

Ergebnisprotokoll

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

Datum	14.03.2024 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 6. Gremiumssitzung zu den Baumaßnahmen im Metzgergrün.

Seitens der Anwesenden werden keine weiteren Tagesordnungspunkte zur Sitzung eingebracht.

TOP 1 Verabschiedung des Protokolls der 5. Sitzung vom 26.10.2023

Das Protokoll der 5. Sitzung vom 26.10.2023 wurde ohne Ergänzungen und Anmerkungen einstimmig verabschiedet.

TOP 2 Aktuelles zur Baustelle 1. Bauabschnitt

Aktuell bestehen keine Verzögerungen im Bauablauf, sodass weiterhin mit der Fertigstellung des **1. BA Ost** nach derzeitigem Kenntnisstand im **Oktober 2024**, sowie der **1. BA West** im **März 2025** auszugehen ist. Die Bezugstermine der Bewohner orientieren sich dabei an den Fertigstellungsterminen. Für den Ostteil konnten zuletzt die Gewerke für den Innenausbau beauftragt werden, während im Westteil der Rohbau weiter fortschreitet.

Die Arbeiten von BN-Netze zur Verlegung der Fernwärmetrasse entlang der Bahnlinie und des Wendekreises werden voraussichtlich in den kommenden 3 Monaten abgeschlossen.

TOP 3 Neue Termine zur Begehung des Neubaus 1. Bauabschnitt Ost

Wie bereits in der vergangenen Sitzung angekündigt, wird die Freiburger Stadtbau für interessierte Mieterinnen und Mieter einen weiteren Begehungstermin des 1. Bauabschnitts anbieten. Dieser findet am **Montag, 22.04.24**, von **16:00-18:00 Uhr** unter der Leitung von Herr Wenk statt. Zunächst wird der Ostteil besichtigt und im Anschluss der Westteil begangen. Die Einladung wird mit diesem Protokoll im gesamten Gebiet Metzgergrün der Bewohnerschaft zugestellt. Die FSB bittet um eine vorherige Anmeldung zur Besichtigung (aus Sicherheitsgründen/ Gruppengröße). Sofern die maximale Teilnehmeranzahl überschritten würde, wird ein zweiter Termin angeboten.

Unabhängig von diesen Gruppenbegehungen werden (voraussichtlich nach Ostern) die individuellen Begehungen für die Bewohner des 2. BA beginnen. Insgesamt haben ca. 50% der Mieterinnen und Mieter des 2. BAs ihr Interesse an einer Umsetzung in den Neubau (1. BA Metzgergrün) bekundet. Die nach der Umsetzung der Mieterinnen und Mietern des 2. BAs noch freien Wohnungen im 1. BA werden unter Berücksichtigung von Sozialkriterien an die Mieterinnen und Mieter der weiteren Bauabschnitte sowie an Wohnungssuchenden der Warteliste der Freiburger Stadtbau vergeben.

Der Wohnungsmix beinhaltet geförderte sowie freifinanzierte Wohnungen. In den Punkthäusern des 1. BAs befinden sich die freifinanzierten Wohnungen, während die geförderten Wohnungen in den L-förmigen Gebäuden angeordnet sind.

Auf Anfrage eines Teilnehmers erläutert Frau Werner nochmals, dass die Mieten für die umziehenden Bewohner des im März 2025 fertiggestellten Westteils auf dem Mietspiegel 2023/2024 basieren (Umsetzungsvereinbarung und Mietvertragsabschluss erfolgen in 2024).

Etwaige Mietminderungen nach Bezug des Neubaus 1. BA aufgrund der Abbruchmaßnahmen des 2. BAs werden seitens der Freiburger Stadtbau individuell und unter Beachtung der tatsächlichen Beeinträchtigungen durch die erforderlichen Arbeiten geprüft. Frau Werner führt jedoch aus, dass bisher bei Entwicklungsprojekten den Mieterinnen und Mietern nach Einzug in ein Neubauobjekt keine Mietminderungen seitens der Freiburger Stadtbau gewährt wurden.

