

# Ergebnisprotokoll

---

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

---

<b>Datum</b>	02.03.2023 von 18:00 Uhr – 20:15 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**

Durch Herr Gourdial wird die dritte Sitzung des Begleitgremiums eröffnet und die Teilnehmenden dieser Veranstaltung begrüßt. Es bestanden keine Änderungswünsche hinsichtlich der Tagesordnung, sodass diese wie bereits in der Einladung kommuniziert, beibehalten werden konnte. Bevor das Protokoll der letzten Sitzung vom 24.11.2022 verabschiedet werden konnte, wurde seitens einer Teilnehmerin die Frage nach der Veröffentlichung der Teilnehmendenliste eingebracht. Zuletzt wurde diese aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht an das Protokoll angehängt und veröffentlicht. Die Teilnehmenden einigen sich darauf, dass die Teilnehmendenliste künftig veröffentlicht werden kann. Sofern ein\_e Bewohner\_in namentlich nicht benannt werden möchte, muss nicht zwingend der Name in der Liste eingetragen werden. In diesen Fällen ist die Angabe „Bewohner\_in“ ausreichend. Des Weiteren wurde nochmals nach dem aktuellen Stand der Wartungsarbeiten der Gasöfen im Gebiet Metzgergrün gefragt, da laut Auskunft durch die Mieterbeirätin diese in einer Wohnung wohl noch ausstehen würde. Die FSB versichert, dass die Überprüfung des Gasdurchlauferhitzer - ungeachtet der turnusgemäßen Wartung - umgehend beauftragt wird.

Das Protokoll der letzten Sitzung wird somit von den Anwesenden verabschiedet.

Im Folgenden wird das Stimmungsbild hinsichtlich der zuletzt erfolgten Informationen und der hierzu verwendeten Kommunikationskanälen aus der Bewohnerschaft vorgetragen. Während ein Bewohner von einem Gefühl der Machtlosigkeit berichtet und die Uhrzeit der Begehung zu den Baumfällungen vom 10.02.2023, 12:00 Uhr, als auch die nicht erfolgte Protokollierung des Termins kritisiert, gibt es mehrere Stimmen, die von einer positiv wahrgenommenen Entwicklung des Informationsflusses und des Kommunikationsaustausches zwischen FSB und der Bewohnerschaft berichten.

Frau Werner als auch Herr Gourdial erläutern auf Nachfrage, dass die Protokollierung einer Vor-Ort Begehung grundsätzlich nicht vorgesehen und ebenso nicht zweckdienlich ist. Die Erläuterung der Maßnahmen erfolgt bereits in der schriftlichen Ankündigung dieser, während die Begehung lediglich der visuellen Erläuterung dient. Ferner sollen Begehungen nicht für die Besprechung von weiteren, von der Begehung entkoppelten, Themengebieten genutzt werden. Frau Federer betont, dass die kommenden Veränderungen stets mit vielfältigen Emotionen verbunden sein werden.

Herr Beuchel fordert eine klarere und transparentere Kommunikation, sowie auch einen

Automatismus für die Gewährung von Mietminderungen.

## **TOP 1: aktueller Stand der Baumaßnahmen sowie die zuletzt erfolgten Baumfällungen**

### Baumfällungen

Aufgrund der bereits zu Beginn der Veranstaltung vorgetragenen Unzufriedenheit einiger Teilnehmenden betreffend die zuletzt erfolgte Kommunikation und Information zu den Baumfällungen Ende Februar (KW 8), erläutert Frau Werner die hierzu bereits seit 2021 kontinuierlich erfolgte Kommunikation. Diese beinhaltete folgende Informationsschreiben, sowie Informationsveranstaltungen:

