

# Glückauf

Mitgliederzeitschrift

Nachhaltigkeit, Klima-  
neutralität & CO<sub>2</sub>-Bilanz

Südpark – ein Langzeit-  
projekt nimmt Formen an

Betriebskosten aktuell –  
Teil IV

Ausgabe 57 – Dezember 2023





# IM GESPRÄCH MIT DEM VORSTAND

## BEREITSCHAFTSDIENST UND SERVICEZEITEN über den Jahreswechsel

Über die Weihnachtsfeiertage und den Jahreswechsel im Zeitraum vom **22. Dezember 2023, 12:00 Uhr bis 2. Januar 2024, 07:00 Uhr** übernimmt die Dresdner Handwerkerhof Ausbau GmbH den Bereitschaftsdienst. In diesem Zeitraum bitten wir Sie, alle **Havarie- und Notdienstmeldungen** zu

- Heizanlagen
- Warm- und Kaltwasserversorgung
- Elektroanlagen
- Sanitär- einschließlich Abwasseranlagen
- Gasanlagen
- Glasbruch
- Schäden an Dächern
- Störungen an Schrankenanlagen (Parkplätze)
- Schließenanlagen

an die Dresdner Handwerkerhof Ausbau GmbH, Kesselsdorfer Straße 163, 01169 Dresden unter der **Telefonnummer 0351 46901-990** zu richten.

Bitte melden Sie im angegebenen Zeitraum **nur Notfälle**. Reparaturen, die auch an den Folgetagen erledigt werden können, nehmen wir telefonisch zu unseren Geschäftszeiten nach den Feiertagen oder per E-Mail entgegen.

Wir bitten Sie, nach Abgabe der Meldung das Eintreffen der Mitarbeiter des Bereitschaftsdienstes abzuwarten und das Betreten der Wohnung und/oder Kellerräume zu ermöglichen.

### Servicezeiten über den Jahreswechsel

Das Kundenzentrum Südhöhe wird zwischen Weihnachten und Neujahr am Donnerstag, 28.12.2023 von 09:00 bis 12:00 Uhr für dringende Anfragen geöffnet sein (bitte klingeln). Unsere Außenstelle Prohlis bleibt geschlossen.

Dana Jacob

### Herr Dr. Brandenburg, das Jahr 2023 ist fast vorbei. Kann man schon ein erstes Fazit ziehen?

► Ja, auch wenn die Arbeiten zum Jahresabschluss erst beginnen, lässt sich heute schon feststellen, dass wir unsere Ziele umsetzen konnten. Das Umfeld war auch in diesem Jahr wieder herausfordernd, aber Dank der engagierten Arbeit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter konnten wir alle anstehenden Aufgaben lösen.

### Herr Helzel, haben Sie wieder fleißig gebaut?

► Natürlich! Anders als viele Wohnungsunternehmen haben wir unser Investitions- und Instandhaltungsprogramm komplett umgesetzt und das sehr zu unserer Freude auch im geplanten Kostenrahmen. Für viele unserer Mitglieder hat sich die Wohnung oder das Umfeld deutlich verbessert. Diesen Weg wollen wir auch in den nächsten Jahren erfolgreich weiter beschreiten.

### Herr Dr. Brandenburg, in der Politik dreht sich vieles um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß und die Aufgabe, den Ausstoß zu senken! Wie sieht es damit in der WGS aus?

► Wir beschäftigen uns sehr intensiv mit diesem Thema. Wir haben in diesem Jahr gemeinsam mit der Wirt-

schaftsprüfungsgesellschaft eine CO<sub>2</sub>-Bilanz aufgestellt. Im Ergebnis kann man feststellen, dass unsere Gebäude, bis auf wenige Ausnahmen, den gestellten Anforderungen entsprechen.

Wir sind bei der Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes sehr auf unseren regionalen Versorger, die SachsenEnergie/DREWAG, angewiesen, da wir zu mehr als 95 % mit Fernwärme versorgt werden. Wir sind gespannt, wie die SachsenEnergie/DREWAG die Transformation zu erneuerbaren Energien meistert.

### Herr Helzel, Sie möchten etwas ergänzen?

► Sehr gern! Wir warten nicht nur ab, sondern handeln selbst auch. Wir haben auf dem Verwaltungsgebäude eine Photovoltaikanlage installiert und stellen ca. die Hälfte des im Haus verbrauchten Stromes selbst her. Diese Investition ist sehr rentabel und schont das Klima.

Das gleiche haben wir auch in unserer Handwerkerhof „Glückauf“ Süd Dresden GmbH vollzogen!

Als nächsten Schritt haben wir in Dresden-Zschertnitz ein Mieterstromprojekt gemeinsam mit der SachsenEnergie/DREWAG begonnen.

Wir wünschen uns, dass alle dort wohnenden Mitglieder sich daran beteiligen. Wir wollen mit diesem Projekt Erfahrungen sammeln und dann entscheiden, wo und in welchem Umfang wir weitere Modelle der Nutzung erneuerbarer Energien auf den Weg bringen.

### Anders als viele Nachrichten aus der Wirtschaft klingt das sehr spannend und optimistisch. Woher nehmen Sie Ihre Zuversicht?

► Herr Dr. Brandenburg: Jammern und Hände in den Schoß legen hilft niemandem und ist nicht unser Anspruch. Die WGS ist wirtschaftlich sehr gut aufgestellt!

Herr Helzel: Wir haben motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, arbeiten sehr gut mit dem Aufsichtsrat und den Vertretern zusammen. Dies ist die Basis für unseren Optimismus!

Somit blicken wir voller Elan und Ideen in das Jahr 2024!

In diesem Sinne wünschen wir allen Mitgliedern ein schönes Weihnachtsfest! Bleiben Sie alle gesund und, wie wir, zuversichtlich!

Das Gespräch führte Dana Jacob.

# INHALT

- 2 → Bereitschaftsdienst und Servicezeiten über den Jahreswechsel
- 3 → Im Gespräch mit dem Vorstand



## AUS UNSERER GENOSSENSCHAFT

- 4 → Neue Nachbarn
- 5 → Der Aufsichtsrat informiert
- 6 → Im Gespräch mit einer Vertreterin
- 7 → Rahmenverträge: Was ist das und warum haben wir Rahmenvertragspartner?
- 8 → Investitions- und Instandhaltungsprogramm
- 10 → Nachhaltigkeitsbericht, Klimaneutralität und CO<sub>2</sub>-Bilanz
- 12 → Personelle Veränderungen
- 12 → Neubau Döbraer Straße



## AUS UNSEREN WOHNGEBIETEN

- 13 → Umbau der Rugestraße
- 13 → Kellereinbrüche und Fahrraddiebstähle
- 14 → Südpark – ein Langzeitprojekt nimmt Formen an
- 15 → Komplexsanierung in der Münchner Wohnanlage



## INFORMATIVE THEMEN

- 16 → Photovoltaikanlagen im Mieterstrommodell
- 16 → Tauben – alle Jahre wieder
- 17 → Betriebskosten aktuell – Teil IV
- 18 → Stadtteilspaziergänge: Teil VI – Leubnitz
- 19 → Impressum
- 20 → Meinungsecke – Leserbriefe
- 21 → Rätselspaß
- 22 → Das Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft informiert

## WILLKOMMEN: UNSERE NEUEN NACHBARN

### Möchten Sie Ihren Nachwuchs uns und Ihrer Nachbarschaft vorstellen?

Senden Sie ein hochaufgelöstes Foto mit Namen und Geburtsdatum Ihres Babys per Post oder digital per E-Mail unter dem Stichwort „Neuer Nachbar“ an [redaktion@wgs-dresden.de](mailto:redaktion@wgs-dresden.de). Wir freuen uns auf Ihre Zusendungen. ▲

Dana Jacob



Katalina Schwarz  
Clausen-Dahl-Straße  
Geburtstag: 15.06.2023



Mia Höbelbarth  
Muldaer Straße  
Geburtstag: 23.07.2023



Sofia Kornishina  
Hegerstraße  
Geburtstag: 19.08.2023

## „WEIT. SICHT. WEISE“



Jedes Jahr Ende September findet der Tag der Sächsischen Wohnungsgenossenschaften im Internationalen Congress Center in Dresden statt. In diesem Jahr war es schon die 31. Veranstaltung, die unter dem Motto „Weit. Sicht. Weise“ stand. Was für ein denkwürdiger Titel, der so gar nicht zur aktuellen Gesamtsituation passen will.

Das vielfältige Programm, die begleitende Ausstellung über neue Produkte, Ideen und Lösungen für die Branche und der Erfahrungsaustausch unter den Kollegen, sind lohnende Möglichkeiten, um sich für die Arbeit in der eigenen Genossenschaft im nächsten Jahr gut zu rüsten. Natürlich ist es auch eine passende Gelegenheit, die bisherige Arbeit zu reflektieren und Gedanken für die Zukunft zu entwickeln.

Wir sind heute gut aufgestellt und ein Unternehmen, das sehr positive Resultate vorweisen kann. Die Rahmenbedingungen der vergangenen Jahre mit niedrigen Zinsen und geringem Leerstand waren günstige Ausgangsbedingungen. In Verbindung mit einer effizienten Organisation, einer positiven Unternehmenskultur und stabilen sowie kundenorientierten Prozessen hat unsere Genossenschaft Erfolgsgeschichte geschrieben. Stichwort „Entschuldung“! Wir haben den Erfolg sozusagen geplant und umgesetzt.

