

Ergebnisprotokoll

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

Datum	11.05.2023 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 Gourdial begrüßt die Teilnehmenden und eröffnet die vierte Sitzung des Begleitgremiums Metzgergrün.

TOP 1 Verabschiedung des Protokolls der letzten Sitzung vom 02.03.2023

Bevor die offizielle Verabschiedung des Protokolls erfolgt, wurde die Möglichkeit eingeräumt, Änderungswünsche sowie Anmerkungen hierzu einzubringen. Auf Nachfrage wurden die aktuellen Sachstände zu folgenden Punkten des Protokolls vorgetragen:

- Die Wartung sämtlicher Gasöfen sowie Gasdurchlauferhitzer wird turnusgemäß durchgeführt. Bei dem in der letzten Sitzung angesprochenen Gerät handelte es sich um einen Elektroboiler und nicht wie angegeben um einen Gasofen. Eine Überprüfung des Elektroboilers hat keine Mängel ergeben.
- Die Sitzungen dieses Gremiums sind grundsätzlich der Öffentlichkeit zugänglich, dienen jedoch primär der Information und Klärung von Fragen aus der Bewohnerschaft zum Bauprojekt. Herr Gourdial bittet in diesem Zuge nochmals darum, dass Teilnehmende, welche nicht der Bewohnerschaft angehören, sich auf Wortbeiträge begrenzen, die sich auf das Bauprojekt Metzgergrün beschränken.

Über die Möglichkeit der Beteiligung sowie den Fortschritt in den Arbeitskreisen werden die Mieterbeiräte u.a. regelmäßig in den bestehenden jour fixe informiert. Ferner nimmt an diesen Treffen nach Abstimmung auch die Quartiersarbeit teil, um auch mit diesen Akteuren in engem Austausch zu sein. Auf Bitten eines Teilnehmenden sagt die FSB zu, künftig die Einladungen zu den Gremiumssitzungen zusätzlich zu den Einwüfen in die Briefkästen, ebenso in den Hausordnungskasten eines jeden Mietobjekts auszuhängen.

Nach Ausführung der o.g. Punkte wird das Protokoll vom 02.03.2023 verabschiedet.

TOP 2 Information zum DGNB-Zertifikat

Das Informationsschreiben zur Verleihung der DGNB-Platin-Zertifizierung für das Bauprojekt Metzgergrün wurde unmittelbar im Anschluss an die Pressekonferenz an die Mieter_innen verteilt. Das Schreiben stellt die wesentlichen Inhalte des Zertifikats in Bezug auf das Projekt dar. Es ist geplant, dass in der im Juni 2023 stattfindenden Mieter_innenversammlung die Inhalte des Zertifikates sowie ein Video mit weiteren Informationen vorgestellt werden. Frau Werner erläutert, dass das Zertifikat auch die konstruktive Zusammenarbeit mit der Mieterschaft beinhaltet. Dabei war auch die Kommunikation, insbesondere die Nachjustierung und Ergänzung der verschiedenen Kommunikations- und Beteiligungsinstrumente durch das Engagement der Bewohner_innen wichtig. Eben diese Nachjustierungen, wie bspw. die Durchführung der moderierten Gespräche, das Angebot der Begehungen im Baugebiet, die Einrichtung der Arbeitskreise sowie die regelmäßigen Sprechstunden vor-Ort im Baugebiet sind auch in die Projektbewertung eingeflossen. Die Informationen hinsichtlich der Teilnahme der FSB an dem Bewerbungsprozess für eine DGNB-Zertifizierung ist bereits von Beginn an auf der Projektwebsite Metzgergrün veröffentlicht worden.

Frau Werner betont, dass der im Informationsschreiben formulierte Dank an die Bewohnerschaft ein aufrichtiger Dank der FSB an die Bewohner_innen darstellt. Das Zertifikat stellt nicht zuletzt eine Bestätigung für die Entwicklung eines lebenswerten Quartiers dar.

