

# Ergebnisprotokoll

---

## **7. Sitzung des Begleitgremiums der Bau- und Umsetzungsmaßnahme im Metzgergrün**

---

<b>Datum</b>	11.07.2024 von 18:00 Uhr – 20:00 Uhr
<b>Ort</b>	Quartiersladen Stühlinger, Ferd.-Weiß-Str.117, 79106 Freiburg
<b>Teilnehmende</b>	siehe Teilnehmendenliste im Anhang
<b>Verteiler</b>	Mitglieder des Begleitgremiums

### **Tagesordnungspunkte und deren Ergebnisse**

#### **Begrüßung**

Herr Oehme begrüßt die Teilnehmenden und eröffnet die 7. Gremiumssitzung zu den Baumaßnahmen im Metzgergrün.

Seitens der Anwesenden werden keine weiteren Tagesordnungspunkte zur Sitzung eingebracht.

#### **TOP 1 Verabschiedung des Protokolls der 6. Sitzung vom 14.03.2024**

In Bezug auf das Protokoll der vergangenen Sitzung bestehen folgende Rückfragen:

1. Welcher Mietspiegel (MSP) wird für die Mietberechnungen im 1. Bauabschnitt angesetzt?

Bei Mietvertragsabschluss in 2024 gilt für die Mieter, die vom 2. in den 1. BA umgesetzt werden, der alte MSP 2024, auch wenn der Bezug (im Westteil) in 2025 liegt.

2. Wann können die ersten Mieterhöhungen ausgesprochen werden?

Bei den freifinanzierten Wohnungen finden turnusgemäß Überprüfungen und entsprechende Anpassungen gem. dem geltenden MSP statt; innerhalb von 3 Jahren können max. 15% erhöht werden; ausgenommen hiervon sind die geförderten Mietwohnungen, hier gelten die entsprechenden Förderrichtlinien.

Das Protokoll der 6. Sitzung vom 14.03.2024 wurde ohne Ergänzungen und Anmerkungen einstimmig verabschiedet.

#### **TOP 2 Aktuelles zur Baustelle 1. Bauabschnitt**

Frau Werner berichtet, dass der Baufortschritt planmäßig verläuft. Es bestehen die folgenden Fertigstellungstermine:

**1. BA Ost**

geförderte Wohnungen: im Oktober 2024; Abschluss der Mietverträge: zum 01.11.2024  
freifinanzierte Wohnungen: Fertigstellung im März 2025

**1. BA West**

geförderte + freifinanzierte Wohnungen: voraussichtlicher Mietbeginn zum 01.06.2025  
Eigentum: Fertigstellung zum 01.11.2025

Bei Auf- oder Abbau größerer Baustellen-Einrichtungen werden die Mieter wie bisher rechtzeitig schriftlich über die Termine sowie Zufahrtswege informiert.

Die Zufahrt der Baustelleneinrichtung bei Abbruch und Neubau des 2. BAs wird über die Ferdinand-Weiß-Straße erfolgen. Über die Bissierstraße ist die Zufahrt nicht möglich!

Erste Umsetzungen aus dem Gebiet in Bestandswohnungen der FSB sind bereits erfolgt. In den kommenden Wochen werden Herr Schieler sowie Herr Hauber sukzessive Wohnungen im 1. BA Ost sowie im weiteren FSB-Bestand anbieten und Umsetzungsvereinbarungen und Mietverträge abschließen.

Auf Nachfrage eines Teilnehmenden berichtet Frau Werner, dass der Bauleiter dazu angehalten ist, bei durch Regenfälle entstandene, größere Pfützen entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, damit sich keine vermehrten Mücken-Populationen bilden kann. Derzeit sind im Innenhof der 1. BA Ost keine größeren Wasseransammlungen vorhanden. Herr Oehme berichtet, dass Bti-Tabletten zur Anwendung gegen Tigermücken in allen Quartiersbüros kostenfrei von Mietern abgeholt werden können.

**TOP 3 Neue Termine zur Begehung Ost und West**

Derzeit werden Einzelbegehungen für die Wohnungen im 1. BA Ost mit den Mietern des 2. BAs durchgeführt, die die Neubauwohnungen im Ostteil in den bisherigen Gesprächen präferiert haben. Darauf aufbauend wird die finale Zuordnung vorgenommen und die Umsetzungsvereinbarungen sowie Mietverträge geschlossen. Mieter, die in den West-Teil umgesetzt werden möchten, können noch die Besichtigungen abwarten, bevor die Umsetzungsvereinbarung geschlossen wird.