Plötzlich befinden wir uns aber in einer anderen Situation. Unsicherheit am Kapitalmarkt, in der Weltpolitik, in den Lieferketten, im politischen Willen und in der Gesetzgebung prägen das Bild. Normalerweise tätigen wir in der Wohnungswirtschaft Investitionen in Sanierung, Instandhaltung oder Neubau für viele Jahre oder sogar eine ganze Generation. Das erfordert eine entsprechende Planungssicherheit, um zum richtigen Zeitpunkt, am richtigen Objekt unsere finanziellen Mittel, welche die Genossenschaft aus der Hausbewirtschaftung generiert, nachhaltig und wirksam einsetzen zu können.

Was bedeutet diese Situation nun für die Arbeit des Aufsichtsrates in der Zukunft? Wir müssen mit hoher Aufmerksamkeit die Entwicklung verstärkt auch außerhalb der Genossenschaft beobachten und wichtige Aspekte eventuell in unsere Arbeit einbeziehen.

Es ist sinnvoll, Planungen zu flexibilisieren und alternative oder sogar gegenläufige Szenarien vorzudenken. Es kann zielführend sein, den Austausch mit externen Fachleuten und Interessenvertretern zu intensivieren. Eine hohe Eigenverantwortlichkeit der Mitarbeitenden fördert den Umgang mit Unwägbarkeiten. Und natürlich liegt ein wesentlicher Erfolgsfaktor in der Fortsetzung der engen Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand sowie einem transparenten Informationsfluss zu den Vertretern in beiden Richtungen.

Es ist nicht zu erwarten, dass sich alle Rahmenbedingungen demnächst spürbar verbessern, aber ich bin überzeugt, wir werden mit dem positiven Ergebnisbeitrag aller Beteiligten auch weiterhin eine gut aufgestellte Genossenschaft sein.

Ihr Andreas Lämmel  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



## IM GESPRÄCH MIT EINER VERTRETERIN

→ Maria Knochenhauer ist seit 2022 Vertreterin der WGS. Sie steht den Mitgliedern während der Komplexsanierung in der Münchner Wohnanlage zur Seite.

An dieser Stelle kommen Ihre gewählten Vertreterinnen und Vertreter zu Wort. Wir haben diesmal mit **Maria Knochenhauer** gesprochen. Sie wurde 2022 als Vertreterin gewählt und wohnt auf der Münchner Straße.

**WGS: Sie sind seit 2022 Vertreterin in der WGS. Was macht für Sie die Arbeit eines Vertreters aus und was motiviert Sie an diesem Amt besonders?**

► Meine Motivation zur Kandidatur war vor allem einen Blick hinter die Kulissen werfen zu können. Mich interessiert, warum und wie Entscheidungen in der Genossenschaft getroffen werden. Die Arbeit eines Vertreters ist ja sehr vielfältig. Besonders schön finde ich den Kontakt mit den Mitgliedern in unserem Wohngebiet. Oft kommen wir über aktuelle WGS-Themen ins Gespräch und als Vertreterin kann ich Probleme, Verbesserungsvorschläge oder Fragen für die nächste Sitzung oder Absprachen mitnehmen.

**WGS: Vor welche persönlichen Herausforderungen werden Sie in Ihrer Tätigkeit als Vertreterin gestellt?**

► Dieses Jahr wurde mit der Modernisierung der Heizungen und Wasserrohre in der Münchner Wohnanlage begonnen. Dadurch war und ist das Jahr sehr turbulent. Ich selbst wohne im ersten Bauabschnitt. Wochenlange Bauarbeiten, ein vierwöchiger Auszug und Grundrissveränderungen machten den Mitgliedern hier wirklich zu schaffen. So war oft ein offenes Ohr gefragt, obwohl man selbst stark eingebunden war.

**WGS: Für welche Werte steht die WGS in Ihren Augen?**

► Die Wohnung ist für die meisten Menschen einer der wichtigsten Grundpfeiler im Leben. Sicheres, bezahlbares und gutes Wohnen sind in der heutigen Zeit leider nicht mehr selbstverständlich. Bei der WGS kann man all das noch finden. Hier droht keine Eigenbedarfskündigung, die Mieten sind bezahlbar und die Häuser werden instandgesetzt. Vor allem wenn Wohnraumveränderungen wie bei Familienzuwachs, bei Trennung oder im Alter anstehen, kann man sich auf die WGS verlassen. Ich hoffe, dass dies genau so bleibt.

**WGS: Wie „präsent“ ist die WGS für Sie im Alltag?**

► Durch die Renovierung war dieses Jahr die WGS sehr präsent. Die WGS-Mitarbeiter waren wirklich mit hohem persönlichen Engagement im Einsatz und man stand im ständigen Austausch. Ich hoffe, dass sich durch die vielen Gespräche die Situation für die in den nächsten Jahren betroffenen Mieter merklich verbessert. Weiterhin sind für uns vor allem die Grünanlagen und die WGS-Spielplätze präsent. Hier merken wir deutlich die Unterschiede zu anderen Wohngebieten. Wir wohnen in einem Haus voller Familien, daher trifft sich die Hausgemeinschaft oft im Hof. So können wir den Genossenschaftsgedanken auch im Kleinen leben.

**WGS: Mit aktuellen Entwicklungen wie dem Klimawandel stehen wir vor immer neuen Problemen. Die Frage bezüglich Nachhaltigkeit und alternativen Energien stellt sich vor allem in der Wohnungswirtschaft. Wie sollte sich die WGS diesen neuen Herausforderungen stellen?**

► Ich sehe da besonders zwei Themenbereiche in naher Zukunft mit Bezug zur WGS. So bin ich sehr gespannt wie es bei der Etablierung von Mieterstrommodellen weitergeht. Das enorme Dachflächenpotenzial der WGS, insbesondere auf den WBS-70-Gebäuden, kann zur Erzeugung von Solarenergie beitragen. Hier können auch die Mieter mit durchdachter Verwendung des auf den Dächern selbst erzeugten Stroms Geld sparen. Ein weiterer Themenbereich ist für mich die Mobilität. Die meisten WGS-Gebäude sind zwar exzellent an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen, dennoch gibt es immer mehr Formen der individuellen Fortbewegung mit elektrischer Unterstützung. Hier würde ich mir wünschen, dass in Zukunft Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Lastenräder, E-Bikes oder auch Elektrofahrzeuge (z. B. Kabinenroller für Senioren) mit Stromanschluss zum Mieten angeboten werden.

**WGS: Welche Themen bewegen Sie und die Mitglieder konkret in Ihrem Wohngebiet?**

► Die noch anstehenden Renovierungen sind bei uns ein Dauerthema. Von Seiten der Mieter gibt es viele Unsicherheiten und reichlich Gesprächsbedarf. Die WGS hat Infotage mit der Besichtigung von schon umgebauten Musterwohnungen durchgeführt. Ich hoffe, dass eine gute Kommunikation sowie konstruktive Diskussionen hier Ängste und Sorgen abbauen.

**WGS: Wir danken Ihnen für das offene Gespräch.**

Das Interview mit Maria Knochenhauer führte Dana Jacob.



**RAHMENVERTRÄGE:**

## WAS IST DAS UND WARUM HABEN WIR RAHMENVERTRAGSPARTNER?

Fachkräftemangel und lange Wartezeiten auf die Handwerker – das sind Fakten, an die man sich nicht gewöhnen möchte. Erst recht nicht, wenn man regelmäßig Handwerker benötigt, wie das bei uns der Fall ist. Das jährliche Investitions- und Instandhaltungsprogramm ist sehr umfangreich. Zudem werden jährlich ca. 750 Leerwohnungen instand gesetzt, um diese im Anschluss wieder neu vermieten zu können. Daneben fallen eine Vielzahl von Kleinreparaturen an, die schnell erledigt sein sollen.

Während komplexere Baumaßnahmen über gesonderte Ausschreibungen abgewickelt werden, gibt es bei den Reparaturen und Instandsetzungsleistungen in den Leerwohnungen eine Vielzahl von sich wiederholenden Leistungen, ohne dass man genau beziffern kann, welche Leistung in welchem Umfang benötigt wird. Aus diesem Grund werden dafür Leistungskataloge je Gewerk entwickelt, auf deren Basis die Leistungen für einen bestimmten Zeitraum ausgeschrieben und anschließend abgerufen werden. Daraus

ergibt sich die Bezeichnung „Rahmenvertrag“ mit den Rahmenvertragspartnern. Aus den Erfahrungen der Vorjahre wird bei jeder neuen Ausschreibungsrunde abgeschätzt, welche Handwerkerkapazitäten je Gewerk benötigt werden. Derzeit gibt es Rahmenverträge für die Gewerke HLS-Heizung/Lüftung/Sanitär, Elektro, Maler, Maurer/Trockenbau, Bodenleger, Tischler, Fliesenleger, Außenanlagen und Kanal-/Tiefbau. Der Handwerkerhof übernimmt dabei Rahmenvertragsleistungen in den Gewerken HLS, Elektro, Tischler und Maurer/Trockenbau.

