Eine gewisse Ausnahme stellte Oelsnitz dar, das neben dem bedeutenden Rittergut mit Schäferei und Forsthaus zahlreiche große Güter sowie einen dicht bebauten mittleren Ortsteil besaß, den Fachwerkbauten der Gärtner und Häusler bestimmten, wie wir sie noch an der Mittulgasse finden.

Nehmen wir uns einige Zahlen vor, so waren um 1820 in Lugau 350 Einwohner, in Niederwürschnitz 500, in Hohndorf 356 und in Oelsnitz 1200 ansässig. Letztere verteilten sich auf etwas über 200 Häuser.<sup>2)</sup> Bleiben wir vor Ort und stecken das Maß unserer ersten Betrachtung ab, so haben wir Stand 1914 rund 17.400 Einwohner in 910 bewohnten Gebäuden.<sup>3)</sup> Kurzum: in nur 100 Jahren steigerte sich die Einwohnerzahl um das 14,5-fache, die der Wohnhäuser aber nur um das 4,75-fache. Möge auch mehr Wohnraum in vergleichsweise weniger Bauten entstanden sein, wird doch ein Missverhältnis offensichtlich.

Allein, die Zahlen verdeutlichen, welche stürmische Entwicklung das eng begrenzte Gebiet mit der Entfaltung des Fabrikzeitalters erfasste. Der Bedarf am Hauptenergieträger Steinkohle für die dampfkraftbasierten Antriebs- und Transportmaschinen stieg rasch. Für Sachsen war die Entdeckung der Lagerstätte eine willkommene Ergänzung für die bereits seit Jahrhunderten in handwerklichem Abbau stehenden Reviere um Zwickau und im Döhlener Becken. Die Regionen selbst – und hier mag der beispielhaften und ähnlichen Verhältnisse wegen die benachbarte Muldestadt mitbetrachtet sein – stellte die nun industrielle Gewinnung mit immer stärkerer Nachfrage nach Arbeitskräften vor größte Herausforderungen. Das Angebot an Wohnraum konnte in keinsten Weise Schritt halten. Die Stadt Zwickau verhinderte dabei übrigens selbst bis 1879 den Zuzug durch vor allem finanzielle Bedingungen, die kaum ein Bergarbeiter erfüllen konnte. Die Ansiedlung der Arbeitskräfte verlagerte sich auf die Kohlendörfer des Umkreises. Allerdings mussten sich „Unverheiratete Bergleute ... als Ziehburschen in elenden Bodenkammern ...“<sup>4)</sup> einmieten



Die 1906 abgerissene Russ-Wirtschaft in Lugau stand eindrücklich für die ursprüngliche Bauweise in den umliegenden Gemeinden.

und noch im letzten Drittel des Jahrhunderts bewohnte eine 5-6-köpfige Familie nur eine Stube. Es war üblich, „Gemeinschaftshäuser“ zur Unterkunft auf den Werken anzulegen.

Derartige Maßnahmen waren dem hiesigen Gebiet noch fremd – nicht aber die Verhältnisse. Betrachten wir einmal die Fluren des späteren Ortsteiles Neuoelsnitz, der nach den ersten, bauwürdigen Aufschlüssen einen Siedlungskern des entstehenden Reviers bildete. Trotz schnellen Zuzuges – zuvörderst aus den Erzbergbaureviere – entstanden nur wenige Privathäuser in Schachtnähe, von denen wir erfahren: „Die meisten ... waren niedrige Häuschen, nur aus Erdgeschoss mit aufgesetztem Dach ... Wer zwei Räume im Erdgeschoss und ... eine Dachkammer besaß, war glücklich zu preisen ...“<sup>5)</sup> Zwischen 1844 und 1870 erbaute man im Ortsteil nur 27 Häuser, während doch die Einwohnerzahl von den wenigen Bewohnern des einzig bestehenden Teichhauses auf rund 450 anstieg. Herausragend war das sogenannte „Fräuleinhaus“, das Rosalie Hecker (1812-1890) bereits 1850 errichten ließ. Mit je zwei Voll- und Dachgeschossen bewunderten es die damaligen Einwohner. Wie ihr Bruder, der Lichtensteiner Gerichtsamtman Friedrich August Hecker, beteiligte sich das vermögende und gebildete Fräulein am aufstrebenden Bergbau – genugsam erfolglos, getäuscht und ausgenutzt. Oft der Miete des mit bis zu 17 Parteien überbelegten Gebäudes ledig, führte sie ihr Weg von der Hausbesitzerin zur Hausierererin, die im Stollberger Armenhaus starb.