TOP 4: Aktuelles aus den Arbeitskreisen

Arbeitskreis Gärtnern:

Die zuletzt im Sommer 2023 von einer Bewohnerin, mit tatkräftiger Unterstützung durch die damalige Fachkraft der Quartiersarbeit-Plus, erstellte Übersicht der im 2. BA vorhandenen Pflanzen, Bäume und Materialien wurde den Landschaftsplanern mit der Aufgabe zur Verfügung gestellt, die Pflanzen und Materialien, deren Umsetzung eine besonders hohe Priorität bei den Mietern hat, in die Außenanlagenplanung zu integrieren. Diese Planung konnte beim Treffen des AKs am 20.02.2024 der interessierten Mieterschaft vorgestellt werden. Vorgesehen ist eine Vielzahl an Stauden, Rosen, Hortensien und weiteren Sträuchern in den öffentlichen Bereichen des 1. Bauabschnitts umzupflanzen. Obstbäume wie z.B. Apfel-, Kirsche-, und ein Mirabellenbaum können in den Mietergarten umgesetzt werden. Ebenso die Dattelpalme sowie die Zierbanane können anteilig unter Einsatz einer Rhizomsperre in den Mietergarten verpflanzt werden. Ferner ist vorgesehen einen Brunnenstein in den Innenhof des 1. BAs (Ost) umzusetzen.

Trotz der Vielzahl an Grünflächen im 1. BA bestehen einige Restriktionen, die in der Planung beachtet und den Teilnehmenden erläutert wurden. So dürfen im südlichen Bereich des Runz-Verlaufs beispielsweise ausschließlich einheimische Pflanzen verpflanzt werden. Bei Verpflanzungen von größeren Bäumen ist zu beachten, dass es hierfür eine Mindestmenge an Substrataufbau bedarf, sodass die von einem Teilnehmer gewünschte Verpflanzung einer Blautanne in den Mietergarten nicht möglich ist.

Die Teilnehmenden zeigen sich sehr zufrieden mit den Planungen, bitten jedoch um Prüfung ob weitere Hibiskuspflanzen in den 1. BA umgesetzt werden können, sowie um Klärung, ob der Brunnenstein auch künftig als solarbetriebener Brunnen erhalten bleiben kann. Die noch offenen Fragen wurden an die Landschaftsplaner zur Prüfung und Bearbeitung weitergeleitet.

Die ersten Verpflanzungen können gemäß den Vorgaben ab Oktober 2024 bis März 2025, sowie ab Oktober 2025 durchgeführt werden. Frau Notter weist ausdrücklich daraufhin, dass für die Umsetzungen der Pflanzen und Materialien teilweise schweres Gerät, bis hin zum Bagger und Kran eingesetzt werden muss, sodass die Mieter, die eine Umsetzung ihrer

Pflanzen in den 1. BA wünschen mit Eingriffen in ihren Garten rechnen müssen. Dieses Vorgehen ist unumgebar, wenn die Pflanzen umgesetzt werden sollen.

Für den Frühsommer (Mai/Juni 2024) ist eine erneute Vor-Ort Begehung mit den Landschaftsplanern zur Sichtung der Pflanzen vorgesehen. In diesem Termin soll die Umsetzung der Pflanzen final abgestimmt werden. Die Termine der Vor-Ort Begehung werden im Gebiet Metzgergrün per Aushang sowie auf der Projekt-Website angekündigt. Über die Termine der Auspflanzungen werden die direkt betroffenen Mieter rechtzeitig per Anschreiben informiert.

Während des Zusammentreffens des Arbeitskreises konnte nicht abschließend geklärt werden, ob eine Parzellierung oder offene Gestaltung des Mietergartens gewünscht wird. Eine mögliche Überlegung besteht darin beide Konzepte in einem Hybridmodell zu verfolgen und im Laufe der Zeit flexibel an die Bedürfnisse der Bewohnerschaft anzupassen.

Arbeitskreis Nachbarschaften und Älter werden im Quartier

Auf den zuletzt mehrfach geäußerten Wunsch eines Teilnehmenden des Gremiums wurde im Februar 2024 ein Gespräch zwischen der FSB und Frau Brox zum Thema „Wohnverwandtschaften“ geführt und eine mögliche Integration des Konzepts im Zuge der Wohnungsvergabe und -belegung im 1. Bauabschnitt erörtert. Im Ergebnis sehen beide Parteien zunächst die Stellenwiederbesetzung der Quartiersarbeit-Plus als zwingend erforderliches Kriterium, um die Gespräche weiterzuführen. Die FSB betont, dass sie sich eine Umsetzung einzelner Bestandteile des Konzepts zur Förderung der Gemeinschaftsbildung auch im Metzgergrün vorstellen kann, wenngleich in den individuellen Umsetzungsgesprächen bereits die vielfältigen Wünsche der Mieterschaft an die künftige Nachbarschaft aufgenommen und bei der Wohnungsvergabe nach Möglichkeit berücksichtigt und umgesetzt werden.