Die Kapazitäten im eigenen Handwerkerhof zu haben, schafft Planungssicherheit. Mit der Ergänzung durch weitere Rahmenvertragspartner, die in der Regel langjährig für uns tätig sind, können wir sicherstellen, dass sowohl die Reparaturen als auch die Leerwohnungsinstandsetzung im vertretbaren zeitlichen Rahmen erledigt werden. Oft stellt sich die Frage, wer als Rahmenvertragspartner infrage kommt.

Wichtig ist, dass die vereinbarten Kapazitäten auch zur Verfügung gestellt werden. Diese können individuell vereinbart werden. Insbesondere bei den technischen Gewerken ist es schwierig, Kapazitäten zu finden, sodass hier auch Kleinunternehmen gern gesehen sind. In einem individuellen Gespräch werden die Randbedingungen erläutert, bei Bedarf werden auch mal Leerwohnungen auf Probe instand gesetzt. Passen die Rahmenbedingungen und der Preiskatalog, kommt es zum Vertragsabschluss. ▲



Holger Helzel



→ Die Häuser der Kurt-Frölich-Straße erhielten einen neuen Anstrich. Im kommenden Jahre werden die Außenanlagen instand gesetzt.

→ Neue Balkone wurden am Zschertnitzer Weg 2 und 28 angebaut.

→ Auch die Mitglieder des Räcknitzer Weges 21 und 29 können auf ihren neuen Balkonen die Sonne genießen.

→ Die Aufzüge an den Häusern Sadisdorfer Weg 2/2 a sowie 4/4 a sind montiert und bereits in Betrieb genommen.

# INVESTITIONS- UND INSTANDHALTUNGS-PROGRAMM

## Rückblick

### Komplexsanierung Münchner Wohnanlage

Der Start ins Baujahr 2023 fand mit gemischten Gefühlen statt. Warum war das so? Im Plan stand der erste Bauabschnitt der Komplexsanierung in der Münchner Wohnanlage. Auch wenn die vergangenen Jahre viele Herausforderungen für uns bereitgehalten haben, war es hier etwas Besonderes: Eine Komplexsanierung im bewohnten Zustand. Wie die Baumaßnahmen verlaufen sind und welches Resümee wir für die kommenden Bauabschnitte ziehen, lesen Sie bitte auf Seite 15.

Auch wenn die Komplexsanierung besonders im Fokus stand, gibt es noch mehr zu berichten.

### Zweirohr-Heizung

Die Umstellung der Heizungsanlagen von Einrohr- auf Zweirohr-Heizung wurde in diesem Jahr in Zschertnitz fortgesetzt. Aufgrund der beschriebenen Komplexmaßnahme erfolgte diese allerdings mit weniger Wohnungen (380) als in den vergangenen Jahren (750). Rechtzeitig zum Beginn der neuen

Heizperiode konnten alle Anlagen in Betrieb genommen werden.

### Balkonanbauten

Balkone wurden im Pestitzer Weg 34, dem Räcknitzer Weg 21 und 29, der Rungestraße 29 sowie dem Zschertnitzer Weg 2 und 28 angebaut.

### Aufzugsanbauten

Vor geraumer Zeit wurden am Sadisdorfer Weg 6 und 6 a Aufzüge in einem Betonschacht angebaut. Da sich diese Anbauform als geeignet erwiesen hat, haben nun auch die Häuser im Sadisdorfer Weg 2, 2 a, 4 und 4 a Aufzüge erhalten. Im Anschluss wurden die Fassaden neu gestrichen und die Außenanlagen überarbeitet.

### Fassaden

Die Fassadeninstandsetzung wurde in Prohlis in der Georg-Palitzsch-Straße 9 – 43 fortgeführt und mit der Neugestaltung der Außenanlagen abgeschlossen. Weiterhin haben die Häuser in der Kurt-Frölich-Straße, der Hohen Straße 52 a – c, der Kaitzer Straße 58 – 62, der Bienertstraße 23 – 27 und 41 – 43 sowie der Keplerstraße 13 – 19 einen neuen Anstrich erhalten.

## Ausblick

Kaum waren die Baumaßnahmen 2023 richtig angelaufen, haben wir uns bereits mit dem Plan für 2024 beschäftigt. Das Marktumfeld ist in starker Bewegung und damit gab es reichlich Medienberichte zu verschiedensten Themen. Wie auch in den Jahren zuvor, werden alle Maßnahmen sorgfältig nach ihrer Dringlichkeit und Notwendigkeit bewertet.

### Komplexsanierung

In der Münchner Wohnanlage wird mit dem zweiten Bauabschnitt die Komplexsanierung fortgeführt. Die guten Erfahrungen aus 2023, zusammen mit dem eingespielten Team der ausführenden Firmen, sollten es wieder möglich machen, termingerecht fertig zu werden. Alle Mitglieder wurden bereits umfangreich informiert. Eine ähnliche Sanierung steht für die Lenbachstraße 10 – 14, Robert-Koch-Straße 8 sowie die Teplitzer Straße 57 an. Auch hier gibt es Ver- und Entsorgungsleitungen mit erhöhtem Schadensrisiko und es gilt ebenfalls, die Instandsetzung vor einem möglichen Schaden abzuwickeln.

### Zweirohr-Heizung

Der Umbau von Einrohr- auf Zweirohr-Heizung wird fortgesetzt. Geplant sind die Arbeiten in der Muldaer Straße 18 – 32, der Böllstraße 4 – 18, Auguste-Lazar-Straße 1 – 7 und der Martin-Andersen-Nexö-Straße 10 – 28.

### Aufzugsanbau

Für 2024 sind in der Rungestraße 9 – 27 zehn und in der Clausen-Dahl-Straße 27 – 35 weitere fünf Aufzüge geplant. Die Bauanträge sind eingereicht und die Firmen vertraglich gebunden. Sobald die Genehmigungen vorliegen, wird mit den Arbeiten begonnen.

### Balkone

Da noch immer nicht alle Wohnungen einen Balkon haben, werden weitere 41 Balkone angebaut. Nach Vorliegen der Baugenehmigungen beginnen die Arbeiten in der Teplitzer Straße 46 – 52 und in der Dohnaer Straße 69, 69 b, 69 d und 71.

### Dächer

Die Instandsetzung des Daches in der Münchner Straße 29 – 33 ist eingeplant. Mit den Arbeiten wird bei entsprechender Witterung begonnen.

### Außenanlagen

Nachdem 2023 die Fassaden in der Kurt-Frölich-Straße einen neuen Anstrich erhielten, werden die Außenanlagen neu gestaltet. Bei einem Hofgespräch wurde der Plan den Bewohnern detailliert erläutert. Die Mitglieder haben weitere gute Hinweise eingebracht. Insbesondere der großzügige straßenseitige Bereich zwischen den Häusern wird deutlich aufgewertet.

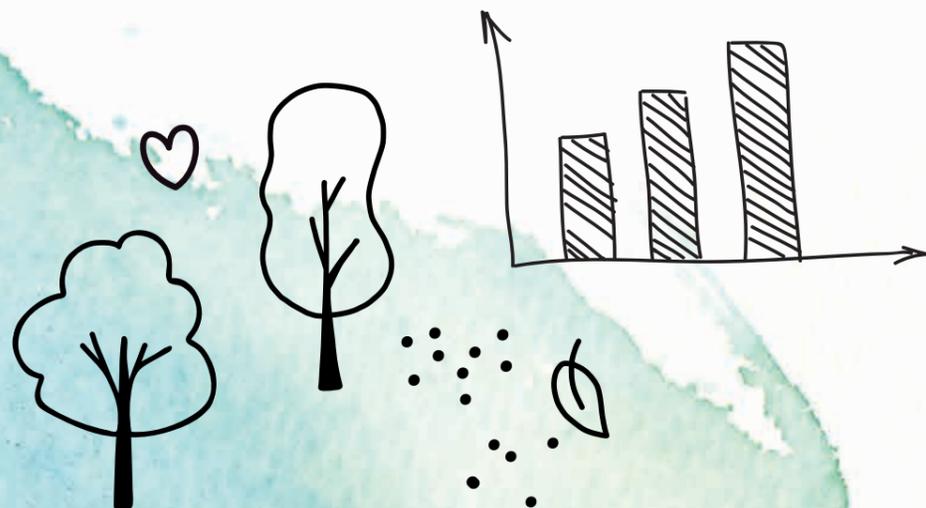
### Treppenhäuser

Treppenhäuser werden nach dem Umbau auf Zweirohr-Heizung bzw. dem Aufzugsanbau instand gesetzt. ▲

Holger Helzel

# Nachhaltigkeitsbericht, Klimaneutralität und CO<sub>2</sub>-Bilanz

**Nachhaltigkeit – ein Begriff, der unsere heutige Zeit vielfältig prägt: Nur so viele Ressourcen zu verbrauchen, wie durch Regeneration oder Produktion wieder zur Verfügung stehen, ein schonender Umgang mit der Natur und klimafreundliches Handeln, effizienter Einsatz von Materialien, aber auch respektvoller Umgang auf sozialer Ebene.**

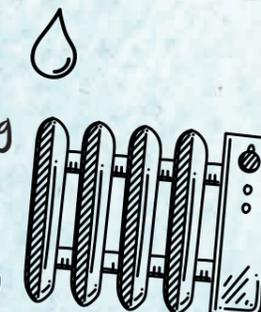


In den vergangenen Monaten haben wir uns viele Gedanken zum Nachhaltigkeitsbericht als Teil des Geschäftsberichts gemacht. Mit einem solchen Bericht sollen Unternehmen Stellung zu ihren Tätigkeiten in ökologischer, sozialer und ökonomischer Hinsicht beziehen. Inzwischen ist klar: Genossenschaften sind (vorerst) davon ausgenommen. Doch unabhängig davon beschäftigt uns dieses Thema und wird uns auch weiterhin begleiten. Denn Nachhaltigkeitsberichterstattung ja oder nein? – eines bleibt: Mit Änderung des Klimaschutzgesetzes im Jahr 2021 soll Deutschland bis zum Jahr 2045 „klimaneutral“ sein. Was bedeutet das?