In welche Richtung sich die Wohnverhältnisse bewegten, berichtet indessen die Fortsetzung.

Autor: Heino Neuber

#### Quellen:

- 1 Unger, Hermann: Lugau in alter und neuer Zeit. Druck und Verlag von Hermann Meyer, Lugau 1899, S. 94 ff.
- 2 Richter, Johannes: Allerlei zur Heimatgeschichte des Lugau-Oelsnitzer Kohlenbezirks. Druck und Verlag Lugauer Zeitung, Lugau 1936, S. 38 f.
- 3 Heimatfest Oelsnitz i. Erzgeb. Gedenkblatt an die Heimattage vom 11. bis 13. Juli 1914., S. 18
- 4 Steinkohlenbergbauverein Zwickau e.V. (Hrsg.): Der Steinkohlenbergbau im Zwickauer Revier. Förster & Borries, Zwickau 2000, S. 193
- 5 Hörig, Artur: Heimatkundliche Plaudereien über Neuoelsnitz. 5. Folge. In: Oelsnitzer Volksbote, 1944.

# Ursprüngliche Entwurfsplanung optimiert

Baubeginn für Sanierungsobjekt Sallaaminer Straße 52-60 im zweiten Quartal 2023 geplant



**Aktuell konnten wir mit der Einreichung des Bauantrages im Juli 2022 die Genehmigungsplanung des Sanierungsobjektes Sallaaminer Straße 52-60 abschließen.**

Derzeitige Förderprogramme veranlassten uns, die ursprüngliche Entwurfsplanung baulich und energetisch zu optimieren. Dadurch konn-

ten wir für die energetischen Maßnahmen erfolgreich einen KfW-Baukostenzuschuss beantragen, der zwischenzeitlich bewilligt wurde. Durch gezielte bauliche Anpassungen konnten grundlegende Verbesserungen erreicht werden. Zwei innen liegende Aufzüge erschließen nunmehr alle Wohnungen barrierefrei. Sämtliche Wohneinheiten wurden neu gegliedert, so

dass Wohnungszuschneite von 1- bis 5-Raumwohnungen mit neuen Balkonen möglich sind. Die Außenanlagen werden gänzlich neu gestaltet: eine Fahrradgarage, neue Müllplätze, Behindertenparkplätze und gemütliche Sitzgelegenheiten nebst Bepflanzungen werden die Außenanlagen abrunden.

Bis November 2022 sollen die Ausführungsplanung und die Ausschreibungsunterlagen erstellt werden und anschließend die Angebotseinholung, Auswertung und Ermittlung der aktuellen Gesamtprojektkosten erfolgen. Der Baubeginn wird für das zweite Quartal 2023 terminiert.

Aufgrund der derzeitigen weltpolitischen Lage und den damit verbundenen wirtschaftlichen Entwicklungen wird es zwingend notwendig sein, alle weiteren Maßnahmen immer wieder abzuwägen und neu zu bewerten. Maßgebende Faktoren hierfür sind vor allem die Baupreisentwicklung, die Verfügbarkeit von Material und Fachpersonal, sowie die Zinsentwicklung. ■

## Rauchwarnmelder für alle Wohnungen

**Nachrüstung muss bis Ende 2023 erfolgen**

**Als letztes Bundesland erweitert der Freistaat Sachsen die Einbaupflicht von Rauchwarnmeldern nunmehr auch für Bestandsbauten.**

Mit der Novelle der sächsischen Bauordnung wurde die Einbaupflicht von Rauchwarnmeldern im Wohnungsbestand beschlossen. Demnach müssen ab dem 01.01.2024 alle Bestandswohnungen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sein. Dies gilt für alle Räume, in denen Personen bestimmungsgemäß schlafen, und Flure, die als Rettungswege für diese Räume gelten.

Für unseren Wohnungsbestand bedeutet dies, dass bis zum 31.12.2023 in jeder Wohnung die Schlaf- und Kinderzimmer, sowie der Flur mit mindestens 1 Rauchwarnmelder ausgestattet sein muss.

