

Anlage 1

Sozialberatungsstellen Freiburg

Anbieter*innen	Adresse	Sprechzeiten
<u>FRIGA e. V.</u>	Sozialberatung in der Fabrik Habsburgerstr. 9, 79104 Freiburg i. Br.	Mo 15:30- 7:30 Uhr Unterstützungsangebote für Familien (gefördert von der Stif- tungsverwaltung Freiburg Mi 9:00-11:00 Uhr Antragshilfe (gefördert v. Demokratie Leben)
<u>FRIGA e. V.</u>	Quartiersbüro Landwasser Auwaldstraße 92 79110 Freiburg i. Br. (Rückseite vom Einkaufs- zentrum)	Nicht in den Ferien Di 10:00 -11:00 Uhr Do 15:00-16:00 Uhr
<u>FRIGA e. V.</u>	Quartiersbüro Rieselfeld Im Glashaus Maria-von-Rudloff-Platz 2 79111 Freiburg i. Br. Telefon: 0761 – 7679562	Mi 15:30 -17:00 Uhr
Diakonisches Werk Frei- burg	Allgemeine Sozialberatung Lorettostr. 63 79100 Freiburg i.Br. Telefon: 0761 888912-10 massatsch@diakonie-frei- burg.de	Nach telefonischer Ver- einbarung Kontaktzeiten: Di 08:30- 10:30 Uhr Do 08:30- 10:30 Uhr und Anrufbeantworter

Nachbarschaftswerk e. V.	Haus Weingarten Auggener Weg 73 79114 Freiburg i. Br. Tel. 0761 888603-52	Di 09:00-12:00 Uhr Fr 09:00-12:00 Uhr oder nach Vereinbarung: <u>mobil:</u> Di bis Fr 9:00-16:00 Uhr 0174-528 46 53
Nachbarschaftswerk e. V.	Sozialberatung Haslach Melanchthonweg 9b 79115 Freiburg Tel. 0761 76790-01 Dieter.Ebernau@nachbarschaftswerk.de	Mo 09:00-12:00 Uhr Mi 09:00-12:00 Uhr Termine nach Vereinbarung
Caritasverband Freiburg-Stadt e. V.	Heinrich-Hansjakob-Haus Talstraße 29 79102 Freiburg (07 61) 79 03-3522 heinrich-hansjakob-haus@caritas-freiburg.de	Di 14:00-16:00 Uhr Kostenlos Anmeldung erforderlich

Anlage 2

Informationen zur Kostenübernahme bei Empfänger*innen von Bürgergeld (Miethöhe und Nebenkosten)

Bis zum 31.12.2024 gelten folgende Nettokaltmietpreise, die durch das Jobcenter übernommen werden:

Haushalts- größe	Wohnungs- größe	Mietspiegel 2023	
		ab	bis
	anzuwenden	01.01.2023	31.12.2024
1 Person	45 m ²	10,28 €/m ²	462,60 €
2 Personen	60 m ²	9,55 €/m ²	573,00 €
3 Personen	75 m ²	9,57 €/m ²	717,75 €
4 Personen	90 m ²	9,83 €/m ²	884,70 €
5 Personen	105 m ²	10,11 €/m ²	1.061,55 €
6 Personen	120 m ²	10,31 €/m ²	1.237,20 €
7 Personen	135 m ²	10,37 €/m ²	1.399,95 €
8 Personen	150 m ²	10,26 €/m ²	1.539,00 €

Im Bürgergeld werden außerdem die kalten Betriebskosten berücksichtigt, wie sie durchschnittlich anfallen. Hierzu gehören die in § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) aufgeführten, auf Mieter*innen umgelegten Nebenkosten, hierunter fallen insbesondere:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
- Kosten des Betriebs eines Personen- oder Lastenaufzuges
- Kosten der Straßenreinigung
- Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der allgemeinen Beleuchtung und Außenbeleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Beiträge zur Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten des Hauswarts/Hausmeisters
- sofern über die Miete erhoben: Müllgebühr
- Kosten für Kabelanschluss, wenn die Verpflichtung lt. Mietvertrag begründet ist

Kalte Betriebskosten sind gestaffelt nach Wohnungsgrößen. Bis 45 m²: 1,96 €/m², 46 m² bis 60 m²: 1,75 €/m². In allen weiteren Wohnungsgrößenklassen: 1,70 €/m².