Durch einen Teilnehmenden wird angemerkt, dass einige Maßnahmen aufgrund des Handelns der Bewohnerschaft, im Zuge von interfraktionellen Anträgen erst ihren Anstoß fanden. Herr Gourdial erläutert daraufhin, dass bekanntermaßen einige Ansätze und Wege aufgrund der gemachten Erfahrungen umgesetzt wurden. Der Gemeinderat, die Verwaltung und die FSB sind dabei aber stets bestrebt, die positiven Entwicklungen zu unterstützen und künftige Konflikte zu vermeiden.

TOP 3 Mieten 1. Bauabschnitt

Insgesamt werden 175 Wohnungen im 1. Bauabschnitt realisiert; hiervon 125 geförderte Wohnungen, 25 freifinanzierte Mietwohnungen sowie 25 Eigentumswohnungen.

Frau Werner erläutert die unterschiedlichen Mietpreismarkte, die Bestandteil der Mietpreisberechnungen sind. Die einzelnen Merkmale können der Beispielberechnung einer Neubaumietwohnung des 1. Bauabschnitts im Anhang 1 entnommen werden.

Die Basismiete des 1. Bauabschnitts richtet sich dabei grundsätzlich nach dem aktuell gültigen Mietspiegel 2023/24. Geförderte Wohnungen erhalten einen Förderabschlag in Höhe von 40 % vom jeweils gültigen Mietspiegelpreis, sodass die Durchschnittsmieten der geförderten Wohnungen im 1. Bauabschnitt bei ca. € 7,70 pro qm Wohnfläche liegen. Beispielhaft ist bei einer geförderten Zwei-Zimmerwohnung mit ca. 45 qm somit mit einer Warmmiete von ca. € 348,- zu rechnen. Die nur geringfügige Entwicklung der Mietpreise zeigt sich anhand der derzeitigen Vermietung einer 2-Zimmer-Bestandswohnung im Metzgergrün zu einem Mietpreis von ebenfalls über € 300,- Kaltmiete.

Für den Neubau ist keine Festschreibung der Mietpreise sowie kein Mietpreismodell vorgesehen. Zukünftige Mietanpassungen sind damit nicht ausgeschlossen, jedoch beschränkt auf die vom Förderprogramm zulässigen Anpassungen.

Aufgrund verschiedener noch nicht feststehender Prämissen, kann aktuell noch keine Höhe der Betriebskostenvorauszahlungen benannt werden. Die Neubauten werden an die Fernwärme angeschlossen.

Aktueller Stand der Umsetzungsgespräche

Mit Stand vom 11.05.2023 wurden insgesamt bereits 50 individuelle Umsetzungsgespräche mit den Mieter_innen des 2. Bauabschnitts geführt. Hiervon gaben über 50% an, in den Neubau ziehen zu wollen. 10 Mietparteien wollen nicht in den Neubau, sondern lieber in andere Gebäude der FSB ziehen.

Seitens der Sozialen Beratung der Freiburger Stadtbau (Ansprechpartner Herr Toussaint, Tel.: 2105 - 122) besteht die Möglichkeit u.a. Unterstützung bei der Beantragung des Wohnberechtigungsscheines sowie Wohngeldes zu erhalten.

Bewohner_innen aus späteren Bauabschnitten mit besonderen, individuellen Bedarfslagen, die eine vorzeitige Umsetzung in den 1. Bauabschnitt wünschen, können sich an die FSB wenden. Diese führt eine Liste der entsprechenden Haushalte und wird nach Abschluss der Belegung des 1. Bauabschnitts durch Bewohner_innen des 2. Bauabschnitts eine vorzeitige Wohnversorgung aus weiteren Bauabschnitten individuell prüfen.

