

# Ergebnisprotokoll

---

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

---

<b>Datum</b>	20.02.2025 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 9. Gremiumssitzung zu den Baumaßnahmen im Metzgergrün. Von den Bewohnern wurde bereits im Vorfeld der Wunsch geäußert den Tagesordnungspunkt *Eingereichte Themen der Bewohnerschaft* künftig in der Tagesordnung weiter vorne zu berücksichtigen, um für die Beantwortung ausreichend Zeit zu haben. Frau Werner erläutert, dass deshalb der betreffende TOP 3 bereits mit der Einladung vorgezogen wurde. Herr Oehme stellte die Anpassung der Reihenfolge der Tagesordnungspunkte zum Votum, woraufhin die vorliegende Tagesordnung der heutigen Sitzung ohne Ergänzungen verabschiedet wird.

Die Tagesordnung wird beibehalten.

#### **TOP 1 Verabschiedung des Protokolls der 8. Sitzung vom 24.10.2024**

Das Protokoll der 8. Sitzung vom 24.10.2024 wird einstimmig verabschiedet.

#### **TOP 2 Aktuelles zum Bauablauf 1.- 4. Bauabschnitt / Neue Möglichkeit des Umzugs in den 1. BA**

Frau Werner erläutert den Fortschritt des 1. Bauabschnitts (BA). Seit Anfang Januar werden die Wohnungen im 1. BA Ost von den Umsetzern aus dem 2. BA bezogen. Ab Mitte April 2025 wird der Holzbau mit den freifinanzierten Mietwohnungen bezugsfertig sein. Die Fertigstellung des West-Teils ist derzeit für September 2025 vorgesehen. In der Anlage 1 beigefügt finden Sie einen Lageplan des 1. – 4. BAs.

Wie bislang kommuniziert, wird beim Bezug des 1. BAs die Bewohnerschaft des 2. BAs priorisiert, sodass bereits 27 Umsetzungen aus dem 2. BA in den fertiggestellten 1. BA Ost durchgeführt werden konnten. Frau Werner informiert das Begleitgremium über die folgende Neuerung: Die Wohnungen im 1. BA, welche nicht für die Umsetzungen der Mieter aus dem 2. BA benötigt werden, können den Mieterinnen und Mietern des 3. bzw. 4. BA angeboten werden, sodass auch diese Mieter die Möglichkeit einer Umsetzung in den 1. BA, inkl. Umsetzungsmanagement erhalten. Hierüber wird die Freiburger Stadtbau die Mieterinnen und Mieter des 3. und 4. BA kurzfristig schriftlich informieren. Darüber hinaus ist die soziale

Beratung der FSB in engem Austausch mit Mietern, die besondere Bedarfslagen haben und früher umgesetzt werden wollen. Im Bedarfsfall werden auch u. a. Haustürgespräche von der Sozialen Beratung der FSB stattfinden.

*Ergänzung: Mit Schreiben vom 26.02.2025 ist diese Information erfolgt.*

Die Freiburger Stadtbau prüft, ob sich daraus ein Zusammenschluss des 3. und 4. Bauabschnitts ergeben kann. Folgende Vorteile könnten hierdurch entstehen:

- **Optimierung der Baustellenzufahrt:**  
der 1. BA wurde bisher über die Bissierstr. erschlossen, die weiteren Bauabschnitte müssten jedoch über die Ferd-Weiß Straße angedient werden. Durch eine mögliche Zusammenlegung des 3. und 4. BAs, kann man nach Rückbau der Häuser die Baustellenzufahrt des 3. BAs über den Bereich des 4. BAs ermöglichen.
- **geringere Beeinträchtigungen für die Mieter des 4. BA**  
durch die geänderte Baustellenzufahrt kann die Ferdinand-Weiß-Straße deutlich entlastet werden.

Für den zeitlichen Ablauf hätte dies zur Folge, dass die Arbeiten am 3. und 4. BA gleichzeitig beginnen und daher der 4. BA um rund 1,5 bis 2 Jahre vorgezogen werden könnte.

**Fertigstellung 2. BA: bis Juni 2028**  
**Beginn 3. und 4. BA: ab Ende 2028**

Freiwerdende Wohnungen, die weiterhin vermietet werden können, werden zur Zwischennutzung befristet vermietet.

Die Mieter des 3. und 4. BAs, die ein Wohnungsangebot im 1. BA erhalten, können zu den gleichen Konditionen und Mietpreisen wie die Mieter des 2. BA in den 1. BA umziehen.