Der Ausstoß an CO<sub>2</sub>-Emissionen soll bis zum Jahr 2045 gen Null sinken. Möglich ist dies unter anderem durch energetische Sanierungen oder den Einsatz erneuerbarer Energien. Zu den energetischen Sanierungen in unserem Bestand gehören beispielsweise die Heizungsumstellung von Einrohr- auf Zweirohr-Heizungssystem, der Austausch der Wasser- und Abwasserleitungen (Strangsanierung) und die Kellerdecken- und Fassadendämmung. Seit vielen Jahren wird in die Gebäude investiert, um Einsparungen für unsere Mitglieder zu erzielen.

Den konkreten CO<sub>2</sub>-Ausstoß der Gebäude ermittelt man über eine CO<sub>2</sub>-Bilanz. Um zu sehen, wo wir stehen, haben wir gemeinsam mit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft das Jahr 2021 analysiert. Zum Projektstart im Herbst 2022 lagen uns alle Abrechnungsergebnisse vor. Eine CO<sub>2</sub>-Bilanz ermittelt alle Emissionen, die durch Wohnen verursacht werden. Dafür haben wir einen umfangreichen Datenpool zusammengestellt: Wohnflächen, Heizarten, Endenergieverbräuche für Heizung, Warmwasser und Hausstrom, Leerstände, Aufteilung von Wohn- und Gewerbeeinheiten im Gebäude, Baujahr der Objekte, Gebäudetypen sowie Angaben zum Versorger. Im Sommer dieses Jahres erhielten wir das Ergebnis: Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Jahr 2021 lag bei 18,69 kg/m<sup>2</sup> für Heizung und Warmwasseraufbereitung. Fernwärme ist die deutlich emissionsärmere Heizart im Vergleich zum Gas.

Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Jahr 2021 lag bei 18,69 kg/m<sup>2</sup> für Heizung und Warmwasseraufbereitung.



Der Ausstoß an CO<sub>2</sub>-Emissionen soll bis zum Jahr 2045 gen Null sinken

Diese CO<sub>2</sub>-Bilanz spiegelt außerdem wider, bei welchen Gebäudetypen besonders hohe Schwankungen der Endenergieverbräuche zu verzeichnen sind. Darauf aufbauend können Ursachen für die vorliegenden Werte ausfindig gemacht und energetische Maßnahmen abgeglichen werden, um so die Resultate bei der Planung der Folgejahre entsprechend zu berücksichtigen. Großes Potenzial für die Optimierung der Kennwerte liegt unter anderem in der Installation von Photovoltaikanlagen.

Diesem Thema nehmen wir uns an. Lesen Sie dazu auf Seite 16 dieser Mitgliederzeitschrift.

Mit Fortschreibung der CO<sub>2</sub>-Bilanz über die folgenden Jahre haben wir die Entwicklung der CO<sub>2</sub>-Emissionen stets im Blick und können einzelne Maßnahmen gezielt bewerten. Neben den eigenen Bemühungen gibt es allerdings externe Parameter, auf die wir als Wohnungsunternehmen keinen Einfluss haben. Dies betrifft z. B. die Bereitstellung sogenannter „grüner Fernwärme“ vom Versorger oder gesetzliche Regularien.

Auch der Umweltschutz spielt in puncto Nachhaltigkeit bei uns eine wichtige Rolle. Seit 2022 verzichtet unsere Genossenschaft flächendeckend bei der Grünflächenpflege auf den Einsatz chemischer Unkrautvernichtungsmittel. Nicht zuletzt kam dieser Wunsch verstärkt aus der Mitgliedschaft. Darüber hinaus sind wir seit 2015 mit fünf Flächen am Artenschutzprojekt „Puppenstube gesucht“ – einer Aktion zum Erhalt heimischer Schmetterlingsarten – beteiligt und auf weiteren 22 Flächen lassen wir der Natur freien Raum für Wildblumen. Die größte Fläche liegt mit knapp über 3000 m<sup>2</sup> im Clausen-Dahl-Gebiet. Bei der Neugestaltung unserer Außenanlagen werden bienen- und insektenfreundliche Pflanzen gewählt. ▲

Linda Röhle

# PERSONELLE VERÄNDERUNGEN



## Marion Lippert

Nach mehr als 33 Jahren verabschieden wir Marion Lippert. Sie war bis 2003 als Sekretärin in verschiedenen technischen Bereichen und Abteilungen tätig. Nach strukturellen Veränderungen in der WGS arbeitete sie dann in Zschernitz, später in Leubnitz, im Kundenzentrum Südhöhe und bis zu ihrem Ruhestand schließlich in Prohlis als Teamassistentin. Wir wünschen Frau Lippert einen gesunden, spannenden neuen Lebensabschnitt und alles Gute.

## Linda Hartwig

Erst Ausbildung mit Auszeichnung, dann BA-Studium mit sehr gutem Abschluss: Nach sechs Jahren, die wir Frau Hartwig „in Sachen Bildung“ begleiten durften, verlässt sie uns. Sie wird erst eine kleine Auszeit nehmen und diese Zeit mit Reisen verbringen. Anschließend führt sie ihre berufliche Karriere bei einer anderen Dresdner Genossenschaft fort. Wir wünschen Frau Hartwig einen guten Start ins Berufsleben und viel Erfolg bei allen neuen Herausforderungen!

## Unsere neuen Auszubildenden: Luisa Brose und Tom Aurich

Luisa Brose und Tom Aurich sind unsere „Neuen“, die wir herzlich begrüßen. Beide haben in diesem Sommer ihre Ausbildung zu Immobilienkaufleuten bei der WGS begonnen. Sie durchlaufen alle Abteilungen und erlernen den theoretischen Teil an der AFBB in Dresden. Frau Brose hat bereits ein Praktikum bei der WGS absolviert und konnte so schon in einige Bereiche „hineinschnuppern“. Viel Erfolg und Freude bei der Ausbildung.

2024 werden keine neuen Auszubildenden bei der WGS „starten“, da sich beide auslernenden Auszubildenden des dritten Ausbildungsjahres für ein anschließendes BA-Studium entschlossen haben. ▲

Dana Jacob

# NEUBAU DÖBRAER STRASSE

Im letzten Jahr haben wir den Vergabeprozess für unseren Neubau auf der Döbraer Straße abgebrochen. Zu unsicher waren die Angebote. Stattdessen haben wir dieses Jahr genutzt, um die auf dem Grundstück befindlichen Entwässerungsleitungen umzuverlegen, da diese eine Bebauung nicht zugelassen hätten.

In langer Abstimmung mit der Stadt Dresden, die mit dem Schulstandort Hauptnutzer der Leitungen ist, und der Stadtentwässerung Dresden GmbH wurden letztendlich für alle tragbare Lösungen gefunden. Auf dieser Basis erfolgte im Sommer die Beauftragung zur Umverlegung, die schlussendlich im Herbst ausgeführt wurde.

Damit ist die Bebaubarkeit des Grundstückes gesichert. Übrig blieb die spannende Frage: Passen in diesem Jahr die Angebote besser?

Eine abschließende Bewertung und Entscheidung zu den Angeboten folgt im Dezember. ●

Holger Helzel

# UMBAU DER RUGESTRASSE



→ Das Ziegel-Relief von Friedrich Kracht bleibt erhalten und wird nach den Umbaumaßnahmen wieder montiert.

In der letzten Ausgabe unserer Mitgliederzeitschrift haben wir darüber informiert, dass die Planungen rund um die Baumaßnahmen in der Rugestraße weiter Gestalt annehmen.

Nachdem alle Gegebenheiten einbezogen wurden – das sich stark verändernde Umfeld, die Baupläne der Stadt Dresden und natürlich auch das Haus selbst – stand das Ergebnis fest: Im Erdgeschoss wird es eine Umnutzung geben. Es entstehen vier neue Wohnungen, die einen gesonderten Zugang mit einem kleinen Mietergarten erhalten. Zwei kleinere Gewerbeeinheiten bleiben bestehen. In der Rugestraße 10 wird ein Aufzug eingebaut und alle Wohnungen des Hauses erhalten einen Balkon. Auf der Straßenseite sind diese

in verglaster Ausführung vorgesehen. Die vorbereitenden Maßnahmen wie die Abbrucharbeiten in der ehemaligen Buchhandlung laufen auf Hochtouren. Verschiedene Fachplaner, wie Statiker und Haustechnikplaner erarbeiten derzeit ein stimmiges Konzept für die Umbaumaßnahmen und die letzten Monate waren geprägt von weitergehenden Abstimmungen mit verschiedenen Ämtern, wie dem Amt für Stadtplanung und Mobilität sowie dem Amt für Kultur und Denkmalschutz.