Wir als Wohnungsgenossenschaft sind bereits mit den Anbietern im Gespräch, um in der verbleibenden Nachrüstzeit von nur noch ca. 1,5 Jahre eine fristgerechte Umrüstung gewährleisten zu können. Aufgrund des geballten Einbauvolumens in ganz Sachsen sind im Hinblick auf Liefer- und Einbaukapazitäten Engpässe zu

erwarten. Dahingehend werden wir, sobald möglich, zeitnah mit der Umrüstung beginnen. Die jeweiligen Einbautermine werden wir Ihnen gesondert mitteilen. ■



# Novellierung der Heizkostenverordnung

**Ziel ist Senkung des Energieverbrauchs und bewussterer Umgang mit Ressourcen**

**Wir möchten an dieser Stelle nochmals kurz auf die monatlichen Informationsschreiben zum Verbrauch von Heizenergie und Warmwasser eingehen, welche ein Teil unserer Mieter seit Februar 2022 erhalten.**

Die aktuelle Novelle der Heizkostenverordnung, welche zum 01.12.2021 in Kraft getreten ist, setzt die Verpflichtungen der novellierten EU-Energieeffizienzrichtlinie (EED) von 2018 um. Somit hat die EU entschieden, den Klimaschutz aktiv voranzutreiben und damit den Grundstein für eine noch, transparentere Heizkostenabrechnung gelegt. Gemäß den Anforderungen der EED wurden wir als Vermieter ab 01.01.2022 dazu verpflichtet, unseren Bewohnern monatlich (und das gilt für alle 12 Monate des Jahres) eine Verbrauchsinformationen zur Verfügung zu stellen. Der Gesetzgeber erhofft sich dadurch einen geringeren Energieverbrauch und es soll ein bewussterer Umgang mit Ressourcen herbeigeführt werden.

Voraussetzung sind fernablesbare Messgeräte. Da diese zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht überall in unseren Beständen verbaut sind, ist bisher nur ein Teil der Mieter betroffen, dem wir diese Verbrauchsinformation ausreichen müssen.

Unser Messdienstleister DOMETA stellt für die monatliche Verbrauchsinformation ein Online Portal zur Verfügung. Bitte nutzen Sie dafür die Zugangsdaten zum DOMETA Online Portal, die Ihnen bereits zugesandt worden, hinterlegen dort Ihre E-Mail-Adresse und werden dann automatisch informiert, sobald neue Verbrauchsdaten abrufbar sind.

Nun wissen wir, dass ein Großteil unserer Mieter keinen Internetanschluss hat. In diesem Fall erhalten Sie die Verbrauchsinformation per Post. Allerdings wird der erhöhte Aufwand dafür über die Betriebs- und Heizkostenverordnung umgelegt. Aufgrund dieser gesetzlich normierten Verpflichtung zur Übersendung der monatlichen Verbrauchsinformation kön-

nen wir nicht davon absehen, selbst wenn Sie uns darum bitten. Eine Vereinbarung diesbezüglich wäre nach der allgemeinen Auffassung zur Wahrung der Verbraucherrechte unwirksam.

Mit Kriegsbeginn in der Ukraine und der damit einhergehenden Entwicklung der Energiekosten ist es ohnehin unausweichlich, den Energieverbrauch zu senken, um den massiven Preissteigerungen entgegen zu wirken. Denn die Heizkostenexplosion ist auch in unserer Genossenschaft angekommen. Deshalb haben wir bereits mit der Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2021 Ihre Vorauszahlungen vor allem für Heizkosten entsprechend der Vorauszahlungen, die wir an die Energieversorger zu leisten haben, erhöhen müssen. Die politischen Entwicklungen werden zeigen, ob gegebenenfalls erneute Vorauszahlungsanpassungen (eventuell noch in diesem Jahr) notwendig sein werden. Dafür bitten wir um Verständnis. ■

## Ein paar Tipps von uns:

# Wie gebe ich meine Wohnung zurück?

**Oft wissen Mieter nicht genau, welche Arbeiten vor der Wohnungsrückgabe auszuführen sind. Wir bitten daher auf folgende Gegebenheiten zu achten.**

Je nachdem, welche Um- und Einbauten Sie während Ihrer Mietzeit vorgenommen haben, sind Deckenplatten, Holzverkleidungen, Holzpaneele, Durchreichen bzw. Einbauschränke, selbst eingebrachtes Laminat und Mustertapeten oder Ähnliches zu entfernen. Ebenso sind verklebte und nicht verklebte Teppiche/Auslegewaren zu entfernen und Dübellöcher/Schraubenlöcher zu schließen. Des Weiteren ist es meist unklar, ob Schönheitsreparaturen aus-

zuführen sind. Unter Schönheitsreparaturen versteht man im Allgemeinen das Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken sowie der Heizkörper und Heizrohre. Grundsätzlich sind Schönheitsreparaturen vom Zustand der Wohnung abhängig. Der gewisse Zustand kann zum Beispiel Verfärbungen, Abnutzungen oder Gebrauchsspuren an den Wänden darstellen. Sollten diese Arbeiten durch den Mietgebrauch erforderlich werden, sind diese dann vom Mieter auszuführen. Zu beachten ist ebenfalls, dass solche Arbeiten auch im laufenden Mietverhältnis erforderlich werden.