Ergebnisprotokoll

8. Sitzung des Begleitgremiums der Bau- und Umsetzungsmaßnahme im Metzgergrün

Datum	24.10.2024 von 18:00 Uhr – 20:00 Uhr
Ort	Quartiersladen Stühlinger, Ferd.-Weiß-Str.117, 79106 Freiburg
Teilnehmende	siehe Teilnehmendenliste im Anhang
Verteiler	Mitglieder des Begleitgremiums

Tagesordnungspunkte und deren Ergebnisse

Begrüßung

Herr Oehme begrüßt die Teilnehmenden und eröffnet die 8. Gremiumssitzung zu den Baumaßnahmen im Metzgergrün.

TOP 1 Verabschiedung des Protokolls der 7. Sitzung vom 11.07.2024

Folgende Anmerkungen/Fragen zum Protokoll der 7. Sitzung vom 11.07.2024 wurden eingebracht:

- Wann werden die Zufahrtstraßen für die Baustelle des 2. BA bekanntgegeben?

Sobald die Auftragsvergabe erfolgt ist und der Bauzeitenplan sowie die Bauausführung bekannt ist. Die Mieter werden frühzeitig, min. 2 Monate bevor die Baustelle in Betrieb genommen wird, hierüber informiert.

- S.4/Punkt 6: wer wird die Mietberechnung auf Grundlage MSP 23/24 im 1. BA erhalten?

Neu in das Gebiet Metzgergrün ziehende Mieter erhalten die Mietpreisberechnung, auf Grundlage des zum Zeitpunkt der Anmietung geltenden Mietspiegels. Alle Umsetzer aus dem Entwicklungsgebiet Metzgergrün, die in den Neubau 1. BA umziehen, erhalten eine Mietpreisberechnung auf Basis des MSP 2023/2024.

Seitens der Anwesenden werden keine weiteren Tagesordnungspunkte zur Sitzung eingebracht.

Das Protokoll der 7. Sitzung vom 11.07.2024 wurde ohne weitere Ergänzungen und Anmerkungen einstimmig verabschiedet.

TOP 2 Neue Bezugstermine 1. BA

1. BA Ost

Wie bereits mittels eines Informationsschreibens den Bewohnern des 2. BAs Anfang Oktober mitgeteilt wurde, wurde der Bezugstermin des 1. BA Ost aufgrund Verzögerungen im Bauablauf auf 15.01.2025 verlegt. Die Mietverträge werden daher

mit Mietbeginn zum 15.01.2025 fortfolgend abgeschlossen. Der Bezug der freifinanzierten Wohnungen im Holzbau ist davon bisher unberührt, sodass derzeit weiterhin mit einem Bezug im März 2025 zu rechnen ist.

1. BA West

Im Baugebiet des 1. BA West ist es in den vergangenen Wochen zu einem Diebstahl einer Vielzahl von Elektrokabeln gekommen. Diese wurden rücksichtslos abgetrennt, so dass sie neu eingezogen werden müssen. Dies führt aufgrund der Abhängigkeiten von Trockenbau und Estrich leider zu Verzögerungen von ca. 6 bis 8 Wochen, sodass derzeit mit der Bezugsfertigkeit im August 2025 gerechnet wird. Die freifinanzierten Wohnungen im Holzbau sind hiervon nicht betroffen. Die FSB bzw. die Bauleitung prüft mit Hochdruck weitreichende Sicherheitsmaßnahmen.

TOP 3 Aktuelles zur Baustelle 1. Bauabschnitt

Die letzten Arbeiten zur Fertigstellung im Ostteil laufen mit Hochdruck, auch im Außenbereich. Hier musste im Innenhof allerdings zuletzt noch Rücksicht auf Eidechsen genommen werden. Entsprechende Maßnahmen konnten abgeschlossen werden. Mängel werden ebenso laufend abgearbeitet und behoben. Ebenso haben mittlerweile mehrere Begehungen durch die Projektleitung und die FSB zur Kontrolle stattgefunden.

TOP 4 Aktuelles aus den Arbeitskreisen

Arbeitskreis Gärtnern

Zur Abstimmung der Entnahme der Materialien aus den Gärten der Mieter hat bereits im Oktober ein Vor-Ort Termin der Fa. Steinhart (ausführende Fachfirma) mit den Mietern der betroffenen Gärten stattgefunden. Aufgrund der Verschiebungen im Bauablauf, wird die Entnahme der Steinmauern und Steinplatten jedoch voraussichtlich erst im Dezember bzw. 1. Quartal 2025 durchgeführt. Eine frühzeitige Information der Mieter des 2. BAs (mind. 2 Wochen vor Durchführung) wird zugesichert. Wie bereits im letzten Gremium angekündigt, erfolgt die Entnahme und Umsiedlung der Pflanzen im Frühjahr 2025.