Am **Donnerstag, den 19.09.24, 17:00 Uhr** wird eine erste gemeinsame Besichtigung unter Leitung von Herr Wenk (Projektleitung) durchgeführt. Der Termin wird im Gebiet via Aushang rechtzeitig bekanntgegeben.

Auf Nachfrage eines Teilnehmers erklärt Frau Werner nochmals, dass die Umzieher keine doppelte Miete zahlen müssen. Die Umsetzer erhalten nach individueller Absprache ca. 4-8 Wochen Puffer für die Wohnungsrückgabe der alten Wohnung. Bestehende Kauttionen können auf das neue Mietverhältnis übertragen werden. Sofern bisher keine Kauttion hinterlegt war, muss diese für die Neubauwohnung eingezahlt werden.

Um die Mieter des 2. BAs beim Ausräumen sowie „Entrümpeln“ zu unterstützen, stellt die FSB ab 01.08.2024 einen Container im Bereich der Whittierstr. 2 (Zugang über Im Metzgergrün) für zusätzliche Sperrmüllentsorgung zur Verfügung. Frau Werner weist in diesem Zuge daraufhin, dass die Mieter dennoch dazu angehalten werden, die mit der Jahresabrechnung der ASF zur Verfügung gestellten Sperrmüllkarten zu nutzen.

Zwei Teilnehmer geben an, dass sie die lediglich hälftige Vorauszahlung der Umsetzungspauschale als nicht ausreichend empfinden würden. Frau Werner erläutert daraufhin, dass diese Regularien gleichermaßen in den Sanierungsgebieten Anwendung finden und diese vorsehen, dass vor Durchführung der Umsetzung die hälftige Zahlung

(innerhalb ca. 1 Woche nach Unterzeichnung der Umsetzungsvereinbarung) getätigt werden kann. Eine Abweichung von diesen Regularien ist aus Gründen der Gerechtigkeit und Gleichbehandlung nicht möglich. Alternativ kann der Umzug durch die FSB durchgeführt werden. Die Kostentragung liegt in diesem Fall bei der FSB, sodass Mieter nicht in Vorleistung treten müssen. Auf Nachfrage bestätigt Frau Werner, dass alle Mieter aus dem 2. BA vom Umzugsmanagement der FSB profitieren, unabhängig davon, ob die Umsetzung in eine geförderte oder freifinanzierte Wohnung erfolgt.

#### **TOP 4 Aktuelles aus dem Arbeitskreis Gärtnern**

Zuletzt hat im Mai 2024 eine Vor-Ort Begehung der Mietergärten mit den Landschaftsarchitekten sowie ausführenden Firmen und interessierten Mietern stattgefunden. Darauf aufbauend wird die konkrete Zeitschiene zur Entnahme und Umsiedlung der Pflanzen und Materialien aus dem 2. BA in den 1. BA erarbeitet. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden ab Mitte September 2024 die Materialien (Steinmauern, Pflastersteine etc.) aus den Mietergärten entnommen, während die Umsiedlung der Pflanzen im Frühjahr 2025 vorgesehen ist. Die Mieter deren Gärten von diesen Arbeiten betroffen sind werden ca. 2 Wochen vor Entnahme der Pflanzen/Materialien über die Durchführung informiert.

#### **TOP 5 Aktuelles aus der Quartiersarbeit**

Herr Oehme berichtet, dass Frau Kunz als Nachfolgerin von Frau Wielsch seit Anfang Juni 2024 die neue Quartiersarbeiterin im Bereich Stühlinger ist. Frau Kunz wird sich in der nächsten Sitzung des Begleitgremiums vorstellen.

Darüber hinaus wird ab Mitte August die Caritas die Stelle der Quartiersarbeit-Plus (QA+) begleiten. Die FSB wird der Caritas den Zugang zum Sprechstundenbüro Im Metzgergrün 15 ermöglichen, sodass in diesen Räumlichkeiten künftig regelmäßige Sprechstunden der QA+ stattfinden können. Nach Fertigstellung der Quartiersraumes im 1. BA West (barrierefrei zugänglich) kann dieser als Sprechstundenbüro der FSB sowie QA+ bis zur Fertigstellung des Quartierszentrums im 2. BA fungieren.

Herr Mohlberg erkundigt sich danach, wie die Einarbeitung der künftigen QA+ im Quartier erfolgen wird. Herr Oehme führt aus, dass eine langjährige Fachkraft des gleichen Trägers das Onboarding realisieren wird, die Unterstützung jedoch im Hintergrund agieren wird. In diesem Zuge bittet Herr Oehme darum dem neuen Träger sowie der QA+ Fachkraft einen unbelasteten Neuanfang zu ermöglichen. Ergänzend dazu wird die Soziale Beratung der FSB einen engen Kontakt und Austausch mit der QA+ führen und pflegen. Derzeit ist Herr Toussaint von der Sozialen Beratung mind. 1-2x wöchentlich im Gebiet Metzgergrün vor Ort und steht für die Fragen der Mieterschaft jederzeit zur Verfügung.