Die Schönheitsreparaturen sollten fachmännisch ausgeführt werden, das heißt, dass die Arbeiten



in Eigenleistung oder mit Hilfe einer Fachfirma ausgeführt werden können.

**Sollten Sie vor Rückgabe Ihrer Wohnung Fragen haben, bitte kontaktieren Sie uns und wir vereinbaren einen Vorabnametermin.** ■

# Schon reif für die Insel?

## Elba, das ultimative Badeeldorado und Wanderparadies

Nach Sizilien und Sardinien ist Elba die drittgrößte Insel Italiens. Die Insel, eng mit dem Namen Napoleons verbunden, ist nicht nur ein Badeeldorado, sondern auch ein Wanderparadies. Seit jeher bewegt man sich auf Elba zu Fuß fort. Die Berghänge hinauf bis zu den Gipfeln, die malerischen Täler hinunter bis ans Meer, quer durch die Macchia, auf uralten Saumpfadern – allein, um in aller Ruhe die herrliche Landschaft zu genießen, mit Freunden, um zusammen in fröhlicher Gemeinschaft Neues zu entdecken. Gibt es eine schönere, gesündere Weise, seine Freizeit in Einklang mit der Natur zu verbringen? Wohl kaum.

Wandertouren durch die Insel sind allerdings nur im Frühjahr und im Herbst zu empfehlen. Im Sommer ist es dort brütend heiß und Elba von tausenden Sonnenanbetern und Badehungerigen vom Festland überfrequentiert. Aber mit den ersten Strahlen der Frühlingssonne verwandelt sich die Macchia in ein buntes, duftendes Blütenmeer. An den felsigen Hängen öffnen sich täglich neue Blüten in einem überschwenglichen Farbenreigen. Und in der wärmenden Sonne mischt sich der verlockende Wohlgeruch der jungen Pflanzen mit dem Atem der Natur und hüllt den Wanderer in eine betörende Wolke sinnlicher Verückung ein. Die Intensität der Düfte ändert sich im Laufe des Tages und schwillt in der Abenddämmerung noch einmal zu einer ungeahnten aromatischen Sinfonie an.

Die sanfte Frische des Morgens, die sengende Hitze des Tages, die erfrischende Abendbrise und die erholende Kühle der Nacht folgen dem Rhythmus einer Natur, deren geheimnisvolle Faszination sich in ihrer ganzen Fülle nur dem aufmerksamen Wanderer und dem geduldigen Beobachter erschließt.

Wenn Mitte September die Sommergäste abgereist sind, leert sich die Insel wieder. Es gibt noch viele sonnige und trockene Tage für schöne Wandertouren, zum Beispiel auf den Monte



1



2



3



4



5

Capanne, mit 1010 Meter der höchste Gipfel Elbas. Auf den alpin anmutenden Berg, von wo man herrliche Aussichten auf die Insel, den toskanischen Archipel und die Küste von Korsika genießen kann, führt auch eine Kabinenbahn. Doch nicht nur Landschaft und Vegetation machen den Reiz der Insel aus, sondern auch die Bergdörfer. Alle haben ihren speziellen Charme. Beim Spaziergang fühlt man sich in mittelalterliche Zeiten zurückversetzt.

Im Herbst kann man außerdem zahlreiche Erntefeste in den traumhaften Ortschaften der Insel erleben, beispielsweise das Traubenfest in Capoliveri, das Kastanienfest in Marciana und Poggio. Oder man folgt den Spuren Napoleons.

Am einfachsten und bequemsten gelangt man auf die Insel, wenn man bei einem Reisebüro

bucht. Natürlich ist es auch komfortabel, mit dem Auto zu reisen, denn man ist am Urlaubsort unabhängig. Nur sollte man bedenken, dass es im Juli und August schwer ist, einen Platz auf der Fähre zu ergattern. Schwierig ist auch die Parkplatzsuche. Die Straßen sind zudem teilweise eng und kurvenreich. Wie auch immer man auf die Insel gelangt, sie ist in jedem Fall eine Reise wert, die man so schnell nicht vergessen wird. ■

- 1 Prachtvoll blühende Bougainvillen findet man überall auf der Insel.
- 2 Felsiger Küstenabschnitt bei Marciana Marina.
- 3 Traumhafte Sonnenuntergänge kann man an der Westküste erleben.
- 4 Idylle in einem der romantischen Örtchen.
- 5 Mit der Kabinenbahn auf den Monte Capanne.