- In den Mieter\_innenversammlungen am 24.06.2021 und am 14.07.2022 wurde bereits auf die erforderlichen Maßnahmen hingewiesen.
- Im Anschluss daran wurden auf Anregung der Mieterbeiräte bereits im Jahr 2021 Übersichtspläne mit entsprechenden Markierungen (farbig) zu den einzelnen Baubereichen und Baumfällungen in den Infokasten sowie auch im Sprechstundenraum ausgehängt.
- Mit Schreiben vom 05.08.2021 und vom 01.08.2022 wurden alle Mieter\_innen auch schriftlich über die Inhalte der Mieter\_innenversammlungen und damit über die anstehenden Maßnahmen informiert.
- Die Mieterbeirat\_innen wurden über die Maßnahmen im Rahmen der regelmäßigen Jour-Fix-Gespräche vorab informiert.
- Bereits am 13.09.2022 fand eine erste, allgemeine Begehung vor Ort mit der Projektleitung zu den Baumfällungen im Westteil statt.
- Zur zweiten Begehung am 10.02.2023 wurde nach Erteilung der Genehmigung eingeladen.
- Zudem wurde auch auf der Website [www.metzgergruen-freiburg.de](http://www.metzgergruen-freiburg.de) über die Maßnahmen informiert – unter „Aktuelles“ werden regelmäßig und kontinuierlich Informationen zu den Baumaßnahmen kommuniziert.
- Alle Mieter\_innen der angrenzenden Gebäude sowie die acht Mieter\_innen, die bisher die mietfrei überlassenen Grünflächen als Gärten nutzten, wurden rechtzeitig und umfassend im Vorfeld mit Schreiben vom 28.09.2022 informiert, dass die Maßnahmen voraussichtlich im Februar 2023 stattfinden werden. Bereits im Jahr 2021 wurde seitens der Freiburger Stadtbau darauf hingewiesen, dass die Gärten so lange wie möglich genutzt werden können und in der Folge im Jahr 2022 weiterhin genutzt werden konnten. Nach Verlegung der Fernwärmetrasse werden diese Flächen den Mieter\_innen wieder zur Verfügung stehen.
- Nach Erhalt der Genehmigung ist mit dem Informationsschreiben vom 03.02.2023 die genaue Datierung der Maßnahmen gegenüber den Gartennutzer\_innen und Mieter\_innen erfolgt.
- Darüber hinaus wurde das Informationsschreiben inkl. Einladung zur Vor-Ort-Begehung allen Bewohner\_innen des Quartiers zugestellt, um über die anstehenden Maßnahmen zu informieren.
- Und schließlich hat die FSB im Jahr 2021 einen öffentlich zugänglichen Informationskasten im Quartier eingerichtet, in dem alle relevanten Informationen ausgehängt werden und in dem u.a. auch auf die Mieter\_innensprechstunden hingewiesen wird.

Herr Gourdial verweist ebenso in diesem Zuge nochmals auf die vielfältigen Möglichkeiten, der Informationskanäle (Schaukasten, Flyer, Info-Schreiben, Projekt-Website).

Frau Werner erklärt, dass man zudem berücksichtigen muss, stets das richtige Maß an Informationsaktivitäten zu treffen, um die Bewohnerschaft nicht zu überfordern, oder gar zu

belästigen.

Der Bürgerverein gibt zu bedenken, dass die sehr frühzeitige Kommunikation problematisch sein kann und stellt die Mutmaßung auf, dass zu früh kommunizierte Informationen bei den Betroffenen in Vergessenheit geraten. Ferner sei die Trennung von Emotionen und Fakten im Kontext der anstehenden Veränderungen kaum möglich.

### Aktueller Stand der Baumaßnahmen

Der Rohbau im Ostbereich des 1. Bauabschnitts wird im April 2023 fertiggestellt, während im März 2023 die Verbauarbeiten im Westteil beginnen werden. Ab April 2023 wird hier die Baugrube ausgehoben und voraussichtlich ab Mai 2023 mit dem Rohbau begonnen. Zur Realisierung der Fernwärmetrasse werden derzeit Vermessungsarbeiten sowie Arbeiten zur Prüfung des Höhenverlaufs im Gelände durchgeführt. Ab Mitte April 2023 werden im Bereich der Fernwärmetrasse zudem die Entfernung der verbliebenen Baumstümpfe vorgenommen. Dies ist aus Gründen des Naturschutzes zu einem früheren Zeitpunkt nicht möglich. Die Verlegung der Fernwärmetrasse beginnt voraussichtlich im Mai 2023.