TOP 4 Eingereichte Themen der Mieterschaft

1. Modell der Wohnverwandtschaften

Nach Prüfung des zuletzt geäußerten Wunsches der Implementierung des Modells der Wohnverwandtschaften in den Neubauten des Metzgergrüns nimmt Frau Werner hierzu wie folgt Stellung. Das teilweise in einigen Wohnobjekten der FSB im Stadtteil Weingarten praktizierte Modell lässt sich grundsätzlich nicht auf jede Quartiersentwicklung übertragen. Eine Ausweitung auf die Erstbelegung der Neubauten des Metzgergrüns ist aufgrund der sehr komplexen Strukturen und Zusammensetzungen (freifinanzierter und geförderter Wohnungsbau sowie Eigentumswohnungen) nicht möglich. Hier benötigt die Freiburger Stadtbau die größtmögliche Flexibilität, um die Umzugsketten unter Beachtung der von der Bewohnerschaft gewünschten Nachbarschaftsstruktur durchführen zu können. Die Wünsche der Bewohnerschaft hinsichtlich der unmittelbaren Nachbarschaften werden dabei bereits in den individuellen Einzelgesprächen aufgenommen und bei der Belegung durch die Freiburger Stadtbau berücksichtigt. Ergänzend wird derzeit eine Befragung zum Thema Nachbarschaften und Älter werden im Quartier mittels Fragebogen durchgeführt.

Frau Werner wird im Juni an einer Sitzung zum Thema Mietermitbestimmung in Weingarten teilnehmen und kann auf Wunsch hierzu in der nächsten Sitzung berichten.

Da Frau Brox über vielfältige Erfahrungen im Zusammenhang mit diversen Wohnmodellen verfügt, wird seitens eines Bewohners nochmals angeregt, Frau Brox einzuladen, damit sie berichten und beraten kann. Man verständigt sich, dass dies ein Thema für den Arbeitskreis *Nachbarschaften und Älter werden im Quartier* ist und die Einladung von dort erfolgen sollte.

2. Zusätzlicher Schaukasten

Seitens einzelner Bewohner_innen besteht der Wunsch nach einem weiteren Schaukasten an zentraler Stelle im Quartier als Informationsquelle zu bspw. den aktuellen Bauplänen. Herr Gourdial wird sich mit dem Nachbarschaftswerk sowie der Quartiersarbeit zu einer möglichen Kostenaufteilung abstimmen. Bis zur Einrichtung des Schaukastens wird weiterhin die Fensterfront des Quartierladens als Aushangsfläche genutzt. Die FSB bietet an, einen QR-Code für die Projektwebsite zu erstellen, sodass dieser an der Eingangstüre des Quartiersladens ausgehängt wird und hierüber direkter Zugang zu den aktuellen Informationen ermöglicht wird.

3. Weiterer Zeitplan des Bauprojekts

Die Fertigstellung des Ostteils des 1. Bauabschnitts ist aktuell für Herbst 2024 geplant. Der westliche Bereich folgt im Frühjahr 2025. Mitte 2025 (nach Auszug aller Mieter_innen) erfolgt der Abbruch der Bestandsobjekte im Bereich des 2. Bauabschnitts. Für die Errichtung der Neubauten sind ca. zwei Jahre zu veranschlagen.

4. Leerstände im Quartier

Wie bereits in der 2. Begleit-Gremiumssitzung kommuniziert, werden die zu vermietenden Leerständen im Quartier grundsätzlich je nach Standort entsprechend weitervermietet, sofern keine umfangreichen Mängel bzw. Investitionen einer Vermietung entgegenstehen. Leerwohnungen im 2. Bauabschnitt werden befristet an institutionelle Einrichtungen wie die Caritas oder an das Amt für Soziales bzw. Amt für Migrationen vermietet.

In diesem Zuge wird seitens der Teilnehmenden die Anzahl der Wohnungen im 1. Bauabschnitt erfragt, für die die Stadt ein Benennungsrecht erhalten wird. Für diese Wohnungen wird die Stadt Freiburg der FSB Bewerber_innen der Wohnungssucherkartei benennen. Die FSB wird in der kommenden Begleit-Gremiumssitzung diese Info aufbereiten.

5. Sprechstunde Metzgergrün

Frau Werner führt aus, dass neben der angebotenen Sprechstunde vor Ort im Metzgergrün grundsätzlich individuelle Terminvereinbarungen möglich sind. Zusätzlich werden die kommenden drei Nachmittags-Sprechstunden ab Juli von 17:00 – 18:00 Uhr stattfinden. Im Anschluss erfolgt die Evaluation, ob dieses zusätzliche Angebot durch die Bewohnerschaft angenommen wird.

