

# Ergebnisprotokoll

---

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

---

<b>Datum</b>	26.10.2023 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 Gourdial begrüßt die Teilnehmenden und eröffnet die 5. Gremiumssitzung zu den Baumaßnahmen im Metzgergrün. In diesem Zuge bedankt sich Herr Gourdial bei den Anwesenden, dass die kurzfristige Terminverschiebung des ursprünglich anberaumten Termins vom 12.10.2023 aufgrund eines Paralleltermins der Stadt Freiburg kurzfristig verschoben werden konnte, um so möglichst vielen Vertreter\_innen des Gemeinderats die Teilnahme an der Begleitgremiumssitzung zu ermöglichen. Künftig werde man bei der Terminierung der Gremiumssitzung versuchen den Sitzungsterminplan der Stadt Freiburg zu berücksichtigen.

Seitens der Anwesenden wurden keine Ergänzung zur Tagesordnung eingebracht.

#### **TOP 1 Verabschiedung des Protokolls der 4. Sitzung vom 11.05.2023**

Zunächst wurde den Teilnehmenden die Möglichkeit eingeräumt Ergänzungen zum Protokoll vom 11.05.23 einzubringen. Aufgrund der Nachfrage eines Teilnehmenden, welche Informationen aus dem regelmäßig stattfindenden Austauschgesprächen der FSB und den Mieterbeiräten an die Mieterschaft weitergetragen werden, unterstreicht Frau Werner, dass sämtliche für die Mieterschaft relevanten Informationen in den bestehenden Kommunikationsformaten der Mieterversammlung, den Arbeitskreisen, als auch im Zuge des Begleitgremiums an die Mieterschaft weitergetragen werden.

Weitere Ergänzungen und Anmerkungen bestanden nicht, sodass das Protokoll einstimmig verabschiedet wurde.

#### **TOP 2 Aktuelles zum 1. Bauabschnitt**

Die Arbeiten im 1. Bauabschnitt schreiten weiter voran. Nach derzeitigem Planungsstand wird der Ostteil voraussichtlich im Oktober 2024, der Westteil voraussichtlich im März 2025 fertiggestellt. Die Bezugstermine werden sich entsprechend an den Fertigstellungsterminen orientieren. Wie bereits in der letzten Mieterversammlung vom 29.06.2023 offiziell angekündigt und protokolliert, führt Frau Werner erneut aus, dass die formalen Kündigungen der bestehenden Mietverhältnisse im 2. Bauabschnitt unter Einhaltung der neunmonatigen Kündigungsfrist zum 30.09.2024 für den Umsetzungsprozess erforderlich sind und im Laufe des Novembers den Mieterinnen und Mietern des 2. Bauabschnitts zugestellt werden.

Mieterinnen und Mieter, die in den Westteil des 1. BAs umgesetzt werden, erhalten eine individuelle Vereinbarung, sodass der Verbleib in der derzeit angemieteten Bestandswohnung im 2. BA selbstverständlich bis zur Umsetzung in den Neubau des 1. BA gewährleistet sein wird. Ein entsprechender Vermerk wird hierzu ebenso in das Kündigungsschreiben aufgenommen.

Prof. Rausch bringt in diesem Zusammenhang nochmals die Frage nach der Möglichkeit der Berücksichtigung von „Wohnverwandtschaften“ im Neubau ein. Frau Werner führt aus, dass mit allen Mieterinnen und Mietern des 2. Bauabschnitts die individuellen Umsetzungsgespräche bereits geführt und die individuellen Wünsche und Bedarfe aufgenommen wurden. Erste Wohnungsversorgungen im Bestand der Freiburger Stadtbau konnten ebenso bereits realisiert werden. Im Zuge der Gespräche wurden auch individuelle Wünsche betreffend die direkte Nachbarschaft aufgenommen. Nachdem die Umsetzungsgespräche nun abgeschlossen wurden, wird in den kommenden Wochen unter Beachtung und bestmöglicher Berücksichtigung der individuellen Wünsche die Wohnungsangebote gemacht. Bereits in der vergangenen Sitzung wurde festgehalten, dass eine mögliche Integration des Projektes der Wohnverwandtschaften im Arbeitskreis Nachbarschaften / Älter werden im Quartier diskutiert werden kann, der weitere Austausch hierzu jedoch nicht im Rahmen des Begleitgremiums erfolgen wird. Frau Werner betont jedoch abschließend, dass die Freiburger Stadtbau die Umsetzung der Wohnverwandtschaften aufgrund der sehr heterogenen Bewohnerstruktur sowie vielfältiger und unterschiedlicher Interessenslagen nicht bei der Erstbelegung der Neubauten im Gebiet Metzgergrün für realisierbar hält. Vielmehr werden die im Zuge der Umsetzungsgespräche kommunizierten Wünsche der Bewohnerschaft des 2. Bauabschnitts bei der Wohnungsvergabe prioritär behandelt. Den Vorschlag, Frau Brox im Rahmen des AK Nachbarschaften/Älter werden im Quartier einzuladen, um das Konzept der Wohnverwandtschaften näher zu erläutern und Erfahrungen auszutauschen wird aufgenommen und nach Möglichkeit noch in 2023, alternativ Anfang 2024 umgesetzt.