### **TOP 2: Aktuelles aus den Arbeitskreisen**

#### Arbeitskreis (AK): Nachbarschaften/Älter werden im Quartier

Um die Wünsche und Unterstützungsbedarfe der Bewohnerschaft eruieren zu können sowie die zukünftigen Angebote dahingehend anzupassen, wurde im Zuge des Arbeitskreises *Älter werden im Quartier* sowie in Zusammenarbeit mit Frau Prof. Kricheldorf ein Fragebogen konzipiert. Dieser soll im nächsten Termin des AKs am Mittwoch, 29.03.23, 17:00 – 19:00 Uhr, im Quartiersladen Stühlinger, finalisiert werden, und die Verteilung an die Bewohnerschaft sowie etwaige Unterstützungsmöglichkeiten besprochen werden. Frau Werner bittet bereits jetzt um die rege Teilnahme der Bewohnerschaft an der Befragung.

#### Arbeitskreis (AK): Gärtnern

Auf Basis der zuletzt erfolgten Begehung im Gebiet Metzgergrün vom 21.12.22 wurden durch die Planer der Außenanlagen Konzepte für die Wiederverwendung von Materialien aus den vorhandenen Gärten, Mauern, Steinen oder Holz erstellt.

Im nächsten Termin des AK *Gärtnern* am Freitag, 24.03.23 werden die von den Architekten gefertigten Pläne der Außenanlagen vorgestellt und die Ideen der weiteren Verwendung von Pflanzen und Materialien besprochen. Nach Möglichkeit wird ebenso die Erhaltung von ausgewählten Pflanzen des 2. Bauabschnitts thematisiert. Eine mögliche Form des Recyclings stellt die Weiterverwendung der alten Fensterläden als Pergola dar. Herr Bohmann bringt den Vorschlag ein, eine mögliche Kooperation mit der angrenzenden Berufsschule (u.a. Auszubildende im Garten- und Landschaftsbau) bei der Wiederverwendung von Materialien zu prüfen. Die Freiburger Stadtbau nimmt diese Idee gerne auf.

Frau Federer bittet um Prüfung, ob die Fortschritte der Arbeitskreise, insbesondere zum Thema Gärtnern/Wiederverwendung von Materialien, als Informationsvorlage dem Aufsichtsrat vorgelegt werden können.

Über die o.g. Termine der Arbeitskreise wird die Freiburger Stadtbau mittels Informationsschreiben, Aushang im Schaukasten, als auch über die Projekt-Website informieren.

### Stellenneubesetzung bei der FSB in der Sozialen Beratung

Herr Toussaint stellt sich dem Gremium als neuer Mitarbeiter der Sozialen Beratung der Freiburger Stadtbau vor. Aufgrund einiger Nachfragen aus der Bewohnerschaft zu dem Stellenprofil der Sozialen Beratung wird dies wie folgt skizziert:

Im Zuge des Konzepts FSB – 2030 wurden bei der Freiburger Stadtbau zwei Stellen der Sozialen Beratung neu geschaffen. Es ist vorgesehen, dass die neuen Kolleg\_innen dabei unabhängig von einer festen Gebietszuordnung die Entwicklungsgebiete und Projekte begleitend unterstützen. Die Erfahrungen und Kontakte zu unterschiedlichen Akteuren und Unterstützungsstellen sollen in der Einzelfallberatung dabei zum Tragen kommen. Daneben wird ebenso die Konfliktschlichtung zwischen Mietparteien mittels Moderation ein zentraler Bestandteil der Sozialen Beratung sein. Darüber hinaus wird die Soziale Beratung auch als Ansprechpartner für die Mitarbeiter\_innen der Freiburger Stadtbau fungieren und ein Bindeglied zwischen der FSB, dem Bürgerverein als auch der Quartiersarbeit darstellen.