Frau Reyers begrüßt es, dass die Caritas als Träger fungiert. In einer Vielzahl anderer Gebiete wie Hochdorf, Zähringen, Mooswald sowie Betzenhausen wurden bereits positive Erfahrungen mit der Caritas in der Quartiersarbeit gesammelt.

#### **TOP 6: eingereichte Themen der Mieterschaft (Gemäß E-Mail vom 03.07.2024)**

##### Fragen die FSB betreffend:

1. Wann gibt es die definitiven Zusagen für die Wunsch-Wohnungen (auch freifinanzierte)?  
Die FSB führt derzeit sukzessive individuelle Besichtigungstermine im Neubau 1. BA Ost sowie in freierwerbenden Bestandswohnungen mit den Umsetzern durch. Ein

allgemeingültiger Termin kann derzeit aufgrund der sukzessiven Bearbeitung nicht benannt werden, allerdings wird die FSB die individuellen Besichtigungen schnellstmöglich anbieten und durchführen, sodass die Zuteilung zeitnah erfolgen wird.

2. Wann erhalten die Mieter für die Planung der Möblierung der neuen Wohnungen die konkreten Quadratmeterzahlen und Grundrisse?  
Den Grundriss sowie die konkrete Wohnungsgröße erhalten die Mieter mit dem Exposé.
3. Wann gibt es die finalen Umsetzungsgespräche mit Auswahl der Wunschwohnung?  
Die individuellen Besichtigungen und weiteren Gespräche werden bereits derzeit sukzessive durchgeführt.
4. Innerhalb welchem Zeitraum kommen die Zusagen für die Wunschwohnung, inkl. Quadratmeteranzahlen nach den Umsetzungsgesprächen?  
Die Zusagen erfolgen kurzfristig nach Besichtigung, sofern sich nicht mehrere Umsetzer für die gleiche Wohnung beworben haben. In diesem Fall entscheiden weitere Sozialkriterien über die Wohnungsvergabe.
5. Wann sind die Wohnungen im 1. BA bezugsfertig, Osten und Westen?  
Bereits beantwortet, siehe TOP 2
6. Wie lautet die künftige Adresse des 1. BA Ost?  
Die Adresse wird Bissierstr. 54-60 lauten. Für die Umsetzer aus dem 2. BA wird der derzeitige Mietspiegel für die Adresse Im Metzgergrün angewandt.
7. Wie wird der 1. BA künftig im Mietspiegel zugeordnet (Lageklassen)?  
Der 1. BA wird für die Umsetzer die Lageklasse von Im Metzgergrün erhalten.
8. Wann werden die Umzugspauschalen ausbezahlt?  
Grundsätzlich wird die Umzugspauschale nach Durchführung der Umsetzung ausbezahlt. Bei Bedarf kann jedoch nach Absprache vorab die erste Hälfte der Umzugspauschale ausgezahlt werden.
9. Wie werden die LKW-Zufahrtswege für den künftigen Abriss geplant?  
Bereits beantwortet, siehe TOP 2

Fragen das Amt für Soziales (AfS) betreffend:

10. Wird ein neuer Wohnberechtigungsschein (WBS) zur Anmietung einer Wohnung im Neubau benötigt?  
Ja, um eine geförderte Wohnung anmieten zu können, muss bei der Unterzeichnung des Mietvertrages ein aktueller Wohnberechtigungsschein vorliegen.
11. Wie lange ist die Verfahrensdauer bei der Beantragung eines WBS?  
Dazu ist aktuell keine Aussage möglich. Anträge für Wohnberechtigungsscheine, die gestellt werden, weil der Schein zum Bezug einer konkreten Wohnung erforderlich ist, werden diese priorisiert bearbeitet. Mieter, die keinen Wohnberechtigungsschein erhalten, können eine freifinanzierte Wohnung im Neubau anmieten oder auf Wunsch im Bestand der FSB versorgt werden.
12. Was passiert, wenn ein WBS beantragt wurde, aber beim geplanten Einzug noch kein Bescheid vorliegt?

