



**KOMMENTAR**



Von Hagen Rösner

## Abschied von den Ladenhütern

Man habe seinen Anteil am Abbau von ungenutztem und leer stehendem Wohnraum beigetragen, jetzt seien andere dran – so hatte es der Geschäftsführer der Oschatzer Wohnstätten Marc Ertold vor wenigen Jahren formuliert, als im Oschatzer Stadtteil West gleich mehrere Neublocke abgerissen wurden. Tatsächlich wurde das Thema Reduzierung des Wohnungsbestandes jetzt auch bei der Wohnungsgenossenschaft Oschatz/Mügelin aktuell. Beim Leerstand von fünf Prozent des Bestandes will sich die Genossenschaft offenbar schon aus wirtschaftlichen Gründen dem Thema Bestandsreduzierung nicht verschließen. Immerhin verbindet der Geschäftsführer der Genossenschaft, Sven Petzold, das Thema Reduzierung mit dem Thema Attraktivität des Bestandes. Wie in anderen Branchen auch, verändern sich die Ansprüche der Konsumenten, das gilt auch bei der Suche nach einer Mietwohnung. Fahrstuhl, Balkon, Wohnungszuschnitt und niedrige Nebenkostenabschläge liegen bei potenziellen Mietern ganz oben in der Gunst. Und so ist es mit Sicherheit kein Makel für die Wohnungsgenossenschaft, sich von einem nicht vermietbaren Bestand zu trennen und andere Wohnung dafür attraktiver zu machen. Echte Zukunftsängste, so glaube ich, brauchen die Vermieter angesichts sinkender Einwohnerzahlen in Oschatz nicht zu haben. Guter und attraktiver Wohnraum wird auch noch in 20 Jahren gefragt sein.

## Naturschützer helfen Insekten beim Überleben

Oschatz. Wo früher Erdbeeren wuchsen, ist ein Paradies für Insekten entstanden. Seit einiger Zeit bewirtschaften die Agrargenossenschaft Altoschatz und die Fachgruppe Oschatz des Naturschutzbund (Nabu) das ehemalige Erdbeerfeld hinter dem Marktkauf als Gemeinschaftsprojekt. „Unter anderem haben wir dort eine Insektenwiese angelegt. Diese besteht aus einer Vielzahl von blühenden Kräutern und Gräsern“, teilt Olaf Schmidt von der Oschatzer Nabu-Gruppe mit.

Die Wiese werde nicht gedüngt und nicht mit Pflanzenschutzmitteln behandelt. Schmidt: „Vorrang haben auf dieser Fläche die Insekten.“ Die Naturschützer haben die Wiese jetzt mittels Balkenmäher und Handsense gemäht. Das sei etwas aufwendig, aber dadurch würden die meisten Insekten die Mahd überleben. „Sie laufen oder fliegen danach davon und suchen sich in den angrenzenden Flächen beziehungsweise Randstreifen einen neuen Unterschlupf“, so Schmidt. Denn die üblichen Mähgeräte wie Rasentraktoren, Handrasenmäher, Mulcher, Kreiselmäher oder Mähroboter würden durch ihre Arbeitsweise fast alle Insekten töten, was die Naturschützer vermeiden wollten.

Die Agrargenossenschaft Altoschatz hat das Heu anschließend gewendet und zu kleinen Heuballen gepresst. Dieses Heu in bester Bio-Qualität bekommt der Tierpark der Lebenshilfe Oschatz als Spende. „Wir wollen damit zeigen, wie man eine Wiese insektenfreundlich bewirtschaften kann und hoffen auf viele Nachahmer“, teilt Olaf Schmidt mit.