Herr Hug bedankt sich für das erfolgte Gespräch mit Frau Brox, merkt jedoch an, dass seines Erachtens das Gespräch zu lange nicht geführt wurde, obwohl der Wunsch der Bewohnerschaft bekannt gewesen sei. Herr Oehme hingegen erläutert, dass zuletzt im Sommer Gespräche zwischen der Quartiersarbeit-Plus und Frau Brox stattgefunden hatten, diese jedoch aufgrund krankheitsbedingter Abwesenheit sowie der darauffolgenden Beendigung der Tätigkeit der Fachkraft nicht fortgeführt werden konnten.

Herr Prof. Rausch bedankt sich für die Gesprächsbereitschaft der FSB und wünscht sich, dass man mit dem Vergangenen abschließe und man gemeinsam nach vorne schaut.

Herr Bohmann betont in diesem Zusammenhang, dass die Freiburger Stadtbau zu Gesprächen bereit ist und diese auch konsequent anbietet, jedoch auch seitens der Bewohnerschaft ein Interesse hieran bestehen muss, sich dies jedoch zuletzt in der Teilnehmerzahl nur in geringem Maße widerspiegelt habe.

TOP 5 Eingereichte Themen der Mieterschaft

Durch Herrn Oehme eingereichte Themen der Bewohnerschaft aus Vortreffen vom 27.02.:

1. Wann finden die nächsten Begehungen im 1. Bauabschnitt statt?

Siehe TOP 2, Termin findet am Montag, 22.04.2024, 16:00-18:00 Uhr statt

2. Unterscheiden sich die Wohnungstypen des Ost- und Westteils?

Die Wohnungstypen und Grundrisse sind sich ähnlich, wenngleich auch nicht 1:1 deckungsgleich. Dies begründet sich auch in den sich unterscheidenden Kubaturen der Gebäude.

3. Wann finden die finalen Umsetzungsgespräche statt?

Das grundlegende Umsetzungsgespräch zur Aufnahme aller Wünsche und Bedarfe der Bewohner wurde bereits mit allen Bewohnerinnen und Bewohnern des 2. BAs geführt. Darauf aufbauend finden nun im nächsten Schritt individuelle Besichtigungen statt, sodass man in einem regen Austausch mit den Mietern bis zu Umsetzung bleiben wird und der Termin für ein finales Umsetzungsgespräch nicht benannt werden kann, da diese individuell stattfinden werden.

4. Es besteht Unklarheit darüber, ob sich die Höhe der Umzugspauschalen an der Zimmeranzahl oder der Haushaltsgröße orientiert.

Die Umzugspauschalen orientieren sich an den Wohnungsgrößen der Bestandswohnungen (analog zu den Sanierungsgebieten) wie folgt:

- 1 Zimmer → € 1.500,-
- 2 Zimmer → € 2.000,-
- 3 Zimmer → € 3.000,-
- 4 Zimmer → € 4.000,-

5. Gilt noch der anvisierte Zeitplan für die Fertigstellung?

Ja, siehe auch TOP 2
Fertigstellung 1.BA Ost: Oktober 2024
Fertigstellung 1.BA West: März 2025

6. Besteht auf der Wendeplatte ein generelles Parkverbot?

Nach Klärung mit dem Amt für öffentliche Ordnung besteht kein generelles Halteverbot, dennoch sollten die Bewohner das dortige Parken vermeiden, damit der originäre Zweck der Wendeplatte, zum Wenden eines PKWs, nicht beeinträchtigt wird. Bevor ein auf der Wendeplatte geparktes Auto abgeschleppt wird, wird durch den Gemeindevollzugsdienst eine Halterabfrage durchgeführt und nach Möglichkeit die Kontaktaufnahme mit dem Halter versucht (Klingeln an der Wohnungstür bzw. Anrufe).

7. Wird es Mietminderungen geben, wenn die Mieter in die neuen Wohnungen eingezogen sind?

Siehe TOP 2

8. Berichte über große Laster, die durch das Bestandsgebiet fahren

Ein Teilnehmer berichtet von anhaltendem und intensivem Lärm aufgrund der Baumaßnahme. Zuletzt seien vermehrt schwere Betonmischfahrzeuge durch das Gebiet gefahren. Frau Werner entgegnet, die FSB möchte die Berichte der Bewohner nicht beschönigen, bittet jedoch nochmals darum mit Datum und Uhrzeit zu dokumentieren, wann Baustellenfahrzeuge durch das Gebiet fahren. Die Projektleitung ist in regelmäßigem Austausch mit den Baufirmen und hat diese dazu angewiesen die Baustelle grundsätzlich nur von der Bissierstraße und lediglich in einzelnen Ausnahmefällen durch das Bestandsgebiet anzufahren.