Arbeitskreis Nachbarschaften und Älter werden im Quartier

Der Arbeitskreis *Nachbarschaften und Älter werden im Quartier* trifft sich zu einem nächsten Termin am **Dienstag, 12.11.24, 17:00-18:00 Uhr im Sprechstundenbüro Metzgergrün 15.** Alle interessierten Mieterinnen und Mieter sind herzlich dazu eingeladen. Ein Aushang mit der Terminankündigung wird Anfang November im Gebiet verteilt.

TOP 5 Eingereichte Themen der Mieterschaft

1. Themen für die FSB

Begehungen der fertigen Wohnungen

- Wäre es möglich, dieses Jahr nochmal Begehungen in den 1. BA Ost für alle Bewohnerinnen und Bewohner des Metzgergrüns anzubieten?

Die FSB wird noch dieses Jahr für die Bewohner des 3.-4. BA eine allg. Begehung einer 2-,3- sowie 4-Zimmer Wohnung im 1. Bauabschnitt anbieten.

Der Termin wird frühzeitig im Gebiet bekannt gegeben. Die Bewohner des 2. BA erhalten weiterhin individuelle Termine für die Begehungen.

- Wunsch: Für die kommenden Begehungen besteht der Wunsch diese strukturierter durchzuführen, indem einzelne Wohnungen je nach Größe und Personenhaushalt angeschaut werden.

Die FSB bedankt sich für diesen Hinweis und wird dies künftig berücksichtigen.

Miete

- Ab wann wird die FSB den neuen Mietspiegel anwenden?

Grundsätzlich wäre die Anwendung des neuen Mietspiegels ab 01.01. 2025 möglich. Wie bereits zugesichert, erhalten die Bewohner aus dem Metzgergrün jedoch eine Mietberechnung auf Grundlage des Mietspiegels 2023/2024, da wir bereits jetzt beginnen die Verträge abzuschließen.

- Ab wann darf im 1. BA die Miete zum ersten Mal erhöht werden (und um wie viel Prozent)?

Für freifinanzierte Wohnungen kann alle 3 Jahre eine Mieterhöhung mit max. 15% ausgesprochen werden. Geförderte Wohnungen können gemäß den Förderbestimmungen (Abschlag von 40% vom MSP) alle 2 Jahre eine Mietanpassung mit max. 5% ausgesprochen werden. Aufgrund der hierbei gering ausfallenden Mietanpassungsbeträge wird in der Praxis eine Mietanpassung lediglich alle 4-6 Jahre ausgesprochen.

- Wird der Quadratmeterpreis von 7,70€/qm auch für den 2./3./4. BA zum jeweiligen Einzugsdatum gelten?

Nein, mit der Fertigstellung des 2. BA ist derzeit Ende 2027 zu rechnen, sodass bei der Mietberechnung der zu diesem Zeitpunkt geltende Mietspiegel angewendet wird.

- Sind die Nebenkosten mit einem Betrag pro Quadratmeter gedeckelt?

Nein, die Betriebskosten werden als Vorauszahlung mit 3,50€ pro qm veranschlagt und nach einem Jahr entsprechend dem tatsächlichen Verbrauch und der tatsächlich angefallenen Kosten die entstandenen sind, abgerechnet.

- Was ist in den Nebenkosten genau enthalten?

Die 3,50 € pro qm beinhalten die Vorauszahlungen für: Wasser, Abwasser, Heizung sowie alle weiteren anfallenden Betriebskosten (Reinigung, Aufzug etc.)

- Wie hoch sind die Betriebskosten?

s.o.

- Ab welchem Zeitpunkt wird die neue Miete gezahlt?

Ab Mietbeginn

- Wie viele Tage nach der Zusage zu einer Wohnung kann mit einem Exposé gerechnet werden?

Ca.1-2 Tage nach der Besichtigung

- Ab wann können die Bewohnerinnen und Bewohner, die in den 1. BA ziehen, mit den Mietverträgen rechnen?

Die Mietverträge für den 1. BA Ost werden ab sofort abgeschlossen

- Wie wird es mit der Kautions geregelt? Wird diese verrechnet? Allgemein: Bekommen Mieterinnen und Mieter Zinsen auf die Kautions?