Die Agrargenossenschaft Altoschatz und der Naturschutzbund (Nabu) Oschatz haben aus einem ehemaligen Erdbeerfeld hinter dem Marktkauf ein Paradies für Insekten geschaffen. FOTO: NABU OSCHATZ

# „Vierte und fünfte Etagen füllen sich nicht“

Wohnungsgenossenschaft Oschatz/Mügelin: Vor der Mitgliederversammlung erläutert Vorstand Sven Petzold, wie es um Leerstand und Energiepreise steht

Von Axel Kaminski

Oschatz. Neben vielen Zahlen zu Kosten, Investitionen und Mietverträgen wird in der Mitgliederversammlung der Wohnungsgenossenschaft Oschatz/Mügelin (WGN) am kommenden Mittwoch, 19. Juni, das Thema Leerstand eine Rolle spielen. „Wir liegen derzeit bei ziemlich genau fünf Prozent“, erläutert Vorstand Sven Petzold. Das ist weit weg von jenen Spitzenwerten um und über 20 Prozent, die man vor 20 Jahren zu verzeichnen hatte.

Dass man wieder bei dieser Marke landen könnte, befürchtet der Vorstand nicht. Allerdings bereitet ihm die Prognose zur Bevölkerungsentwicklung gewisse Sorgen. Demnach könnte Oschatz im Jahr 2040 knapp über oder unter 12 000 Einwohner haben. Und auch Wermisdorf und Mügelin, wo die WGN vermietet, werden schrumpfen. „Es muss nicht schlechter sein, wenn wir weniger sind. Aber man muss die Strukturen daran anpassen“, schildert er seine Sichtweise.

### Sanierung in fünfter Etage lohnt sich nicht

Sachsenweit gibt es 13 Prozent Leerstand bei Mietwohnungen. Es werde also Rückbauten geben müssen. Zumal man klar sagen müsse, dass ein Teil der fünf Prozent des WGN-Leerstandes „nicht marktfähig“ sei. „In der fünften Etage im Plattenbau lohnt sich keine Sanierung. Deren Kosten holt man mit jenen Mietpreisen, die wir realisieren können, nicht wieder rein“, erklärt Sven Petzold.

Anders als vor 20 Jahren könne es aber sein, dass künftig nicht mehr ganze Gebäude abgerissen werden. „Ich sehe da Bewegung in der Politik“, betont Sven Petzold. Dort sei angekommen, dass der Rückbau einzelner Geschosse zwar mehr koste, dann aber attraktiverer Wohnraum im Bestand verbleibe. „Nur weil ganze Häuser zurückgebaut werden, füllen sich die vierten und fünften Etagen nicht“, erläutert der Vorstand.

Man müsse also innovativ daran gehen, das Angebot an den Bedarf anzupassen. Die WGN werde dazu einen Ideenwettbewerb zur Gestaltung der Friedrich-Engels-Straße ausloben, inklusive eines Preisgeldes. Umgesetzt werden könne das allerdings frühestens in drei Jahren. „Bisher ist es uns immer gelungen, unser Stück vom kleiner werdenden Kuchen zu vergrößern“, gibt sich Sven Petzold optimistisch. Das liege nicht zuletzt daran, dass man als Genossenschaft keinen Anteilseig-



In den oberen Etagen ihres Firmensitzes in der Brüderstraße verfügt die Wohnungsgenossenschaft Oschatz/Mügelin über altersgerechte Wohnungen (hier die Rückseite des Gebäudes). FOTO: AXEL KAMINSKI

nern, die Dividenden oder andere Auszahlungen sehen wollen, sondern lediglich seinen Genossenschaftern verpflichtet sei.

Fakt sei allerdings auch, dass die Entwicklung der Einwohnerzahl nicht im Detail vorhersehbar ist. Dass seit 2015 auch nach Oschatz Flüchtlinge gekommen seien, drücke den Wohnungsleerstand bei der Genossenschaft um zwei, drei Prozentpunkte. „Etwa 40 unserer rund 1000 Wohnungen haben wir an Nicht-Deutsche vermietet, erläutert Sven Petzold. Er hoffe auf die Integration dieser Neu-Oschatzer, und bei der Genossenschaft versuche man ihnen, wo es geht, bei der Kommunikation mit Ämtern, Behörden und Arbeitgebern zu helfen. Das gelte übrigens auch für sozial schwache oder mit diesem Thema überforderte Alt-Oschatzer.