Das prägende Relief, welches Bezug auf die ehemalige Nutzung nimmt, wird an gleicher Stelle erhalten. Diese Wandgestaltung steht als Einzelelement unter Denkmalschutz und ist ein Teil des Werkes von Friedrich Kracht,

einem bekannten Dresdner Bildhauer des 20. Jahrhunderts. Erbaut wurde es als architekturbezogene Kunst mit der Errichtung des Gebäudes im Jahr 1968. Bei der Gestaltung der Außenanlagen wird das Relief mit einbezogen und soll auch nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ein Blickfang bleiben.

Nach Abschluss der genannten umfangreichen Vorabstimmungen und Planungen wurde der Bauantrag eingereicht und auch die Vergaben für die ausführenden Firmen sind derzeit in Vorbereitung. Wir gehen von einem Baubeginn im März 2024 aus und können die Baumaßnahme voraussichtlich 2025 abschließen. ●

Holger Helzel

# KELLEREINBRÜCHE UND FAHRRADDIEBSTÄHLE



Zu unserem Artikel „Bleiben Sie wachsam bei Fremden im Haus“ haben uns Nachfragen im Zusammenhang mit Kellereinbrüchen und Fahrraddiebstählen erreicht. Wir fassen daher die wichtigsten Hinweise zur Einbruchhemmung in unseren Häusern noch einmal zusammen:

- Fragen Sie vor dem Öffnen der Haustür über die Wechselsprechanlage bitte grundsätzlich nach, wer in das Haus möchte.
- Achten Sie bitte beim Betreten oder Verlassen des Hauses darauf, dass die Haustür anschließend in das Schloss fällt.

- Da eine mit Knauf ausgestattete, nicht verschlossene Tür leicht aufzubrechen ist, schließen Sie die Kellertüren beim Verlassen des Kellers bitte grundsätzlich zu. Vergewissern Sie sich vorher, dass keine weiteren Hausbewohner im Keller sind.
- Nutzen Sie auch im Keller ein Fahrradschloss bzw. schließen Sie Ihre Fahrräder an, wenn die Möglichkeit besteht.

Mit diesen Maßnahmen machen Sie es den Tätern nicht nur schwerer in die Kellerbereiche einzubrechen, im Fall der Fälle werden dadurch voraussichtlich Einbruchspuren verursacht, die Ihnen auch die Geltendmachung Ihrer Ansprüche gegenüber Versicherern erleichtern können. ●

Enrico Trinks

# SÜDPARK

ein Langzeitprojekt  
nimmt Formen an

Zwischen den Forschungsbauten entlang der Nöthnitzer Straße und den in den 80er-Jahren entstandenen Typenbauten auf der Südhöhe eingebettet, wuchsen einst Raps, Mais oder Getreide auf einem Feld im Dresdner Süden – die Fläche des Südparks. Die wunderbare Aussicht auf die Stadt steht ebenso für den südlichen Stadtrand wie die natürliche Umgebung.

An den „Rohren“ entlang gibt es einen Weg, der die Cämmerswalder Straße und die Nöthnitzer Straße verbindet. Kinder fanden in der „Lehmi“ ein verwildertes Paradies zum Entdecken, nutzten im Winter einige Abhänge zum Rodeln oder bauten einen Fahrradtrail zwischen Büschen und Sträuchern. Als die Gleise der jetzigen Straßenbahnlinie 3, damals Linie 12, im Jahr 1998 verlegt wurden und die Passauer Straße mit Häusern bebaut wurde, fiel ein erster Teil der damaligen Lehmgrube weg.

## Was hat sich verändert?

Der Südpark soll als größter kommunaler Park zur Erholung und Freizeitgestaltung für alle Generationen entstehen. Bereits 1900 gab es die Pläne für ein Naherholungsgebiet an diesem Standort. Die Südpark-Planungen liefen in mehreren Abschnitten mit Beteiligung der Bürger. 2018 nahmen die Pläne gewaltig an Fahrt auf, wurden aber 2019 aufgrund fehlender Mittel im Haushalt wieder deutlich gebremst. Inzwischen zählt der Südpark zum Fördergebiet, das bis zum Jahr 2032 weiterentwickelt und in welches 16 Millionen Euro fließen sollen – zwei Drittel

vom Bund und ein Drittel von der Stadt finanziert. 2033 soll der Südpark Teil der Bundesgartenschau in Dresden sein. Seit 2019 entsteht der Südpark auf einem Gelände von knapp 40 Hektar. Die ersten Hauptwege in Ost-West- und Nord-Süd-Ausrichtung entstanden, Aussichtspunkte und Sitzgelegenheiten wurden geschaffen. 2020 folgte die Trümmerbahn mit drei Loren auf der Passauer Straße, die an die Trümmerberäumung aus der Stadt in die Lehmgrube erinnern soll. Der Waldspielplatz im oberen Teil Richtung Cämmerswalder Straße wurde in diesem Jahr eröff-

net. Im südlichen Teil an der Kohlenstraße findet man Hängematten, neu gepflanzte Bäume und Sitzgelegenheiten.

## Was ist noch geplant?

Wir beziehen uns auf Zeitungsberichte und Informationen der Landeshauptstadt Dresden. An der Kohlenstraße/Bergstraße sollen Sportanlagen entstehen, die vom Universitätssportverein genutzt werden, welcher aktuell über keine vereinseigene Spielstätte (Fußball) verfügt. Auch ein Bolzplatz und eine Skaterbahn für den Freizeitsport sind geplant.

Es wird eine Streuobstwiese mit alten Obstsorten und Nutzpflanzen geben, Gemeinschaftsgärten und Biotope, einen kleinen Wald, Felder für ökologische Landwirtschaft und Teiche, um Regenwasser aufzunehmen. Generell nimmt die Lage des Parks eine wichtige Funktion als Frischluftschneise für die Stadt ein. Das Pinguincafé, welches über 40 Jahre im Dresdener Zoo betrieben wurde, soll im Südpark als Gastronomie „wiederbelebt“ werden. Entlang der SachsenEnergie/DREWAG-Fernwärmeleitungen könnte eine Kunst-Freiluft-

galerie entstehen. Aus der Bürgerbeteiligung stehen außerdem vielfältige Wünsche zur Diskussion: der Erhalt des Beachvolleyballfeldes, Kleinkinderspielbereich, Trimm-Dich-Elemente, Klettermöglichkeiten, Laufstrecke, Liegewiesen und Toiletten. Was tatsächlich umgesetzt wird, bleibt spannend.

Zusammenfassend kann man festhalten, dass die weitere Ausgestaltung ein langfristiges Projekt ist und die nächsten 10 bis 20 Jahre beansprucht wird.

Ein deutliches Problem, welches stellenweise sichtbar ist, sind Verschmutzungen und Vandalismus: Glassplitter, Brandschäden aus „Zündeleyen“, beschmierte Bänke und einfach fallenge-

lassener Müll. Da ist auch künftig viel Kommunikation nötig, um für den Erhalt auch die junge Generation zu sensibilisieren und vielleicht sogar ähnlich der Elbwiesenreinigung Putzaktionen zu organisieren, auf Schulen zuzugehen und in Projekten und Patenschaften in Teilbereichen die Reinigung und Pflege und den Erhalt des Südparks zu organisieren. ●

Dana Jacob



→ Wege in Nord-Süd und Ost-Westausrichtung wurden im Südpark angelegt.



→ Die Sitzgelegenheiten im Südpark fielen leider schon Vandalismus zum Opfer.

→ Die Trümmerbahn befindet sich am Südpark-Zugang der Passauer Straße.

## KOMPLEXSANIERUNG IN DER MÜNCHNER WOHNANLAGE

Wie lief der erste Bauabschnitt?

Die „Münchner Wohnanlage“ ist ein Wohngebiet mit großem Innenhof und insgesamt 300 Wohnungen. In allen Wohnungen soll die Komplexsanierung durchgeführt werden. Je Bauabschnitt werden das zwischen 40 und 50 Wohnungen pro Jahr sein.

Im ersten Bauabschnitt der Komplexsanierung waren in 44 Wohnungen die kompletten Ver- und Entsorgungsleitungen auszutauschen, die Bäder komplett zu erneuern sowie die Heizleitungen und -körper auszutauschen und damit energetisch zu optimieren. Schnell war klar, dass alle Mitglieder für die Bauzeit von vier Wochen ihre Wohnung verlassen müssen. Es wurde ein straffer Terminplan erstellt, um die geplante Bauzeit überhaupt erst zu ermöglichen. Mit allen Mitgliedern wurden Gespräche geführt, um die Baumaßnahme zu erläutern, Hilfsangebote zu besprechen und vor allem die Unterbringung während der Bauzeit zu organisieren. Bereits im Vorfeld war ein sehr großer organisatorischer Aufwand zu stemmen, damit vom Start weg alles gelingt. Mit Beginn der Arbeiten wurde festgestellt, dass die alten Bauzeichnungen nicht mit den vorgefundenen Gegebenheiten übereinstim-

men. Insbesondere Wandstärken und die Lagen der Deckenbalken hielten Überraschungen bereit. Der Bauablauf musste angepasst werden. Trotzdem konnten alle Wohnungen termingerecht an die Wohnungsnutzer wieder übergeben werden. Im Laufe der Baumaßnahmen hat sich gezeigt, wie wertvoll eine gute Vorbereitung ist, die richtigen Partner zu finden und mit den Mitgliedern in Kontakt zu bleiben. Die Erfahrungen aus dem ersten Bauabschnitt werden in der Organisation und im Bauablauf künftiger Bauabschnitte Berücksichtigung finden.