6. Mietminderungen

Den unmittelbar an die Baustelle des 1. Bauabschnitts angrenzenden Mieter_innen wird seitens der FSB seit Oktober 2021 bis mindestens zur Fertigstellung des Rohbaus eine durchgehende Mietminderung von 20 % der Warmmiete gewährt. Die Höhe der Mietminderung wird von Seiten der FSB als angemessen erachtet und ebenso in weiteren Entwicklungsprojekten der FSB angewendet. Frau Werner führt weiter aus, dass die Alternative für eine pauschale Mietminderung das Führen eines Bautagebuchs sei, im Zuge dessen Tag genau festgehalten werden, wie groß die Beeinträchtigung für die direkt angrenzende Bewohnerschaft ist. Unter Beachtung der Zeiten, in denen keine Baumaßnahmen durchgeführt werden, wie bspw. am Wochenende oder an den Feiertagen, sei jedoch im Schnitt mit einer geringeren Minderung zu rechnen als mit der derzeit gewährten pauschalen Mietminderung in Höhe von 20 % der Warmmiete.

Die Bewohnerschaft fordert indes eine Staffelung der Mietminderung, sodass die Mieter_innen, die bspw. der intensivsten Lärmbelastung ausgesetzt sind, auch eine entsprechend höhere Minderung erhalten.

Aufgrund der zuletzt durchgeführten Maßnahmen zur Verlegung der Fernwärmetrasse und der damit einhergehenden Beeinträchtigungen gewährt die FSB den direkt betroffenen Mieter_innen eine 10%-ige Mietminderung für die Dauer der Arbeiten. Die entsprechenden Haushalte werden noch im Juni hierüber schriftlich informiert.

Frau Schwer (BÜNDNIS 90/Die Grünen) betont, dass sie dieses Entgegenkommen der FSB sehr positiv wahrnehme und dies bei Beeinträchtigungen aufgrund entsprechender Maßnahmen nicht dem stadtweiten Standard von Vermietern entspricht.

Auf Nachfrage sichert die FSB die rechtzeitige Information zu, sollte es zu einer Beeinträchtigung der Wendeplatte im 2. Bauabschnitt aufgrund der Verlegung der Fernwärme kommen.

7. Abstellflächen je Wohnung

Die vorgeschriebene Mindestgröße für einen Abstellraum (der sich in der Wohnung oder im Keller befinden kann) liegt bei 1 qm pro Wohnung. Die Kellergrößen im 1. BA werden sich zwischen 3-4 qm bewegen.

8. Ortsbegehungen im Rohbau

Die FSB wird noch im Juni interessierten Bewohner_innen des 2. Bauabschnitts, voraussichtlich in Kleingruppen und mit Anmeldung, eine Begehung im Rohbau des 1. Bauabschnitts (Ostteil) anbieten. Hierzu wird es zeitnah nochmals ein gesondertes Informationsschreiben geben.

9. Grundrisse im 1. Bauabschnitt

Kleinere Änderungen sind hier im Westteil des 1. Bauabschnitts, nach individueller Prüfung und Absprache möglich.

10. Parkverbot aufgrund Verlegung der Fernwärme

Herr Gourdial und Frau Werner erläutern, dass die Kontrolle durch die Gemeindevollzugsdienste ausschließlich aufgrund einer Anwohnerbeschwerde erfolgte und nicht auf Hinwirken der FSB. Betroffene Mieter_innen können die Rechtmäßigkeit der ausgestellten Strafzettel mit Blick auf die geltende 96-Stunden-Regelung beim Amt für öffentliche Ordnung prüfen.

11. Kontrolle der Bestandsgebäude hinsichtlich Winterquartiere von Fledermäusen etc.

Die Begehung und Kontrolle erfolgt durch die Umweltbaubegleitung rechtzeitig vor Abbruch der Gebäude des 2. Bauabschnitts, welcher im Jahr 2025 erfolgt.