Frau Werner erklärt, dass im nächsten Schritt die Wohnungsbelegung des Neubaus im 1. BA erfolgen wird. Nachdem die Wohnungsvergabe, der prioritär zu versorgende Mieterschaft des 2. BAs erfolgt ist, wird unter Berücksichtigung der individuellen Sozialkriterien auch vorzeitige Umsetzungswünsche von Mieterinnen und Mietern der späteren Bauabschnitte geprüft. Daneben werden die städtische Notfallkartei sowie Bewerber der Warteliste der FSB bei der Wohnungsvergabe berücksichtigt.

Auf Anfrage eines Teilnehmenden betonen Frau Werner und Herr Wenk, dass eine Entwicklung der Baukosten keinen direkten Einfluss auf die Mietpreise nehmen wird. Die Miethöhen richten sich bei den freifinanzierten Mietwohnungen nach der zum Zeitpunkt der Vermietung bestehenden ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegel), bei den geförderten Mietwohnungen abzüglich eines 40%igen Förderabschlags. Umsetzungsvereinbarungen für den Umzug in den 1. BA, die noch im Jahr 2024 geschlossen werden, werden sich bei der Mietpreisberechnung somit auf den für diesen Zeitpunkt geltenden Mietspiegel 2024 beziehen (auch wenn der Bezugszeitpunkt Anfang 2025 sein wird). Derzeit lassen sich noch keine Aussagen für den Mietspiegel 2025/2026 treffen. Frau Werner führt weiter aus, dass Mieterhöhungen der geförderten Mietwohnungen ausschließlich im Rahmen des Förderrechts möglich sein und durchgeführt werden. Mieterhöhungspotentiale der freifinanzierten Wohnungen werden alle 3 Jahren geprüft.

Fragen betreffend den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheines (WBS) sowie das Wohngeld liegen nunmehr in der Zuständigkeit des Amtes für Soziales (AfS), Fahnenbergplatz 4. Zuletzt konnten im Zuge des Mieterfests vom 12.09.2023 Fragen an das zuständige Fachamt gestellt werden. Wichtige Informationen zur Beantragung und dem Erhalten eines WBS und Wohngeld können Sie unter den folgenden Links einsehen.

Wohngeld:

[https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/wohnen/wohngeld-2023/flyer-neutral.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=6](https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/wohnen/wohngeld-2023/flyer-neutral.pdf?__blob=publicationFile&v=6)

Wohnberechtigungsschein:

[https://wm.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-wm/intern/Publikationen/Bauen/Flyer\\_Wohnberechtigungsschein.pdf](https://wm.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-wm/intern/Publikationen/Bauen/Flyer_Wohnberechtigungsschein.pdf)

In Anlage 1 zu diesem Protokoll finden Sie zusätzlich einen Informationsflyer zur Beantragung von Wohngeld. Bei Bedarf kann in Abstimmung zwischen der FSB und dem AfS nochmals eine entsprechende Informationsveranstaltung organisiert werden. Ergänzend hierzu stehen auch die Mitarbeitenden der Sozialen Beratung der FSB, Frau Kümmerling und Herr Toussaint, für Fragen der Bewohnerschaft zu Verfügung.

### **TOP 3 Eingereichte Themen der Mieterschaft**

#### **1. Tiefgaragen / Kellergröße**

Die FSB führt aus, dass nicht jede Wohnung einen Stellplatz zugeordnet bekommen wird. Der Stellplatzschlüssel begründet sich auf den Festlegungen im Bebauungsplan und wurde für den Mietwohnungsbau mit 0,6, sowie bei Eigentumswohnungen mit 1,0 festgelegt. Eine nachträgliche Veränderung des Stellplatzschlüssels ist ohne Einbringung eines Änderungsantrages nicht möglich. Der Mietpreis eines Tiefgaragenstellplatzes bewegt sich bei vergleichbaren Neubauprojekten derzeit zwischen € 60 und € 70.