Mieterinnen und Mieter aus der Ferdinand-Weiß-Straße, die aufgrund einer gewissen Dringlichkeit/Notlage ebenso ein Interesse an dem Bezug des 1. BAs haben, können dies der Freiburger Stadtbau melden. Frau Werner weist jedoch ausdrücklich daraufhin, dass die Mieter des Entwicklungsgebiets Metzgergrün priorisiert werden. Frau Krauss trägt nochmal vor, dass es auch Mieter im 4. BA geben wird, die eigentlich gerne bis zum Schluss (2030) in ihrer Bestandswohnung verbleiben wollen.

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

### **A. Themen für die FSB**

#### **Aktueller Stand**

- Zum 1. BA Ost: Wie verlaufen die Umzüge?

Die Umzüge verlaufen sehr gut, bisher bestehen keine negativen Rückmeldungen von Mietern zu den Umsetzungen. Von 60 Umsetzungen sind bereits 35 erfolgt (27 Neubau, 8 im Bestand). Ca. 65% der Umsetzer aus dem 2. BA werden Stand heute in den Neubau im 1. BA umgesetzt.

Die Freiburger Stadtbau ist mit allen Mietern des 2. BAs im Austausch.

- Zum 1. BA West: Was ist das aktuelle Einzugsdatum?

Nach aktuellem Kenntnisstand: Anfang September 2025

- Zum 2. BA: Gibt es bereits einen Abrisstermin oder Zeitraum? Wurde der Bauantrag schon genehmigt?

Die Bauanträge für den 2. BA sind gestellt, die Genehmigungen stehen jedoch noch aus. Mit den Rückbau-Arbeiten wird erst nach Leerzug der Gebäude des 2. BAs begonnen. In den kommenden Monaten werden vereinzelt weitere Umweltbegleitung, Gebäudeuntersuchungen sowie eine Untersuchung im Zuge der Umweltbegleitung (Bodengutachten) stattfinden. Hierüber werden die Mieter rechtzeitig informiert. In der nächsten Sitzung des Begleitgremiums werden die ersten Grundrisse des 2. BAs vorgestellt.

- Aus den Arbeitskreisen: Wo werden die Pflanzen und Steine hingezogen, die aktuell ausgegraben werden? Wie steht es um den Gemeinschaftsgarten?

Frau Notter informiert anhand des Lageplans, dass die im Frühjahr 2025 anstehenden Umpflanzungen in die Außenanlagen des 1. BA Ost erfolgen wird. Planmäßig sollen diese im März erfolgen. Interessierte Mieter sind dazu eingeladen sich aktiv an der Umsetzung zu beteiligen. Der konkrete Termin wird rechtzeitig im Gebiet bekannt gegeben. Umpflanzungen in den Gemeinschaftsgarten, werden erst nach Fertigstellung dieser Fläche möglich sein. Aufgrund der Bautätigkeit im Westteil des 1. BAs, ist mit der Erstellung des Gemeinschaftsgartens Anfang 2026 zu rechnen. Frau Notter berichtet, dass die Teilnehmer des AK Gärtnern zuletzt keine abschließende Entscheidung hinsichtlich einer Parzellierung treffen konnten, sodass die Freiburger Stadtbau den folgenden Vorschlag einbringt: Der zur Bissierstraße gelegene Bereich des Gemeinschaftsgartens soll der gesamten Bewohnerschaft zur Verfügung gestellt werden, während der zur Gebietsmitte orientierte Teil des Gemeinschaftsgartens in einzelne Parzellen unterteilt wird, welche von den Mietern angemietet werden können.

- Zum Sozialservice-Quartierszentrum (SQZ) und zur sozialen Mitte: Gibt es ein aktuelles Konzept und/oder einen Träger?

Frau Werner berichtet, dass sich die Caritas aus dem Projekt des Service-Quartiers-Zentrums zurückgezogen hat. Die Freiburger Stadtbau führt daher derzeit Gespräche mit dem Pflegedienst-Anbieter *3sam*, der ebenfalls im damaligen Bewerbungsverfahren teilgenommen hatte. Dieser zeigt großes Interesse an der Umsetzung des Projektes. Das Dienstleistungsangebot wird in Abstimmung zwischen Freiburger Stadtbau und *3sam* überarbeitet. Unter anderem soll das Angebot einen ambulanten Pflegedienst (direkt vor Ort für Bewohner des MG), Kurzzeitpflegeplätze auf Verhinderungsbasis und eine Tagespflege beinhalten. Darüber hinaus befindet man sich derzeit in Abstimmung, welche Angebote im offenen Quartierstreif realisiert werden können. Der Schwerpunkt der *3sam* liegt in der ambulanten Pflege, sodass es keine langfristige stationäre Pflegeangebote geben wird. Frau Schwab vom Senioren-Büro der Stadt Freiburg begleitet die Konzept-Erstellung.