Allen beteiligten Mitgliedern, Mitarbeitern der ausführenden Unternehmen, aber auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WGS danken wir an dieser Stelle herzlich für den Einsatz und das aufgebrachte Verständnis. Die Mitglieder, denen die Baumaßnahme noch bevorsteht, hatten Gelegenheit, sich an einem Besichtigungstag in zwei Musterwohnungen zu informieren, mit welchem Bauumfang zu rechnen ist und wie die neuen Bäder aussehen werden. Davon wurde rege Gebrauch gemacht. ●

Holger Helzel

## PHOTOVOLTAIKANLAGEN IM MIETERSTROMMODELL

Das Thema Solarstromnutzung ist in den letzten Monaten in allen Medien präsent. Auch wir haben nach Möglichkeiten gesucht, Photovoltaikanlagen zu errichten.

Konkret bedeutet das, dass der auf dem Dach erzeugte Strom möglichst in unmittelbarer Nähe für den Allgemeinstrom für Hauslicht, den Aufzug und die Heizung verwendet wird, aber auch den Bewohnern im Haus zur Verfügung steht.

Ein geeignetes Vertragsmodell stellt der „Mietstrom“ dar. Hier wird vorausgesetzt, dass der Strom im eigenen Haus verbraucht wird. Überschüssiger Strom wird ins Netz eingespeist. Der Verbraucher erhält in diesem Modell für seinen Gesamtverbrauch einen Preis, der mindestens 10 % unter dem Grundversorgertarif liegt. In diesem Modell stellt der Anbieter sicher, den Reststrom zu beschaffen und bereitzustellen.

Wir haben mit der SachsenEnergie/DREWAG einen Vertragspartner gefunden, der die ersten fünf Dächer mit Photovoltaikanlagen ausstatten wird und gleichzeitig Betreiber der Anlagen ist. Diese befinden sich im Räcknitzer Weg 1 – 7

und 9 – 29, in der Räcknitzhöhe 37 – 57, der Heinrich-Greif-Straße 21 – 29 sowie der Paul-Wiegler-Straße 5 – 11. Mit den Montagearbeiten wurde im November begonnen und die letzten Anlagen werden voraussichtlich spätestens im Februar 2024 in Betrieb genommen.

Diese Anlagen haben zusammen eine Jahreskapazität von 355 500 kWh. Damit kann eine CO<sub>2</sub>-Ersparnis von beachtlichen 130 Tonnen erreicht werden. Um diese CO<sub>2</sub>-Menge zu binden, wären 10 380 Bäume nötig.

Der Effekt liegt im Verbrauch vor Ort, also in der Beteiligung der Verbraucher. Die WGS wird in den benannten Objekten den Allgemeinstrom über den Mieterstrom beziehen, sobald dieser verfügbar ist. Alle Mitglieder in den Häusern erhalten zeitnah Vertragsinformationen und ein entsprechendes Wechselangebot. Wir hoffen, dass viele dieses Angebot nutzen und wir gemeinsam damit ein Stück beitragen können, die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu verringern. ●

Holger Helzel

## TAUBEN – ALLE JAHRE WIEDER

In der Zeit von Mai bis August müssen wir in einigen Wohngebieten vermehrten Taubenbefall feststellen. Tauben lassen sich dort nieder, wo sie Futter finden, ungestört nisten und sich fortpflanzen können. Der Kot der Tiere kann Überträger von Krankheitserregern und Parasiten sein. Zudem greifen die Ausscheidungen wegen ihrer ätzenden Eigenschaften die Substanz von Gebäuden an.

### Was können wir tun?

Das Problem nachhaltig zu lösen, ist in der Regel nur möglich, wenn die Tauben durch alle Anwohner regelmäßig gestört werden (z. B. durch Windspiele auf dem Balkon) und beginnender Nestbau sofort unterbunden wird. Wenn darüber hinaus alle Anwohner das Taubenfütterungsverbot der Polizeiverordnung bzw. unserer Hausordnung beachten, sollten wir einen zunehmenden Taubenbefall in unseren Wohngebieten vermeiden können.

### Was können wir nicht tun?

Da Tauben durch das Tierschutzgesetz geschützt sind, haben wir kaum Möglichkeiten, diese nachhaltig zu vergrämen. Die möglichen Maßnahmen versprechen keinen Erfolg bzw. sind sie in einem Mehrfamilienhaus nicht umsetzbar. Unsere Erfahrungen zeigen unter anderem Folgendes:

- Durch ein Netz an einem Balkon fühlen sich Tauben nur genötigt, den nächstgelegenen Balkon aufzusuchen.
- Taubenspikes können grundsätzlich nicht an einem Balkon einer bewohnten Wohnung installiert werden (Verkehrssicherung).
- Signalgeber stören nicht nur Tauben, sondern auch die Anwohner.

Tauben gehören zum Stadtbild und es gibt keine Lösungen, mit denen wir die Tauben anhaltend vertreiben können. Wenn jedoch alle Anwohner oben genannte Hinweise beachten, sollte es möglich sein, die Anzahl der Tauben in einem erträglichen Maß zu halten und damit letztendlich den Taubenfans, aber auch Taubengegnern, gerecht zu werden. ●

Enrico Trinks

## BETRIEBSKOSTEN AKTUELL – TEIL IV



damit zu beantworten, dass jeder Nutzer eine individuelle Höhe bei den Vorauszahlungen leistet und gerade die verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung, Wassererwärmung und Wasserverbrauch variieren.

### Ist in der Betriebskostenabrechnung 2023 weiter mit steigenden Nachzahlungen zu rechnen?

Grundsätzlich muss man die Frage erst einmal mit einem „Nein!“ beantworten. Viele Faktoren sprechen dafür, dass die Kosten sinken werden:

Zum einen wirkt sich die staatliche Preisbremse für Fernwärme mit der Deckelung des Arbeitspreises auf 9,5 ct/kWh (für 80 % des Verbrauches) deutlich auf die Heizkosten aus. Zum anderen ist aktuell der Fernwärme-Arbeitspreis konstant rückläufig.

■ 31.12.2022	28,564 ct/kWh
■ 31.12.2023	14,919 ct/kWh

Zusätzlich wirken sich die Vorauszahlungserhöhungen, die zum 01.10.2022 eingetreten waren für den gesamten Abrechnungszeitraum aus. In der Abrechnungsperiode 2022 kam diese Erhöhung ja nur für die drei Monate Oktober, November und Dezember 2022 zum Tragen.

Bei all den positiven Ausblicken, vergessen Sie bitte nicht: Ihr persönliches Verbrauchsverhalten spielt ebenfalls eine entscheidende Rolle!

### Ein Ausblick für 2024 – was erwartet uns?

In das kommende Jahr schauen wir mit gemischten Gefühlen. Fest steht, dass die Preisbremsen Ende 2023 auslaufen – eine Verlängerung bis April 2024 ist im Gespräch, steht aber zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Keine Verlängerung soll es ebenfalls beim abgesenkten Mehrwertsteuersatz für

Gas und Wärme geben. Die Bundesregierung plant, den Steuersatz zum 01.01.2024 wieder auf 19 % anzuheben.

Eine verlässliche Prognose zur Entwicklung der Fernwärmepreise kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgegeben werden.

Für unsere gasversorgten Objekte konnten wir mit der SachsenEnergie/DREWAG bereits für die nächsten drei Jahre (2024 – 2026) die Preise vereinbaren. Wir haben die Marktlage stetig beobachtet und einen guten Preis erzielen können. Dennoch wird es eine deutliche Preissteigerung geben. Die günstigen Einkaufspreise von vor der Energiekrise werden wir wohl nicht mehr so schnell erreichen.

### Welche Preisanpassungen sind noch bekannt?

Die Landeshauptstadt Dresden plant ab dem 01.01.2024 eine deutliche Erhöhung der Müllgebühren. Diese orientieren sich an den Kostensteigerungen in der Entsorgungswirtschaft. Über alle Entsorgungsarten werden die Gebühren im Durchschnitt um ca. 23 % steigen.

Angekündigt ist auch die Erhöhung der Prämie für die Gebäudeversicherung. Wir rechnen mit einer Steigerung um ca. 20 %.

Lohnsteigerungen aufgrund von Tarifverhandlungen und die Erhöhung des CO<sub>2</sub>-Preises werden auch bei unseren Vertragspartnern zu weiteren Belastungen führen, die sich letztendlich in den Kosten widerspiegeln werden.

Mit all den positiven und negativen Ausblicken – uns ist es wichtig, Sie regelmäßig über die Veränderungen zu informieren. ■

Grit Jurenz  
Manja Bergner

# STADTTEIL- SPAZIERGÄNGE: TEIL VI – LEUBNITZ



Unser sechster Stadtteilspaziergang führt uns durch Leubnitz.