Die Kelleranzahl und deren Größen wurden im Zuge der Baugenehmigungsplanung festgelegt und können nicht mehr verändert werden. Mit durchschnittlich 4 qm liegen die Kellergrößen über der gesetzlich verpflichteten Größe von 1qm (gemäß Landesbauordnung).

#### **2. Ortsbegehungen im Rohbau / 3. Baukörperplanung**

Frau Werner und Herr Gourdial verweisen auf das Protokoll der 3. Gremiumssitzung vom 02.03.2023 und bekräftigen erneut, dass keine Protokolle von Ortsbegehungen erstellt werden. Zuletzt wurde am 12.09.2023 die 2. Begehung im 1. BA durchgeführt. Eine weitere Begehung wird angeboten, sobald die Ausstattung der Baukörper weiter fortgeschritten ist. Dies wird voraussichtlich im Frühjahr 2024 der Fall sein. Auf Anfrage eine Teilnehmerin wird nochmals ausgeführt, dass versucht wurde die Wünsche der Bewohnerschaft bei der Erstellung der Grundrisse bestmöglich zu berücksichtigen und die neuen Wohnungen so zu gestalten, dass unterschiedlichen Haushaltsgößen wie z.B. Alleinstehende, Alleinerziehende, Familien und Wohngemeinschaften ein Wohnungsangebot unterbreitet werden kann. Dass sich künftig mehr als zwei bis drei Mietparteien auf einem Stockwerk befinden, lässt sich nicht umgehen, jedoch wurden hierfür die weitläufigen Laubengänge eingeplant, um den nötigen Freiraum zu ermöglichen.

Auf Anfragen der Teilnehmenden erklärt Herr Wenk anhand der im Quartiersladen ausgehängten Pläne die verschiedenen öffentlichen Stellflächen im Erdgeschoss des Westteils im 1. BA. So sind neben zahlreichen Fahrradstellplätzen ebenso Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen vorgesehen. Für den 1. Bauabschnitt sind insgesamt drei Standorte für Unterflursysteme zur Müllentsorgung geplant, und befinden sich Richtung Bissierstraße an den Kopfenden der Baukörper (nördliche Ausrichtung).

#### 4. Planung Außengelände / Mietergärten

Seitens der Bewohner besteht der Wunsch, dass die Bäume entlang der Runze, die vor Beginn der Baumaßnahmen umgepflanzt wurden, wieder zurückgepflanzt werden. Herr Wenk erläutert, dass eine Rückverpflanzung nicht möglich ist, ohne dass die Bäume hieran Schaden nehmen würden. Vielmehr sollen nun Bäume aus dem 2. BA, deren Beschaffenheit eine Umsetzung möglich machen, in den 1. BA umgesiedelt werden. Bäume und Sträucher, die jenseits der Grundstücksgrenze verpflanzt werden, gehen in die Zuständigkeit der Stadt, Garten- und Tiefbaumamt (GuT) über.

Frau Werner ergänzt, dass die Patenschaftsbeete voraussichtlich eine Größe zwischen 3-9qm haben werden und von Seiten der FSB kostenfrei zur Verfügung gestellt werden, während der Mietergarten zwischen dem Ost- und Westteil über insgesamt ca. 370qm verfügen wird. Auch in den weiteren Bauabschnitten werden Mietergärten und Patenschaftsbeete in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Außenfläche errichtet. Zu beachten ist hierbei bspw. der für die *Soziale Mitte* benötigte Außenbereich im 2. BA.

Die Flachdächer sind gemäß dem städtebaulichen Vertrag mit mind. 60% Photovoltaik (PVT) zu belegen. Die Eigentumsgebäude erhalten dementsgegen keine PVT-Anlagen.

#### 5. Wohnungsnebenkosten

Frau Werner erklärt, dass derzeit noch keine verlässlichen Angaben zur Höhe der voraussichtlichen Nebenkosten getätigt werden können. Kostenarten, die darin enthalten sein werden, sind diejenigen Kosten, die umlagefähig sind, wie bspw. Kosten für Abwasser, Versicherung, Grundsteuer, Wartung, Aufzug (Strom und Wartung), Reinigungsleistungen etc. Auf Nachfrage eines Teilnehmenden wird bestätigt, dass die Hausreinigung an einen Dienstleister vergeben wird, während der Winterdienst teilweise durch den Garten- und Bauunterhaltungsbetrieb der FSB oder auch durch einen externen Dienstleister ausgeführt wird.