Auch werde man prüfen, ob besonders laute Baustelleneinrichtungen künftig mit größerer Distanz zu den Bestandsgebäuden aufgestellt werden können, ob es geräuscharme Alternativen gibt, sowie ob der Einsatz von Schallschutzwänden in den kommenden Bauabschnitten möglich sein wird.

Entsprechende Beschwerden können direkt an den Projektleiter, Herr Wenk, Frau Werner oder Frau Notter unter den folgenden Kontaktdaten eingereicht werden:

Herr Wenk: info@ibwenk.de; +49 (177) 655 20 41

Frau Werner: isabell.werner@fsb-fr.de; 0761 – 2105 127

Frau Notter: larissa.notter@fsb-fr.de; 0761 – 2105 117

Bezugnehmend auf mögliche künftige Mietminderungen im Neubau aufgrund unmittelbar angrenzenden Abbruch- bzw. Neubaumaßnahmen sowie der daraus resultierenden Lärmbelastigungen, merkt Herr Mohlberg an, dass es für diese Fälle entsprechende Regelungen durch den Gesetzgeber gebe und plädiert für eine frühzeitige und transparente Kommunikation der Freiburger Stadtbau gegenüber der Mieterschaft. Frau Werner nimmt diese Anregung auf und wird sich hierzu intern mit der Geschäftsführung der FSB abstimmen.

9. Die Müllabfuhr habe verstärkt Probleme bei der Anfahrt in das Gebiet (insbesondere Im Metzgergrün 5-9;13-23), sodass die Tonnen nach der Entleerung teilweise am Straßenrand abgestellt und nicht wieder vor den Häusern abgestellt werden.

Die FSB prüft, ob das Parkverbot entlang des Spielplatzes über die Zufahrt Richtung Wendepalte (Im Metzgergrün 13-23) hinaus erweitert werden kann, sodass die Müllabfuhr alle Objekte Im Metzgergrün gut anfahren kann.

Weitere Fragen, die seitens Herr Hug eingereicht wurden (Fragen, die bereits im oben aufgeführten Fragenkatalog beantwortet wurden, werden nicht erneut aufgeführt):

1. Gibt es Entschädigungsfonds für Menschen, die seit Jahrzehnten in den Wohnungen wohnen?

Nein, es gibt keine Entschädigungsfonds. Mieter, die ihren Umzug eigenständig durchführen erhalten eine Umsetzungspauschale entsprechend der Größe der Bestandswohnung (siehe Top 5, Frage 4). Darüber hinaus gibt es individuelle Zeitwertentschädigungen für genehmigte Mietereinbauten, die nicht mitgenommen werden können.

2. Was passiert, wenn jemand Laminat-/Holzboden will?

Sofern seitens der Mieter ein von der Standardausführung abweichender Bodenbelag gewünscht wird, kann diese mietereigene Leistung beantragt werden. Die Durchführung sowie Kostentragung sämtlicher Arbeiten (Verlegung des Bodens sowie ggf. Kürzung der Zimmertüren) obliegt dem Mieter.

3. Wie werden die Grundrisse in den Küchen der weiteren Bauabschnitte gestaltet?

Die Grundrisse des 2. BAs befinden sich derzeit noch in der Planung. Die Grundrisse der weiteren Bauabschnitte sind aktuell noch nicht in Bearbeitung.

4. Können Tiefgaragenstellplätze so angelegt werden, dass diese für Kellerräume umgebaut werden können?

Nein, dies ist nicht möglich, da der Bebauungsplan (und damit die Baugenehmigung) eine bestimmte Anzahl von Parkplätzen vorsieht und diese zwingend gebaut und vorgehalten werden müssen.

5. Wie sehen die Gemeinschaftsgärten im 2. Bauabschnitt aus?

Die Planungen befinden sich derzeit noch in Bearbeitung, sodass hierzu noch keine konkreten Aussagen getroffen werden können. Es ist angedacht, dass der AK Gärtnern wieder entsprechend eingebunden wird.

6. Situation der Bewohnerschaft Im Metzgergrün 6-8 (aktuell angrenzend an 1. BA, künftig an 2. BA)

Mit den Bewohnern der Häuser Im Metzgergrün 6-8 wurden bereits Umsetzungsgespräche geführt, sodass auch hier zeitgleich die Umsetzungen mit der des 2. BAs stattfinden werden.