## Veranstungskalender 2022

Datum	Uhrzeit	Veranstung
10.09.2022	14:00 bis 18:00 Uhr	Fest und Parkplatzeinweihung in Hohndorf
23.09.2022	17:00 bis 22:00 Uhr	MDR-Studiotour → Anmeldung erforderlich
Oktober 2022	16:30 bis 17:30 Uhr	Vertretergespräch für alle Wahlbezirke
03.11.2022	18:00 bis 20:00 Uhr	Dia-Vortrag mit André Carlowitz (Villa Facius) → Anmeldung erforderlich

### Anmelden können Sie sich:

- ▶ telefonisch unter der 037295/514-0,
- ▶ per E-Mail an [post@wbg-oelsnitz.de](mailto:post@wbg-oelsnitz.de) oder
- ▶ persönlich in der Geschäftsstelle der Genossenschaft





## Mit dem Zschopautaler in die Natur

Talsperre Kriebstein lockt mit vielen Attraktionen



**WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFT**  
OELSNITZ/E. EG

### Impressum

#### Herausgeber:

Wohnungsbaugenossenschaft  
Oelsnitz/E. eG

#### Verantwortlich:

Vorstand der WBG Oelsnitz/E. eG

#### Vorstand:

Nicole Amft  
Timo Korb

#### Geschäftsstelle:

Sallaumer Straße 79  
09385 Lugau  
Telefon: 037295 514-0  
Telefax: 037295 514-99  
post@wbg-oelsnitz.de  
www.wbg-oelsnitz.de

#### Realisierung:

Andreas Lorenz  
WJ-Media AGENTUR & VERLAG  
Lindenweg 13  
09224 Chemnitz OT Mittelbach  
Telefon: 0371 8579406  
Telefax: 0371 8579407  
kontakt@wj-media.de  
www.wj-media.de

#### Fotos:

Wolfgang Schmidt  
Titel, Seite 3: sky2motion.de  
Seite 9: adobe.stock.com

#### Druck:

Druckerei Willy Gröer GmbH & Co.KG



Mal das Auto stehen lassen – schon wegen der enormen Spritpreise – und mit Bus oder Bahn schöne Ausflüge unternehmen. Mit dem 9-Euro-Ticket kommt man gegenwärtig preiswert weit herum. Ein lohnenswertes Ziel ist die Talsperre Kriebstein. Für Wanderer eignet sich die Buslinie mit Umstiegen in Hohenstein-Ernstthal und Limbach-Oberfrohna nach Mittweida. Vom dortigen Busbahnhof führt der ausgeschilderte Wanderweg entlang dem linken Steilufer bis hin zur Staumauer.

Die romantische Tour ist etwa zehn Kilometer lang. Hoch über der Zschopau und über den romantischen Wappenfelsen gelangt man zur Halbinsel Höfchen. Hier bietet sich die Möglichkeit, in der Zschopau ein erfrischendes Bad zu nehmen. Sollten kleine Wanderer mit von der Partie sein, können diese auf dem schönen Spielplatz toben. Wer möchte, kann hier in eines der Fahrgastschiffe steigen und nach Lauenhain zurückfahren.

Wer weiter wandert, erreicht schließlich Kriebstein. Hier findet man wieder eine Schiffsan-

legestelle für Fahrten auf der Talsperre und mehrere gastronomische Einrichtungen. Ein Highlight ist Sachsens einzige Seebühne. Kinder und junge Leute können sich im Kletterwald austoben. Und wer doch nicht aufs Auto verzichten möchte, kann seinen fahrbaren Untersatz auf dem großen Parkplatz abstellen.

Wer aber vom Wandern nicht genug bekommt, gelangt von der Talsperre oder vom Parkplatz in gut 15 Minuten zur Burg Kriebstein, Sachsens schönster Ritterburg. Und wer gar nichts mit Wandern am Hut hat, kommt trotzdem bequem zur Talsperre. Der „Zschopautaler“ bringt Sie nach Lauenhain und nach Kriebstein. Die Buslinie 642 fährt an Wochenenden und Feiertagen sechsmal zur Talsperre Kriebstein und zurück. Stationen sind u. a. Chemnitz, Lichtenwalde, Frankenberg, Mittweida, das Talgut Lauenhain und Kriebstein. Und von Chemnitz kommt man allemal nach Hause. Informationen zum „Zschopautaler“ finden Sie auf der Seite des Verkehrsverbundes Mittelsachsen.