Kautions wird übertragen und Verzinsung übernommen. Ggf. wird ist eine Anpassung der Kautionshöhe erforderlich.

Müllkosten/Müllsituation

- Wie wird die Müllsituation aussehen und geregelt sein?

Es werden unterirdische Unterflurcontainer errichtet.

- Sind die Müllkosten in den Nebenkosten enthalten?

Nein, die Abrechnung der Haushalts-Müllgebühren erfolgt direkt zwischen den Mietern und der Abfallwirtschaft und Stadtreinigung Freiburg. In den Betriebskosten enthalten sind lediglich die Behältergebühren.

- Wie wird sichergestellt, dass die Müllkosten nicht doppelt gezahlt werden müssen (im jeweiligen Umzugsjahr)?

Im Zuge der Ummeldung erfolgt eine Information der Stadt an die ASF, sodass keine doppelte Veranschlagung erfolgt.

Heizungssituation

- Steht die Versorgung mittels Fernwärme auch für die kommenden Bauabschnitte bereits fest?

Ja, auch in den kommenden BAs wird die Wärmeversorgung mittels Fernwärme erfolgen.

- Gäbe es für die kommenden Bauabschnitte auch die Möglichkeit, anstelle von Fußbodenheizungen normale Heizkörper zu installieren?

Nein, die Wahl einer abweichenden Beheizungsart ist nicht möglich. Aus bereits realisierten Projekten mit Fußbodenheizungen hat die FSB von der Mieterschaft sehr gute Rückmeldungen erhalten. Auf die zu achtenden Besonderheiten bei der Nutzung der Fußbodenheizung wird bei den Wohnungsübergaben hingewiesen

Herr Hug äußert den Wunsch nach einem Austausch zwischen den Bewohnern und der FSB hinsichtlich betriebskostenrelevanter Themen, die sich positiv auf die Betriebskosten auswirken können. Frau Werner sagt zu, dass die FSB für diesen Austausch gern zur Verfügung steht.

Weitere Frage

- Wie viele Umsetzungen finden in den 1. BA statt, wie viele woanders hin?

Grob geschätzt werden rund 75% der Mieter aus dem 2. BA in den Neubau umziehen und rund 25% in andere Gebiete.

- Können Festnetz- und Internetanbieter/-anschluss frei gewählt werden?

Ja, der Anbieter kann frei gewählt werden, entweder über Glasfaser oder die Telefonleitung. Alle erforderlichen Anschlüsse sind in den Hausanschlussräumen verlegt.

- Wann werden die Begutachtungen bzw. Restwertermittlungen für mögliche Möbel, Einbauten etc. vorgenommen?

Vor Abschluss der Umsetzungsvereinbarung.

- Sind die Keller auch zum Umzugstermin des 1. BA Ost „bezugsfähig“? (Hintergrund: Keller befinden sich nicht unbedingt unterhalb der Wohnungen)

Ja, sämtliche Allgemeinräume werden bei Bezug fertiggestellt sein.

- Mulde: Wäre es möglich, die Einwurf-Zeiten des Containers zu verlängern bzw. gar nicht zu begrenzen? Vor allem für Berufstätige sind die Zeiten ungünstig und insgesamt werden die Zeiten als zu kurz wahrgenommen.

Eine zeitliche Begrenzung ist erforderlich, da das Beisein der FSB notwendig ist (Container muss auf und zugeschlossen werden; Sichtung dessen, was eingeworfen wird), die FSB prüft jedoch, ob 1x monatlich, donnerstags, ein Termin von 17:00-18:00 Uhr eingereicht werden kann.

Zudem können sich interessierte Mieterinnen und Mieter an die zuständige Quartiersarbeiterin Frau Krauß (Quartiersbüro: Im Metzgergrün 15) wenden. Sie unterstützt falls weitere außerplanmäßige Öffnungszeiten nötig werden sollten.

Nachtrag: die Sperrmüll-Mulde wird ab Dezember 2024 zwischen 15:00 und 18:00 Uhr geöffnet sein. Sollte in Einzelfällen die Mulde früher geschlossen werden müssen, wird hierüber per Aushang an der Mulde informiert.

- Auf der Baustelle wurden größere Wasserstellen beobachtet – wie wird hier bezüglich der Tigermücke vorgegangen?