### Quartiersarbeit Plus - Aufgabenfeld

Von der FSB unabhängig agiert die Quartiersarbeit Plus in ihrer übergeordneten Rolle für das Quartier. Im Zuge von Bauvorhaben stellt die Quartiersarbeit Plus dabei eine kontinuierliche Anlaufstelle dar, bringt unterschiedliche Interessensgruppen zusammen und ermöglicht den Dialog. Die wichtigsten Informationen rund um das Bauvorhaben werden dabei der betroffenen Bewohnerschaft zugänglich gemacht. Dabei kann auf Wunsch einzelner Mieter\_innen auch die Begleitung bei Begehungen oder Unterstützung bei Gesprächen durch die Quartiersarbeit Plus erfolgen. Herr Oehme skizziert das Aufgabenprofil von Quartiersarbeit Plus, welches extra für die Begleitung der Bewohnerschaft bis zum Ende der geplanten Baumaßnahmen durch den Gemeinderat eingesetzt wurde, und verweist auf die Anlage.

### **TOP 3: Aktueller Sachstand Service Quartierszentrum (SQZ)**

Das Ausschreibungsverfahren des zukünftigen Betreibers des Service Quartierszentrum (SQZ) ist abgeschlossen. Die weiterführenden Gespräche werden darauf aufbauend mit der Caritas geführt, die die folgenden Angebote im SQZ anbieten möchte:

- Ambulanter Pflegedienst
- Service Wohnen
- Service Wohnen Plus
- Offener Quartierstreff
- Tagespflege
- „junge Pflege“ / stationäre Pflege
- Kurzzeitpflege
- Nachtpflege
- Hauseigene Küche / Mittagstisch

Derzeit erfolgen die architektonischen Planungen der Räumlichkeiten des zukünftigen SQZ.

Neben dem Service Quartierszentrum ist (im 3 BA) zudem eine Bäckerei mit Café geplant.

### **TOP 4: Aktueller Sachstand Umsetzungsgespräche**

Es wurden bereits einige individuelle Umsetzungsgespräche mit den Mieter\_innen aus dem 2. Bauabschnitt geführt. Ziel ist es die individuellen Wünsche und Bedürfnisse der Mieter\_innen an eine neue Wohnung zu erfassen. Neben dem Wunsch im Quartier zu verbleiben, besteht

seitens einiger Mieter\_innen ebenso der Wunsch in anderen Stadtteilen eine Wohnung der Freiburger Stadtbau angeboten zu bekommen. Auch die Unterstützungsbedarfe bei der Durchführung eines Umzugs werden erfragt. In diesen Gesprächen werden bereits erste Grundrisse der Wohnungen im 1. Bauabschnitt den Mieter\_innen gezeigt und sofern eine Priorisierung durch die Mieter\_innen erfolgen kann, diese durch die Freiburger Stadtbau aufgenommen. Eine Einteilung und Belegung der Wohnungen des 1. Bauabschnitts erfolgt jedoch erst nachdem alle Gespräche mit sämtlichen Bewohner\_innen des 2. Bauabschnitts geführt wurden.

Sobald eine Begehung unter Beachtung der Sicherheitsbestimmung möglich ist, wird die Freiburger Stadtbau dies anbieten.

Prof. Rausch bringt in diesem Zuge den Vorschlag der Einführung von Wohnpatenschaften ein, um von Beginn an die Nachbarschaft zu stärken. Ziel eines solchen Programms sei es durch die Bewohner\_innen des Metzgergrüns aktiv die gewünschte Nachbarschaft, analog der Mieter\_innenmitbestimmung der Bugginger Straße 50 in Weingarten, zu gestalten. Die FSB bedankt sich für den Vorschlag und verweist in diesem Zusammenhang auf die Gespräche mit der Arbeitskreis Älter werden im Quartier / Nachbarschaften und die persönlichen Umsetzungsgespräche. Auch der FSB ist es ein Anliegen, die bestehenden, gut funktionierenden Nachbarschaften in die Neubebauung zu transformieren und stärken.