In einem solchen Fall soll die Kommunikation direkt über die Abteilungsleitung, Frau Fehrenbach laufen. Frau Fehrenbach benötigt dazu folgende Informationen: Datum der Antragstellung, Weg der Antragstellung (online oder Papier) sowie das konkrete Wohnungsangebot. Kontaktadresse: [gudrun.fehrenbach@stadt.freiburg.de](mailto:gudrun.fehrenbach@stadt.freiburg.de)

13. Wie geht das AfS damit um, dass viele Bewohner\_innen bei den Umzügen in die neuen Wohnungen einen neuen Wohngeldantrag stellen müssen? Hintergrund: Die häufig sehr lange Verfahrensdauer?

Hier ist keine konkrete Zusage möglich, die Abteilung ist bemüht, zeitnah über die Anträge zu entscheiden. Betroffene Bewohner\*innen melden sich in solchen Fällen bitte direkt bei Wohngeldstelle und ggf. zusätzlich an Herrn Toussaint (FSB-Sozialberatung) oder bei der künftigen Quartiersarbeiterin (QA+) von der Caritas.

Herr Oehme informiert, dass der Leiter des Amts für Soziales Herr Gourdial sowie die zuständige Abteilungsleiterin Frau Fehrenbach mit Hochdruck daran arbeiten die Bearbeitungszeit sowie den Ablauf der Antragsstellung für Wohngeld und WBS zu verkürzen.

Frau Werner betont, dass FSB und AfS in einem engen Austausch sind und daher keiner der Umsetzer benachteiligt wird, wenn der erforderliche WBS noch nicht vorliegt. In diesen Fällen werde man kurzfristig Rücksprache mit dem AfS halten. Dennoch sollen auch Mieter, die eine Umsetzung in eine geförderte Wohnung des 1. BA West wünschen, bereits jetzt einen Wohnberechtigungsschein beantragen. Wohngeld hingegen kann erst beantragt werden, wenn der Mietvertrag mit der konkreten Miete vorliegt.

In diesem Zuge bittet Herr Müller um Kulanz bei Mietrückständen aufgrund fehlenden Wohngeldes, und erfragt, ob eine Stundung der Rückstände möglich sein wird, bis das Wohngeld bewilligt wird. Frau Werner bestätigt, dass eine formlose E-Mail der FSB hierzu ausreicht.

#### Fragen die Quartiersarbeit betreffend:

14. Kommt die Ehrenamtskarte für engagierte Mieter in Betracht, die sich im Rahmen der Arbeitskreise einsetzen?

Das Verfahren zum Erhalt einer Ehrenamtskarte ist sehr komplex. U.a. bedarf es die Bestätigung von mind. 3 Stunden wöchentlicher Arbeit für das Gemeinwohl.

Herr Mohlberg verweist in diesem Zuge auf den Freiburg Pass und erläutert, dass die darin enthaltenen Leistungen mehr Vergünstigungen bieten als die Ehrenamtskarte.

Herr Oehme verweist ferner darauf, dass dieses Thema inhaltlich eher in den Quartiersrat gehört und in der nächsten Sitzung (25.07.2024, 18 Uhr im Quartiersladen) entsprechend behandelt wird.

15. Ruhestörungen / Verkehrssituation insbesondere im Bereich der Ferdinand-Weiß-Straße  
In dieser Sache wird auf die kommende Sitzung des Quartiersrats am 25.07.2024 verwiesen.

Herr Hug bittet darum, dass durch die zuständigen Stellen (FSB/KQM/Quartiersrat) auf die Fragen der Bewohnerschaft, welcher per E-Mail am 27.05.24 eingereicht wurden, eingegangen wird.

Frau Werner betont, dass die von Herr Hug aufgeführten Fragen größtenteils bereits mehrfach (z.T. in abgewandelter Form) in den bisherigen Sitzungen und Protokollen des

Begleitgremiums beantwortet wurden und fordert abschließend dazu auf auch im Sinne aller Teilnehmenden bereits beantwortete Fragen nicht wiederholt aufzurufen. Einige der eingereichten Fragen sind thematisch im Quartiersrat zu verorten und wurden bereits in der vergangenen Sitzung des Quartiersrats diskutiert. Herr Oehme verweist an dieser Stelle an die versandten Protokolle. Interessierte Teilnehmer des Begleitgremiums können sich bei Frau Reyers melden und werden in den Verteiler der Protokolle aus dem Quartiersrat aufgenommen.

Frau Reyers führt weiter aus, dass sie sich hinsichtlich der Beschwerden an das Verkehrsmanagement des Garten- und Tiefbauamtes (GuT) gewendet hat. Die Antwort des GuTs sowie der Polizei waren dem Protokoll der Quartiersratssitzung beigelegt.