Größere Wasserstellen werden nach Möglichkeit abgepumpt (Wasser auf TG-Decke). Dies geht allerdings nur begrenzt und je nach Wetterlage können sich relativ schnell wieder Wasserstellen bilden. Weitergehende Maßnahmen könnten dann nur chemischer Natur sein und müssten speziell beauftragt werden. Erforderliche Maßnahmen werden kontinuierlich durch die Projektleitung beobachtet.

A. Themen für das Amt für Soziales (AfS)

- Ab wann darf rechtlich der neue Mietspiegel angewendet werden?

Ab 01.01.25; s.o.

- Gibt es Unterstützungsmöglichkeiten sollte bei der Kautio ein Differenzbetrag entstehen?

Mieterinnen und Mieter, die Transferleistungen erhalten, können Anträge bei ihrer jeweiligen Sachbearbeitung im AfS (z. B. Bürgergeld o. Grundsicherung) stellen. Hier können Darlehen gewährt werden. Die Abzahlung erfolgt dann monatlich mit 5% (ca. 25€ Monat.).

Bitte beachten Sie:

- Melden Sie sich bei Anliegen so früh wie möglich bei Ihrer zuständigen Sachbearbeitung im Amt für Soziales.
 - Ein Antrag auf Wohngeld ist unmittelbar nach Unterzeichnung des Mietvertrags zu stellen.
 - Sollten Sie Unterstützung bei der Antragstellung benötigen, wenden Sie sich bitte frühzeitig an die jeweiligen Sozialberatungsstellen (siehe Anlage 1).
- Auf der Baustelle wurden größere Wasserstellen beobachtet – wie wird hier bezüglich der Tigermücke vorgegangen?

S.o.

A. Themen für die Quartiersarbeit

- Welche Kosten werden für Bürgergeldempfängerinnen und -empfänger vom Job-Center übernommen bzw. bis zu welchen Beträgen? Welche NK werden vom Bürgergeld übernommen?

Die Kostenübernahme gestaltet sich in Abhängigkeit der Haushaltsgröße. Auch die Nebenkosten werden übernommen. Eine entsprechende Übersicht ist dem Protokoll in Anlage 2 beigefügt. Stromkosten für den Privathaushalt sind jedoch nicht in der Grundsicherung erhalten.

- Wunsch nach einem Infoabend zum Thema Mietrecht und Nebenkosten

Herr Oehme nimmt diesen Wunsch gerne auf und sagt die Organisation eines entsprechenden Info-Abends über die Quartiersarbeiterin Frau Krauß (Quartiersarbeit-Plus) zu.

- Wunsch nach Bearbeitung der Thematik „Wohnverwandtschaften“

Frau Krauß steht bereits im Kontakt mit Frau Brox. Wenn seitens der Bewohnerschaft entsprechendes Interesse an einem Gespräch besteht, wird dies ermöglicht und über Frau Krauß organisiert. Frau Krauß wird eine Interessensabfrage bei der Bewohnerschaft durchführen.

TOP 6: Nächster Termin des Begleitgremiums/Sonstiges

Sonstiges

Die Protokolle werden weiterhin allen Mieterinnen und Mietern des Entwicklungsgebiets Metzgergrün per Einwurf zugestellt. Künftig werden die Einladungsschreiben wie folgt verteilt: Im Bereich des 3./4. BA werden die Einladungen per Aushang an der Hauseingangstüre ausgehängt, die Mieter des 2. BA erhalten die Einladung weiterhin per Einwurf sowie per E-Mail (sofern E-Mail-Adresse vorhanden). Die Terminankündigung sowie die Protokolle werden

künftig über die Projektwebsite einsehbar sein. Frau Werner sichert zu, dass man darauf achtet, dass alle aktuellen Themen rund um das Bauprojekt auf der Projektwebsite einsehbar sind.

Nächster Termin

Die nächste Sitzung findet am Donnerstag, **20.02.2025 von 18:00-20:00 Uhr** im Quartiersladen Stühlinger statt. Das Vortreffen zur Sammlung von Themen wird durch Frau Krauß ca. 2-3 Wochen vorher durchgeführt. Die Themen werden im Anschluss an FSB und AfS zur Vorbereitung der Sitzung weitergeleitet.

Herr Oehme und Frau Werner bedanken sich für den konstruktiven Austausch.

Aufgestellt: 24.10.2024, Larissa Notter

Verteiler: Teilnehmende

Freiburg, den 20.11.2024



.....
Sascha Oehme



.....
Isabell Werner



.....
Larissa Notter