#### **TOP 5: Ankündigung nächste Mieter\_innenversammlung**

Die nächste Mieter\_innenversammlung wird im Laufe des Juni 2023 stattfinden. Alle Bewohner\_innen des Metzgergrüns werden hierzu eine schriftliche Einladung durch die Freiburger Stadtbau erhalten.

#### **TOP 6: Nächster Termin des Begleitgremiums**

Die nächste Sitzung des Begleitgremiums wird am Donnerstag, 11.05.23, 18:00 Uhr im Quartiersladen Stühlinger stattfinden. Mit der Einladung zu diesem Termin wird den Bewohner\_innen das Protokoll der heutigen Sitzung zugestellt. Bis dahin wird es im Quartiersladen, der Sprechstunden Metzgergrün sowie auf der Projektwebsite der Freiburger Stadtbau einsehbar sein. Die Teilnehmenden erhalten es wie gewohnt vorab per Email.

#### **TOP 7: Sonstiges**

##### Mietminderung

Durch einige Teilnehmende wird für die durch die derzeitigen Arbeiten direkt betroffenen Bewohner\_innen eine 30%-ige Mietminderung gefordert. Grund hierfür sei die Lärmbelästigung als auch die Staubbildung.

Frau Werner führt aus, dass die unmittelbar betroffenen Haushalte seit Mai 2021 eine 10%ige Mietminderung, sowie seit Oktober 2021 20% Mietminderung erhalten. Diese wird bis mindestens zur Fertigstellung des Rohbaus im 1. Bauabschnitt durch die Freiburg Stadtbau gewährt. Seitens der Bewohnerschaft bedarf es keiner weiteren Veranlassungen, um die Mietminderungen zu erhalten. Diese werden automatisch durch die Freiburger Stadtbau, gleichermaßen allen betroffenen Haushalten gewährt. Auch unter Beachtung, dass die 20%-ige Mietminderung seit Oktober 2021 durchgehend, und somit auch für Zeitabschnitte, in denen es zu keinen bzw. nur punktuellen Bauaktivitäten durch die Baustelle kommt gezahlt wird, wird die Mietminderung durch die Freiburger Stadtbau als angemessen erachtet. Mieter\_innen, die Sozialbezüge gem. SGB II erhalten, sind verpflichtet die Leistungsgeber über die Minderung zu informieren.

Auf Anmerkung einer Teilnehmerin wird zugesichert, dass trotz der umfangreichen Arbeiten im 1. Bauabschnitt die Mittagsruhe eingehalten werden muss. Die Freiburger Stadtbau wird die ausführenden Firmen nochmals darauf hinweisen und die Einhaltung einfordern.

Miet- sowie Stellplatzpreise im Neubau

Frau Werner erläutert, dass die künftigen Mieten entkoppelt von den Baukosten berechnet werden. Die Mieten der freifinanzierten, als auch der geförderten Wohnungen richten sich nach dem zum Zeitpunkt der Vermietung geltenden Mietspiegel. Für die geförderten Wohnungen wird ein Förderabschlag in Höhe von 40% von der jeweils gültigen Mietspiegelmiete gewährt. Für den aktuell geltenden Mietspiegel 2023/2024 wurde eine Indexierung vorgenommen, die zu einer Anhebung von 2,4% geführt hat. Für den kommenden Mietspiegel 2025 wird eine Neuerhebung durchgeführt.

Aufgestellt: 22.03.2023, Larissa Notter  
Verteiler: Teilnehmende  
Anlage: Schaubild Synergien der Quartiersarbeit Plus und der Sozialen Beratung der FSB

Freiburg, den 30.03.2023



.....  
Boris Gourdial



.....  
Isabell Werner



.....  
Larissa Notter