7. Die Beleuchtung der Häuser Im Metzgergrün 6 und 8 sowie ab Hausnummer 25 ist defekt.

Die Reparatur ist beauftragt.

8. Wird es Zuschüsse für Balkonsolaranlagen geben? Sind auf allen Dächern Solaranlagen vorgesehen?

Auf den Dächern der Neubauten werden PVT-Anlagen installiert sowie allen Bewohnern die Möglichkeit eingeräumt am Mieterstrommodell zu partizipieren. Anträge zur Installation von Balkonsolaranlagen können bei der FSB eingereicht werden, die Balkone werden im Neubau jedoch nicht noch zusätzlich für eine spätere Montage ausgerichtet. Die Anträge werden individuell geprüft und die Mieter über die entsprechenden Auflagen zur Genehmigung der Montage informiert.

9. Gibt es Veränderungen im Bebauungsplan?

Nein.

10. Kann der Anbieter der Fernwärme gewechselt werden? Wie hoch sind die Kosten?

Der Anbieter der Fernwärme (Badenova) kann nicht individuell gewechselt werden. Die konkreten Kosten können aktuell noch nicht benannt werden.

11. Welche Dienstleistungen werden künftig über die Nebenkosten abgerechnet und wie hoch werden diese sein?

U.a. werden künftig die folgenden Kostenarten über die Betriebskosten im Neubau abgerechnet:

- Beleuchtung
- Gartenpflege
- Außenreinigung
- Hausreinigung
- Aufzugskosten
- Hausmeister
- Kalt- und Warmwasser/Heizung

Bezugnehmend auf bestehende Erfahrungswerte werden im Neubau die Betriebskosten im Durchschnitt zunächst mit ca. 3,50 € pro qm veranschlagt. Die im Neubau vorhandenen Annehmlichkeiten wie bspw. der Aufzug finden sich in den Nebenkosten wieder. Die Gesamt-Mietkosten befinden sich innerhalb der Grenzen des Jobcenters.

12. Wird es künftig Interventionen bei Lärmbelästigungen (u.a. Autorennen) durch die Bewohner/Jugendlichen der Hochhäusern geben?

Die Quartiersarbeit wird das Thema zunächst in der kommenden Sitzung des Quartiersrats Stühlinger, am 11.04.2024 18-20 Uhr im Quartiersladen diskutieren.

13. Dürfen Haustiere wie z.B. Hund mit in den Neubau mitgenommen werden?

Die FSB duldet Haustiere wie Hunde und Katzen, sofern und solange keine Beeinträchtigung und Belästigung für die Nachbarschaft entsteht. Das Halten von exotischen Tieren wie z.B. Schlangen und Spinnen ist gemäß der Hausordnung auch künftig explizit untersagt.

14. Wird es Straßensperrungen im Zuge des 2. BAs geben?

Die FSB prüft diese Anfrage. Sofern Straßensperrungen erforderlich sein werden, werden die betroffenen Mietern frühzeitig hierüber in Kenntnis gesetzt.

TOP 6: Aktuelles aus der Quartiersarbeit

Herr Oehme berichtet, dass zur Neubesetzung der vakanten Stelle Quartiersarbeit-Plus ein sogenanntes Interessensbekundungsverfahren durchgeführt wurde. Daraufhin hat sich von den sechs etablierten Trägern der Quartiersarbeit ein Träger beim Amt für Soziales (AfS) gemeldet und grundsätzlich Interesse bekundet. Aktuell sucht der interessierte Träger für das Quartier eine erfahrene Fachkraft auf dem freien Arbeitsmarkt, was angesichts des bestehenden Fachkräftemangels eine große Herausforderung ist. Erst wenn der Träger eine potentielle Fachkraft gefunden hat, werden die Gespräche zwischen dem AfS und Träger fortgeführt.

TOP 7: Nächster Termin des Begleitgremiums/Sonstiges

Die nächste Sitzung findet am Donnerstag, 07.07.24, von 18:00-20:00 Uhr, voraussichtlich im Quartiersladen Stühlinger statt. Das Vortreffen zur Sammlung von Themen wird durch Herr Oehme 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: 14.03.2024, Larissa Notter

Verteiler: Teilnehmende

Freiburg, den 11.04.2024

.....
Sascha Oehme

.....
Isabell Werner

.....
Larissa Notter