Abschließend unterstreicht Herr Mohlberg nochmals, dass das Begleitgremium sich mit den Themen und Fragen rund um die Projektentwicklung und anstehenden Umsetzungen der FSB beschäftige, während sich der Quartiersrat den übergeordneten Fragen rund um das Quartier widme. Die thematischen Strukturen und Abgrenzungen sollten auch im Sinne der Teilnehmenden eingehalten werden.

#### Während der Sitzung mündliche eingebrachte Fragen

1. Werden Kosten wie z.B. Ummeldegebühren erstattet?  
Ja, Kosten die aufgrund von Ummeldung o.ä. entstehen, können bei der FSB innerhalb von 3 Monaten eingereicht werden.
2. Wird es 2025 Lageklassenverschiebungen im Mietspiegel geben?  
Die Lageklassen für den MSP 2025/2026 werden im Zuge der Erstellung des neuen MSP festgelegt.
3. Bleibt der Straßename *Im Metzgergrün* für den 2. BA erhalten?  
Ja, der Straßename bleibt im 2.BA erhalten.
4. Ist eine Vertragsmitnahme bei Stromanbieter-Wechsel möglich oder ist eine Neuanschließung erforderlich?  
Der alte Vertrag wird beendet und ein neuer Vertrag mit neuen Konditionen für die neue Wohnung abgeschlossen. Da die Strompreise durch die Anbieter kontinuierlich angepasst werden, ist jedoch nicht mit größeren Abweichungen zu rechnen. Bei sehr großen Differenzen können die Mieter gerne auf die FSB zukommen.
5. Wie wird die Fernwärmeversorgung künftig abgerechnet?  
Für die Stromversorgung schließen die Mieter wie bisher auch individuell einen Vertrag mit dem Anbieter ihrer Wahl ab. Die Abrechnung der Heizkosten (FWM) erfolgt durch die FSB über die Nebenkosten.
6. Besteht ebenso Wahlfreiheit bei den Internetanbietern sowie Kabel-TV-Anbietern?  
Kabel-TV kann wie bisher auch über Cable 4 bezogen werden. Bei den Internetanbietern besteht Wahlfreiheit der Mieter. Alle Neubauwohnungen werden mit Glasfaser ausgestattet.
7. Können auch im Neubau künftig Gasherde verwendet werden?  
Nein, im Neubau werden Anschlüsse für E-Herde realisiert.
8. Wie hoch werden die Nebenkosten im Neubau sein?  
Die Nebenkostenvorauszahlungen werden sich im 1. BA auf € 3,50 pro qm belaufen.

9. Wird es Unterstützung bei der Entsorgung von schwerem Mobiliar oder Haushaltsgeräten geben?

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass die Umzüge durch eine Spedition auf Kosten der FSB durchgeführt werden. Frau Werner weist in diesem Zusammenhang nochmals auf die Möglichkeit hin, dass der Umzug durch die FSB durchgeführt werden kann. Im Einzelfall können Einbauschränke, die nicht mit umgezogen werden sollen, auch in der alten Wohnung verbleiben.

**TOP 7: Nächster Termin des Begleitgremiums/Sonstiges**

Frau Werner informiert, dass in der Zuständigkeit der technischen Betreuung im Gebiet Metzgergrün ein Gebietswechsel stattgefunden hat. Seit Juni 2024 ist Herr Thomas Fisch der zuständige technische Betreuer im Gebiet Metzgergrün und unter folgenden Kontaktdaten erreichbar:

Tel.: 0761 – 2105 119  
E-Mail: thomas.fisch@fsb-fr.de

Abschließend verteilt Frau Werner an die Anwesenden ein Handout, auf dem die aktuellen Informationen betreffend das Gebiet Metzgergrün sowie die Projektentwicklung zusammengefasst sind. Dies ist diesem Protokoll im Anhang beigelegt.

Die nächste Sitzung findet am **Donnerstag, 24.10.2024, von 18:00-20:00 Uhr**, im Quartiersladen Stühlinger statt. Das Vortreffen zur Sammlung von Themen aus der Mieterschaft wird künftig durch die neue Quartiersarbeiterin (QA+) der Caritas ca. 2-3 Wochen vorher durchgeführt. Die Themen werden im Anschluss an die FSB zur Vorbereitung der Sitzung weitergeleitet.

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

Aufgestellt: 11.07.2024, Larissa Notter  
Verteiler: Teilnehmende

Freiburg, den 07.08.2024

.....  
Sascha Oehme

.....  
Isabell Werner

.....  
Larissa Notter

Anhang: Info zu den aktuellen Themen im Metzgergrün