12. Gästewohnung

Die Idee zum Angebot einer Gästewohnung wurde von einem Bewohner geäußert und wird seitens der FSB aufgenommen und im Zuge des Arbeitskreises *Nachbarschaften und Älter werden im Quartier* weiter thematisiert. Grundsätzlich steht die FSB für Gespräche betreffend die Realisierung in den letzten Bauabschnitten zur Verfügung.

Eingereichte Fragen, die in dieser Sitzung nicht beantwortet werden konnten, werden zur Beantwortung auf die Tagesordnung der kommenden Sitzung gesetzt.

TOP 5 Aktuelles aus den Arbeitskreisen

AK Nachbarschaften/Älter werden im Quartier

Die Umfrage zur Erhebung der Wünsche und Bedarfe für die künftige Nachbarschaft und Unterstützungsangebote im Quartier wurde gemeinsam im Arbeitskreis finalisiert. Aufgrund der zum Stichtag 11.05.2023 geringen Rückläuferquote, wird die FSB nochmals ein

Erinnerungsschreiben inkl. des Fragebogens an alle Bewohner_innen verteilen. Zusätzlich werden Frau Azevedo sowie Herr Toussaint gemeinsam am Freitag, 26.05.2023, zwischen 10:00 – 13:00 Uhr vor Ort im Gebiet für Fragen zur Verfügung stehen. Die Auswertung der eingereichten Fragebögen wird die FSB in der nächsten Mieter_innenversammlung im Juni 2023 vorstellen.

AK Gärtnern

Gemeinsam mit den Landschaftsplanern wurden am 24.03.2023 die geplanten Außenanlagen des 1. Bauabschnitts im Arbeitskreis vorgestellt. Im weiteren Ablauf ist vorgesehen, dass durch die Bewohner_innen sowie mit Unterstützung von Frau Azevedo eine Auflistung der Pflanzen und Materialien erstellt wird, die im 2. Bauabschnitt vorhanden sind und welche nach Möglichkeit in den 1. Bauabschnitt umgesetzt werden sollen.

Aufbauend darauf wird eine Durchsicht sowie Prüfung der Übersicht durch die Landschaftsplaner sowie eine Begehung und Besichtigung der benannten Pflanzen und Materialien gemeinsam mit dem Arbeitskreis erfolgen. Der Termin wird rechtzeitig bekannt gegeben.

Derzeit werden die eingelagerten Hölzer (u.a. Kirsche/Birke) aufgesägt und zur weiteren Verarbeitung eingelagert.

TOP 6 Aktueller Sachstand Baustellensituation

Im Ostteil des 1. Bauabschnitts finden derzeit die Ausbau- sowie Fassadenarbeiten statt. Mit den Arbeiten im Westteil wird aktuell begonnen.

Frau Werner informiert zusätzlich darüber, dass an der Stirnseite des Gebäudes Im Metzgergrün 6 ab August 2023 ein Elektroübergabekasten im Bereich der Hecke am Gehweg aufgestellt wird.

TOP 7 Planung Mieter_innenversammlung

Die kommende Mieter_innenversammlung wird am Donnerstag, 29.06.2023, ab 18:00 Uhr im Filmsaal der Max-Weber-Schule stattfinden. Die FSB und das AfS wird darin auf Wunsch der Teilnehmenden nochmals die Abgrenzung der Tätigkeitsfelder der Sozialen Beratung (FSB), Quartiersarbeit sowie Quartiersarbeit-Plus darstellen.

TOP 8 Nächste Sitzung des Begleitgremiums

Die nächste Sitzung des Begleitgremiums findet am Donnerstag, 12.10.2023, von 18:00-20:00 Uhr im Quartiersladen Stühlinger statt. Das Vortreffen zur Sammlung von Themen wird durch Frau Azevedo am 28.09.2023 um 18:00 Uhr durchgeführt. Die Themen werden im Anschluss an die FSB zur Vorbereitung der Sitzung weitergeleitet.

Herr Gourdial und Frau Werner bedanken sich bei den Teilnehmenden für den konstruktiven Austausch.

Aufgestellt: 05.06.2023, Larissa Notter
Verteiler: Teilnehmende

Freiburg, den 09.06.2023



.....
Boris Gourdial



.....
Isabell Werner



.....
Larissa Notter