Einen wichtigen Hinweis möchten wir Ihnen vorab geben: Wer sich nicht so gut im Stadtteil auskennt, sollte sich vorher auf einer Karte an einigen markanten Punkten orientieren. Denn bei unserer Routenbeschreibung weichen wir immer wieder mal etwas ab. Besonders die prächtigen alten Häuser und liebevoll gestalteten Höfe bieten noch deutlich mehr Potenzial zum Entdecken. Es lohnt sich, auch abseits der angegebenen Straßen mal einen „Abstecher“ in enge Gassen, Verbindungswege oder Straßen zu wagen.

Die Route startet in unserem Leubnitzer Wohngebiet (Clausen-Dahl-Straße 20 – 72 und 21 – 49 sowie Zschernitzer Straße 50 – 74). Von hier aus geht es über die Straße Neuostra in den alten Kern von Leubnitz, das ehemalige Dorf Lubniz, welches 1921 eingemeindet wurde.

An alten, liebevoll restaurierten Gutshöfen vorbei, gelangt man auf den **Klosterteichplatz 1**. Benannt nach einem früheren Fischteich, der vom nahegelegenen Kloster genutzt wurde. Heute befinden sich hier Geschäfte des täglichen Bedarfs. Weiter geht es entlang des Koitzschgrabens, auf der Heiligenbornstraße bis hin zur **Quelle zum Heiligen Born 2**.

Bereits im Mittelalter diente sie zur Wasserversorgung des ehemaligen Dorfes. Das Wasser galt als besonders sauber und gesund und wurde mithilfe von hölzernen Rohrleitungen ins Zentrum transportiert. An der Wiese angekommen, nehmen wir den Weg nach links oben, der an den Obstbäumen entlangführt. An einer kleinen Weggabelung passieren wir den Feldweg links des Zaunes. Von hier aus kann man die Häuser auf der Leubnitzer Höhe sehen.

Wieder in Altleubnitz angekommen, entdecken wir die evangelisch-lutherische **Kirche Leubnitz-Neuost** **3**, deren Geschichte bis ins 10. Jahrhundert zurückreicht. Ein Besuch lohnt sich allemal. Auf der linken Straßenseite steht der ehemalige Klosterhof, der im Jahr 1288 in den Besitz des Zisterzienserklosters Alzella gelangte.

→ Wurzeln bis ins Mittelalter – von Leubnitz zur Quelle des Heiligen Born vorbei an malerischen Gehöften in Altleubnitz

🕒 42 min  
📏 3,3 km



→ Weg entlang des Leubnitzbachs



→ Quelle zum Heiligen Born



→ Kirche Leubnitz-Neuost

Das Kloster diente als Schankstätte, bis das Hauptgebäude, das Steinerne Haus, 1972 wegen Baufälligkeit abgerissen werden musste. Seit 1997 wird im Nachbau wieder ein Restaurant und Hotel betrieben. Wir halten uns aber rechts und biegen in den Heydenreichweg, der uns am Leubnitzbach entlangführt.

Auf Höhe des Pfarramts haben wir die Qual der Wahl: Welche Brücke nehmen wir? Auf der **Engelbrücke 4** konnte der Pfarrer geradewegs zur Kirche gelangen, wohingegen die **Teufelsbrücke** daran vorbeiführte. Der Weg endet an der Wilhelm-Franke-Straße. Von hier aus gelangen wir über die Spitzwegstraße wieder zu unserem Ausgangspunkt an der Clausen-Dahl-Straße. ■

Linda Hartwig  
Dana Jacob



→ Engel- und Teufelsbrücke

## HERAUSGEBER

Wohnungsgenossenschaft  
„Glückauf“ Süd Dresden e. G.  
Muldaer Straße 1, 01189 Dresden  
Telefon: 0351 46901-0

## FOTOS

WGS  
Blend 3 – Frank Grätz

## REDAKTION

redaktion@wgs-dresden.de  
Redaktionsbeirat: Kundenzentren  
Gesamtbearbeitung:  
Dana Jacob, Linda Röhle  
Redaktionsschluss: 17.11.2023

## LAYOUT/SATZ

Oberüber Karger  
Kommunikationsagentur GmbH  
www.oberueber-karger.de

Alle Rechte dieser Ausgabe liegen beim Herausgeber. Nachdruck und Vervielfältigung sind nur mit dessen schriftlicher Genehmigung gestattet.

[www.wgs-dresden.de](http://www.wgs-dresden.de)

# LESERBRIEFE <sup>3</sup>

**An dieser Stelle kommen Sie zu Wort.**

Wir freuen uns über Ihre Zuschriften, über Ihr Lob, aber auch über faire Kritik und Meinungsäußerungen zu unserer Arbeit. Selbstverständlich geben wir auch unseren Partnerfirmen und unseren Hauswarten Ihr Lob oder Ihre Kritik weiter. Gern können Sie auch das elektronische Postfach über die E-Mail-Adresse [redaktion@wgs-dresden.de](mailto:redaktion@wgs-dresden.de) nutzen. Herzlichen Dank!

Liebe Frau Martin, lieber Herr Boden, nun sind die Arbeiten in der Wohnung meiner Eltern – außer den Restarbeiten im Keller – beendet und ich möchte in Anlehnung an unser Gespräch ein Resümee ziehen.

Auch wenn ich es schon in einem Gespräch in der letzten Woche Ihnen, Herr Boden, gesagt habe, so soll es doch auch noch einmal in diesem Kreis und in dieser Form gesagt sein: Ich möchte Ihnen – vor allem auch im Namen meiner Eltern – meinen großen Respekt zollen und einen damit verbundenen großen Dank aussprechen!

Wenn ich ehrlich bin, habe ich nicht gedacht, dass Sie in diesen in allen Richtungen so unsteten Zeiten bereits im November wirklich so zielgenau die Arbeiten terminieren können. Es zeugt von einer großen Planungsfähigkeit, dass dieser Termin auch wirklich eingehalten wurde. Dadurch konnten wir ebenso gut planen und unsererseits eine für alle optimale Lösung finden.

Ein weiterer Dank gilt auch Ihren Mitarbeitern bzw. den Arbeitern der beauftragten Unternehmen. Ich war die ganze Zeit in der Wohnung meiner Eltern und habe die Arbeiten verfolgen können. So ein Hand-in-Hand der verschiedenen Gewerke habe ich selten erlebt. Alle haben wie ein Uhrwerk zusammengearbeitet und damit eine Effizienz an den Tag gelegt, die man mit einem Pit-Stop bei der Formel 1 vergleichen kann. Und alle waren freundlich und höflich.

Und ein letzter Dank gilt Ihnen Beiden. Sie haben sich bei dem ersten Gespräch im November viel Zeit für unsere Fragen genommen, mehr als Sie eigentlich eingeplant hatten. Damit haben Sie aber Klarheit über das Bevorstehende geschaffen und so meinen Eltern „ein bisschen Last“ genommen. Wir konnten dadurch alle vorbereitenden Arbeiten planen und der psychische Druck auf meine Eltern wurde etwas gemindert.

Eine solche Baumaßnahme stellt für alle Beteiligten eine große Herausforderung und Belastung dar. Mit Ihrer Professionalität haben Sie diese aber auf ein mögliches Minimum reduziert. Das ist in der heutigen Zeit nicht selbstverständlich.

Ich grüße ganz herzlich  
Nils Hildebrandt

Liebe Mitarbeiter der WGS, wir möchten uns ganz herzlich für das schöne Geschenk zu unserem 50. Wohnjubiläum bedanken. Wirklich eine tolle Überraschung! Ja, es sind tatsächlich 50 Jahre, die wir hier in Zschertnitz wohnen. Wir bekamen am 06.09.1973 die Schlüssel und schon am nächsten Tag sind wir eingezogen. Das werden wir genau heute mit einem Gläschen Sekt feiern. In den ganzen Jahren haben wir uns hier wohlfühlt und hoffen, dass es noch viele Jahre so bleibt. Unser Dank gilt allen Mitarbeitern und Handwerkern, die bei Bedarf immer gute Arbeit geleistet haben. Wir wünschen dem gesamten Team alles Gute und viel Gesundheit