In der Mitgliederversammlung wird Sven Petzold vor falschen Schlussfolgerungen warnen, die nach der aktuellen Betriebskostenabrechnung gezogen werden könnten. „Die Leute waren 2022 und 2023 sehr sparsam. Wir zahlen in diesem Jahr so viel Nebenkosten-Erstattung wie noch nie“, nennt er die eine



Überall, wo eine Erdgeschosswohnung frei wird, kommt die Wanne raus und eine Dusche – meist ohne Schwelle – rein.

Sven Petzold, WGN-Vorstand

Seite der Medaille. Zur anderen gehöre, dass der Vertrag über den Gasbezug ausgelaufen war. Dass man seit diesem Jahr acht Cent pro Kilowattstunde zahle, würde zunächst moderat klingen. „Das ist aber doppelt so viel wie in den vergangenen Jahren. Zudem ist keine weitere Energiepreislösung oder andere Entlastung der Mieter in Sicht“, zählt Sven Petzold auf. Deshalb werde in diesem Jahr die Vorauszahlung für die Nebenkosten angehoben.

### Schwarze Dächer und grüne Fassaden

„Dafür, wie wir eines Tages unsere Wohnungen CO<sub>2</sub>-frei beheizen, fehlt mir immer noch die Fantasie“, betont der Vorstand. Derzeit plane man die Umrüstungen alter Gasheizungen auf Hybrid-Anlagen. Sicher sei, dass die Kosten für das Treibhausgas zum Wirtschaftsfaktor würden. In der Betriebskostenrechnung 2023 finde sich erstmals die Position der CO<sub>2</sub>-Steuer. „Ich denke, die Dächer müssen künftig schwarz und die Fassaden grün sein“, beschreibt Sven Petzold den Weg, mit weniger Gas auszukommen. Eine weitere Vision wäre, Strom für Heizung und

Warmwasserbereitung zu nutzen. Dann müsste dieser aber grün und günstig sein.

Vielleicht spielen künftig auch wieder Nachtspeicheröfen wie in den 72 Wermisdorfer Wohnungen der Genossenschaft eine größere Rolle. „Man kann dieses Produkt heute nicht mehr mit denen vergleichen, die vor 30 Jahren oder noch längerer Zeit eingebaut wurden“, betont der Vorstand. Fortgesetzt werde in diesem Jahr das Programm der Fassadenerneuerung. Dazu gehöre neben dem Anstrich oft auch das Erneuern der Dämmung. Im Fliegerhorst habe die Genossenschaft dieses Vorhaben an ihrem Bestand bereits beschlossen. „Wir geben pro Jahr rund eine Million Euro für Werterhaltung aus“, erläutert Sven Petzold.

### Bestand im Fliegerhorst soll ausgeweitet werden

Geld werde weiterhin in die Erweiterung des Bestandes fließen. „Wir haben da insbesondere den Fliegerhorst im Blick, wo uns schon neun Häuser und mehrere Eigentumswohnungen gehören. Unser Ziel ist, mit unserer Stellung am Markt bei der Entwicklung des Stadtteils mitbestimmen zu können“, stellt der Vorstand klar. Dort gehe es, wie auch an anderen Standorten, zum Beispiel darum, das Thema Parkplätze anzugehen.

Fortsetzen werde man auch die Bemühungen um barrierearme Wohnungen. „Überall, wo eine Erdgeschosswohnung frei wird, kommt die Wanne raus und eine Dusche – meist ohne Schwelle – rein“, betont Sven Petzold. Allerdings könne man das Problem, dass diese Wohnungen nicht zu ebener Erde liegen, nicht beseitigen. „Ein Neubau wäre zweifellos günstig“, räumt der Vorstand ein. Allerdings seien damit viele Herausforderungen – nicht zuletzt finanzieller Natur – verbunden.