#### 6. Geförderter Wohnraum

Siehe TOP 2

#### 7. Mietminderungen

Frau Werner bestätigt, dass Mietminderungen wie bisher auch in den kommenden Bauabschnitten an die direkt betroffene Bewohnerschaft gewährt werden.

#### 8. Personelle Situation der Quartiersarbeit

Herr Staenke berichtet, dass Frau Azevedo bis auf Weiteres krankheitsbedingt ausfällt. Frau Wielsch wird weiterhin ihren Tätigkeiten für die Objekte der Ferdinand-Weiß-Straße nachkommen, jedoch keine Krankheitsvertretung für Frau Azevedo übernehmen. Für Anliegen der Bewohnerschaft des Metzgergrüns wird Herr Staenke zur Verfügung stehen, wenngleich es ihm nicht möglich sein wird die 50%-Stelle von Frau Azevedo auszufüllen. Auf die Forderung eines Teilnehmenden nach mehr Verlässlichkeit in der Interaktion und Kommunikation der QA und der Bewohnerschaft erwidert Herr Staenke, dass die bisher durch ihn angebotenen Bewohnertreffen keine große Resonanz erfahren haben; lediglich 2 Mieterinnen und Mieter fanden sich zu einem Vortreffen am 19.10.2023 zur Themensammlung zum Begleitgremium ein. Frau Reyers betont in diesem Zusammenhang auch, dass neben

einer Bringschuld der QA zur Unterstützung der Bewohnerschaft auch eine Hol-Schuld der Bewohnerschaft besteht und fordert mehr Verständnis für Krankheitsausfälle.

#### **TOP 4 Info zu den nächsten Terminen der Arbeitskreise**

Frau Notter führt aus, dass für beide Arbeitskreise vorzugsweise noch in diesem Jahr weitere Termine stattfinden sollen.

##### Arbeitskreis Nachbarschaften/Älter werden im Quartier:

In einem nächsten Treffen sollen nochmals Ideen zur Nutzung der vorübergehenden Räumlichkeiten des Bewohnertreffs im 1. BA besprochen werden. Ebenso wird versucht Frau Brox für einen der nächsten AK Termine zu gewinnen, um das Modell der Wohnverwandtschaften vorzustellen.

##### Arbeitskreis Gärtnern:

Zu besprechende Themen sind der Ablauf der Vergabe der Patenschaftsbeete und über welchen Zeitraum die Patenschaft übernommen werden kann. Zusätzlich bedarf es weiterer Überlegungen, welche Pflanzen in den Mietergarten gesetzt werden sollen.

Die im Sommer seitens der Mieterschaft erarbeitete Übersicht an Pflanzen und weiteren Materialien, deren Umsetzung in den 2. Bauabschnitt gewünscht wird, befindet sich derzeit in der Auswertung der Außenanlagenplaner. Sobald eine überarbeitete Planung vorliegt, wird der Arbeitskreis zu einem Termin mit den Anlagenplanern einladen. Hiermit ist voraussichtlich im Frühjahr 2024 zu rechnen.

Es sind alle Mieterinnen und Mieter des Metzgergrüns unabhängig des Bauabschnitts dazu eingeladen sich in den Arbeitskreisen einzubringen. Die Termine werden rechtzeitig mittels Aushänge im Schaukasten sowie an den Haustüren bekanntgegeben.

#### **TOP 5 Nächste Sitzung des Begleitgremiums**

Die nächste Sitzung findet am Donnerstag, 14.03.24, von 18:00-20:00 Uhr, voraussichtlich im Quartiersladen Stühlinger statt. Das Vortreffen zur Sammlung von Themen wird durch Herr Staenke ca. 2-3 Wochen vorher durchgeführt. Die Themen werden im Anschluss an die FSB zur Vorbereitung der Sitzung weitergeleitet.

Herr Gourdial gibt zum Ende der Sitzung bekannt, dass dies die letzte Sitzung unter seinem Vorsitz war. Wie bereits mehrfach angekündigt wird ab 2024 Herr Oehme den Vorsitz des Begleitgremiums zu den Baumaßnahmen Metzgergrün übernehmen. Herr Gourdial bedankt sich für den konstruktiven Austausch.

Aufgestellt: 12.11.2023, Larissa Notter  
Verteiler: Teilnehmende

Freiburg, den 20.11.2023



.....  
Boris Gourdial



.....  
Isabell Werner



.....  
Larissa Notter

Anlage 1: Informationsflyer Wohngeld