Ihre Familie Schmidt  
Pestitzer Weg

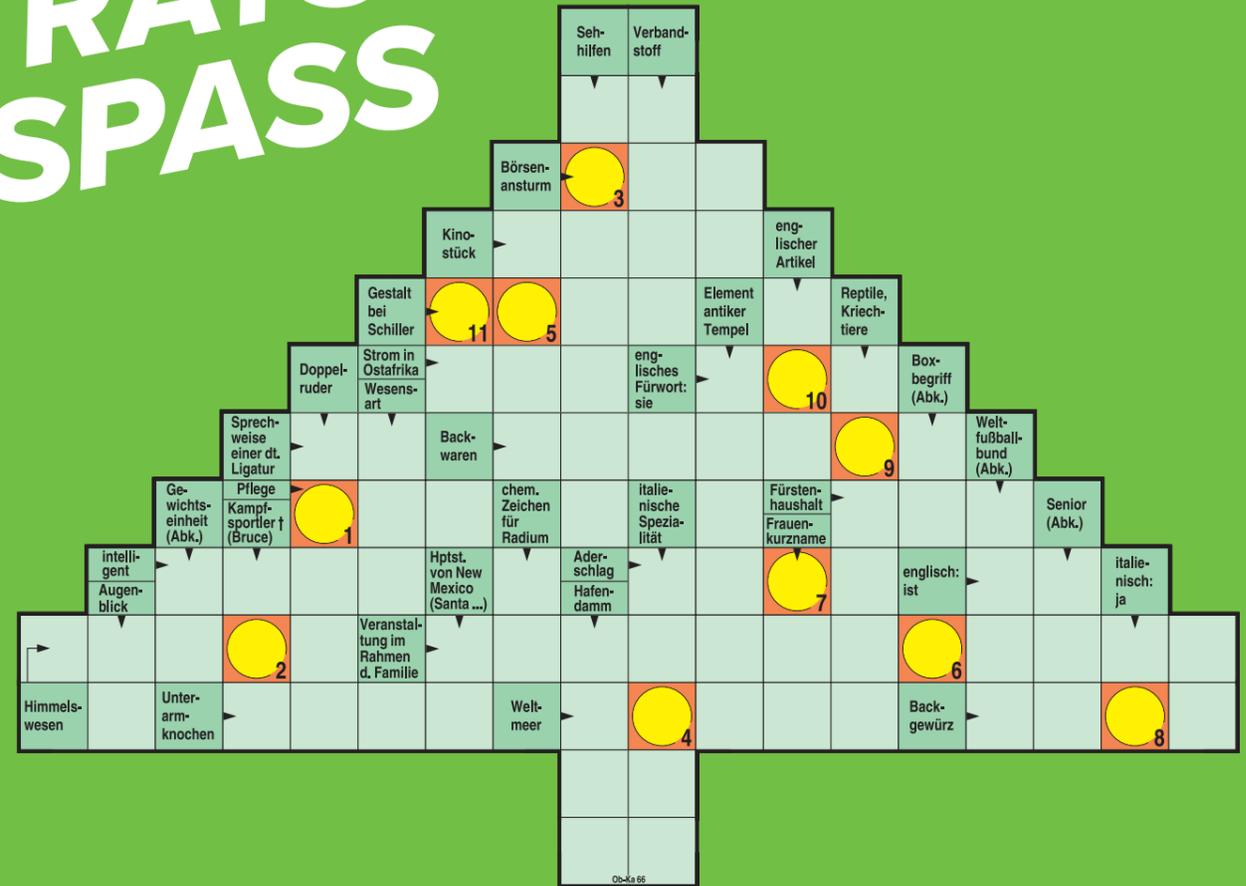


Sehr geehrte Damen und Herren, am 1. September 2022 haben wir auf der Victor-Klemperer-Straße eine 3-Raum-Wohnung bezogen. Nachdem wir ein halbes Jahr hier wohnen und uns gemütlich eingerichtet haben, möchten wir Ihnen mitteilen, dass wir uns hier sehr wohl fühlen. An dieser Stelle möchten wir Ihren Mitarbeitern ein Dankeschön sagen. Unsere persönlichen Wünsche wurden weitestgehend berücksichtigt und der Wohnungsantrag zügig beantwortet.

Nochmals vielen Dank und auf ein gutes Miteinander.

Mit freundlichen Grüßen  
Erika und Manfred Fechner

# RÄTSEL SPASS



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----

**Liebe Rätselfreunde,**

für unser Kreuzworträtsel in der 56. Ausgabe erhielten wir 178 Zuschriften. Der gesuchte Zahlencode bzw. die richtige Lösung lautete 1 8 3.

Unter Ausschluss des Rechtsweges wurden die folgenden Gewinner ausgelost. Vielen Dank an alle, die mitgeknoelt haben!

**Herzlichen Glückwunsch!**



**Die fünf Preise gingen an:**  
 Dietmar Fiedler, Clausen-Dahl-Straße  
 Veronika Neumann, Dohnaer Straße  
 Walter Menzel, Räcknitzhöhe  
 Dieter Hübner, Strehleener Straße  
 Birgit Oelschlägel, Zschertnitzer Straße

Diesmal haben wir ein klassisches Kreuzworträtsel in Form eines Tannenbaums für Sie vorbereitet. Wenn Sie die farbige unterlegten Felder in die richtige Reihenfolge bringen, erhalten Sie das gesuchte Lösungswort.

Unter dem Stichwort „Rätselspaß“ können Sie Ihre Lösung entweder per E-Mail an [redaktion@wgs-dresden.de](mailto:redaktion@wgs-dresden.de) schicken oder Sie schreiben uns eine Postkarte bis zum **31.01.2024**. Bitte vergessen Sie nicht, Ihren vollständigen Namen und Ihre Adresse anzugeben, sodass wir Sie zuordnen können. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Unter allen richtigen Einsendungen verlosen wir wie gewohnt fünf Preise. Die Gewinner informieren wir schriftlich. Mit Ihrer Teilnahme erteilen Sie Ihr Einverständnis, dass Ihr Name und Ihre Adresse im Falle eines Gewinnes genannt werden dürfen.

**Viel Spaß beim Knobeln!**

Dana Jacob

# 150 JAHRE ABFALLWIRTSCHAFT IN DRESDEN

Im Mittelalter war es üblich, seine Abfälle auf der Straße zu entsorgen. Infolge der Pest wurde jedoch erkannt, dass Sauberkeit eine wichtige Rolle spielt. So waren ab 1570 in Dresden alle Bewohnerinnen und Bewohner verpflichtet, die Straße vor der Haustür zu kehren und ihre Abfälle selbstständig vor der Stadt zu entsorgen. Ende des 19. Jahrhunderts wuchs die Stadt aufgrund der Industrialisierung. Um künftig zuverlässige saubere Zustände zu haben, beschloss der Dresdner Stadtrat, eine Firma mit der Reinigung der Straßen und der Entsorgung der Abfälle zu beauftragen. Im Jahr 1873 wurde daraufhin die Dresdner Dünger-Export-Gesellschaft, der Vorläufer der heutigen Stadtreinigung Dresden GmbH (SRD), gegründet. Sie erhielt von der Stadt den öffentlichen Auftrag, die bei jedem Haus bestehenden, mit Abfällen und Fäkalien gefüllten Gruben regelmäßig zu leeren. Der Inhalt wurde als Dünger auf den Feldern um Dresden verwendet. Dies war die Geburtsstunde der Abfallwirtschaft in Dresden.



→ Straßenkehrer um 1900



→ 1974: Lieferung neuer 110 l Mülltonnen



→ Einrichtung eines Wertstoffcontainerplatzes in Prohlis



→ Fahrzeugkolonne der Stadtreinigung Dresden

## Entwicklung im 20. Jahrhundert

- ▶ 1928 Einführung von einheitlichen Abfallgefäßen (Ringtonnen)
- ▶ DDR-Zeit: SERO-Sammelsystem für Glas und Papier, 1986 Deponie-Eröffnung
- ▶ Wende-Zeit: Zusammenbruch des SERO-Systems, starke Abfallzunahme (Sperrmüll infolge von Haushaltsentrümpelungen, Zunahme von Produktverpackungen)
- ▶ 1990 Einrichtung von Wertstoffhöfen
- ▶ 1991 Einrichtung von Wertstoffcontainerplätzen für Glas und Pappe
- ▶ 1991 Start der mobilen Schadstoffsammlung
- ▶ 1993 Einführung von Gelber Tonne/ Gelbem Sack
- ▶ 1994 Einführung von Transponderchips an den Restabfalltonnen zur Erfassung der Entleerungen (damit standplatzgenaue Abrechnung der Abfallgebühren), Sperrmüllabholung von zu Hause, Schadstoffabgabe am Wertstoffhof
- ▶ 1995 Einführung der Biotonne, Recycling für alle Elektro-Altgeräte, Start des „Umweltpädagogischen Unterrichtes“
- ▶ 1996 Einführung der Elbwiesensreinigung

## Entwicklung im 21. Jahrhundert

- ▶ 2001 Inbetriebnahme der Biologisch-Mechanischen Abfallaufbereitungsanlage für Restabfall (BMA), Deponieschließung
- ▶ 2012 Einführung der Blauen Tonne
- ▶ 2017 Inbetriebnahme der Vergärungsanlage für Bioabfälle (Biogas und Kompost)
- ▶ 2021 Schließung der BMA

Quellen: LHD ASA und SRD GmbH



Wir wünschen all unseren Mitgliedern und Partnern eine besinnliche und friedliche Weihnachtszeit.

Genießen Sie fröhliche Stunden im Kreis Ihrer Familie. Für das neue Jahr wünschen wir Ihnen Gesundheit, Zuversicht und Freude!

# DIE DRESDNER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

EWG



GWG

SWG D

WG  
Aufbau

WGJ

WGSE  
Wohnungsgenossenschaft  
„Glückauf“ Süd Dresden



WGIN  
Wohnungsgenossenschaft  
Trachau - Nord eG

## SPIELTAG DER DRESDNER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

**Volleyball Damen  
Bundesliga-Spiel  
DSC gegen VC Neuwied 77**

24. Januar 2024  
Spielbeginn: 19:00 Uhr  
Margon-Arena Dresden

**GEWINNE  
FREIKARTEN!**

Unter allen Teilnehmern verlosen wir 25 x je 2 Freikarten.  
Schreiben Sie uns bis zum 15.01.2024 eine E-Mail unter dem  
Stichwort „Volleyball“ an: [redaktion@wgs-dresden.de](mailto:redaktion@wgs-dresden.de)  
Die Verlosung erfolgt unter Ausschluss des Rechtsweges.

Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G. · Muldaer Straße 1 · 01189 Dresden