Sven Petzold betrachtet es als Glücksfall, unter den Mietern eine große Zahl finanziell gut gestellter Rentner zu haben. So seien die altersgerechten Wohnungen, die beim Umbau des Hauses Brüderstraße 3a zum Verwaltungssitz der Genossenschaft mit entstanden sind, trotz des vergleichsweise hohen Mietpreises durchgehend belegt. Ausgezogen ist dort noch niemand.

Apropos Treue: „Ich bin stolz auf unsere gute Personalentwicklung. Mitarbeiter sind hier in den vergangenen 20 Jahren nur in Rente gegangen, gekündigt hat keiner. Das spricht für ein gutes Arbeitsklima und eine faire Entlohnung“, erklärt Sven Petzold.

# Erdmännchen aus Köln nach Oschatz umgezogen

Possierliche Tiere bevölkern verwaistes Gehege im O-Schatz-Park

Von Frank Hörügel

Oschatz. Seit der Eröffnung ihres Geheges im Jahr 2010 sind die Erdmännchen die Publikums-Lieblinge im O-Schatz-Park. Doch zur diesjährigen Saison-eröffnung des Tierparks waren ihre Fans enttäuscht, das Gehege stand leer. Nachdem das Weibchen Uschi im Dezember des Vorjahres altersbedingt verstorben war, blieb nur noch das Männchen Olli übrig. „Das sind gesellige Tiere, deshalb wird Olli in den Inselzoo nach Altenburg abgegeben“, erklärt Parkmanagerin Katja Bachmann den Leerstand des Geheges.

Was nun? „Wir haben zuerst überlegt, Prähirunde anzuschaffen“, blickt sie zurück. Doch auf einen entsprechenden Sucheintrag in der Tauschbörse der deutschen Zoos habe es keinerlei Reaktionen gegeben. Anfang Juni probierte es Katja Bachmann dann noch einmal auf der Suche nach Erdmännchen – und hatte prompt Erfolg. „Kurz darauf bekam ich einen Anruf von einem Tierpfleger aus dem Zoo Köln, wann er fünf Erdmännchen nach Sachsen bringen könne.“ Da der Tierpfleger zwei Tage später einen Termin im Zoo Leipzig hatte, brachte er die possierlichen Tiere in einer Transportbox gleich mit.

Doch beim Umladen in die Transportbox für Oschatz ereignete sich dann noch ein schmerzhaftes Drama. Unter den fünf Tieren aus Köln befanden sich vier Weibchen und ein Männchen, das Ingo genannt wird. Eines der Weibchen ist das Alpha-Tier, das



Erdmännchen mit Teddy-Bär im O-Schatz-Park. FOTO: FRANK HÖRÜGEL

in Köln den Namen Babettsche erhalten hatte. „Und Babettsche war so eifersüchtig, dass es ein anderes Weibchen einfach weggebissen hat“, so Katja Bachmann. Das Opfer wurde bei der

Angriff verletzt und vom Tierpfleger zur weiteren Pflege wieder mit zurück in den Zoo Köln genommen.

Deshalb sind im Gehege im O-Schatz-Park derzeit nur vier Erd-

männchen und ein großer Teddybär zu sehen. Der Knuddelbär, den die Tierparkmitarbeiter in das Gehege gestellt haben, wurde von den Tieren als vollwertiges Familienmitglied aufgenommen. Katja Bachmann hofft nun darauf, dass sich in nächster Zeit tierischer Nachwuchs einstellt. Denn Babettsche hat es ganz klar auf Ingo abgesehen.

Die kleinen Raubtiere, die aus Afrika stammen, kosten nach Schätzung von Katja Bachmann zwischen 2000 und 3000 Euro. Über die Zoo-Tauschbörsen haben die Oschatzer die vier Tiere kostenlos bekommen. „Wenn der Zoo in Köln mal ein Tier sucht, das wir haben, dann bekommen das die Kölner dann von uns kostenlos“, erklärt die Oschatzer Parkmanagerin das Prinzip.