Rückfrage eines Teilnehmers: Welche Angebote wird es für Kinder im Quartier geben?

Die Angebote im Quartierszentrum sind nicht fokussiert auf Senioren. Vielmehr soll es Angebote für alle Generationen geben. Räumlich an den neu entstehenden Quartiersplatz wird eine Kita entstehen. Bis zur Fertigstellung des Quartiersraums im 2. BA wird es im 1. BA West einen vorübergehenden Quartiersraum geben. Auch hier können mit dem Engagement der

Bewohnerschaft vielfältige Angebote für Kinder, Jugendliche und Erwachsene entstehen.

Herr Hug verweist in diesem Zusammenhang auf den Bedarf eines Schaukastens für den Quartiersraum im 1. BA West, um über Angebote, sowie Aktivitäten informieren zu können.

### **Bevorstehender LKW-Verkehr Ferdinand-Weiß-Straße**

- Wird es eine Sperrung der Straße und/oder Parkplätze geben? Wenn ja, gibt es bereits einen Zeitraum dafür?

Es wird keine Sperrung der Ferd.-Weiß-Straße geben. Die Baustellenzufahrt des 2. BAs wird über die Ferd.-Weiß-Straße sowie das Metzgergrün erfolgen. Die Straße „Im Metzgergrün“ steht mit Beginn der Rückbauarbeiten des 2. BAs nicht mehr zur Verfügung. Die Whittierstr. wird für Mieter weiterhin befahrbar sein. Im Bereich des Metzgergrün 6-8 wird für diesen Zeitraum ein Wendehammer eingerichtet.

- Wird es ein Parkkonzept geben aufgrund von eingeschränkten Parkmöglichkeiten?

Es ist keine Parkkonzept geplant. Die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sollen wie bisher zur Verfügung stehen.

Seitens der Teilnehmer besteht Unklarheit, ob die Parkplätze an der Ferd.-Weiß-Straße für den Baustellen-Verkehr nicht doch wegfallen müssten. Es wird der klare Wunsch geäußert, dass die Stellplätze erhalten bleiben. Der Bolzplatz als Ersatz für die Stellplätze scheidet aus, da dieser sich noch in Benutzung befindet.

Das Gremium einigt sich darauf, dass hinsichtlich dieser Fragestellung nochmals einen Austausch zwischen der Projektleitung und dem Garten- und Tiefbauamt der Stadt Freiburg geben muss, um zu klären, ob der Baustellenverkehr bei Beibehaltung der öffentlichen Stellplätze an der Ferd.-Weiß-Str. organisiert werden kann.

Frau Werner erläutert nochmals, dass die Mietverträge der Tiefgaragenstellplätze im Neubau des 1. BAs separat von den Wohnungsmietverträgen abgeschlossen werden. Die Tiefgaragenstellplätze sind mit Leerrohren ausgestattet, sodass die Möglichkeit besteht eine Wallbox nachzurüsten, sofern seitens eines Mieters der Bedarf besteht. Die Kostentragung hierfür obliegt dem Mieter. Die Stellplatzmieten im Neubau des 1. BAs liegen bei monatlich € 70,-.

- Welche Zufahrtsstraßen wird es für die Baustelle des 2.BA geben?

Die Baustellenzufahrt wird ausschließlich über Ferd.-Weiß-Straße erfolgen.

- Wunsch: Frühzeitige Ankündigung der Sperrungen und Zufahrtsstraßen

Die FSB sichert zu, frühzeitig, sobald Kenntnis über entsprechende Sperrungen vorliegen, die Mieter zu informieren.

- Ein Teilnehmer berichtet, dass die Unterführung an der Bahnlinie in Richtung der Schrebergärten während der Bauphase zeitweise für PKW nicht befahrbar sei und bittet um Benennung des konkreten Zeitraumes.

Nach Rücksprache mit Herr Wenk wird die Unterführung lediglich im Zeitraum der Errichtung der Fahrradbrücke gesperrt sein. Der genaue Zeitraum sowie Zeitpunkt werden momentan noch ermittelt.

### **Mietminderung**

- Erhalten Mieterinnen und Mieter, die von LKW- und Bau-Lärm betroffen sind, eine Mietminderung (analog zum Lärm für Mieterinnen und Mieter beim 1. BA)?

Frau Werner erklärt, dass man auch bei den weiteren Bauabschnitten analog der Mietminderung, welche aufgrund der Arbeiten im 1. BA gewährt wurde, verfahren wird. Mietminderungen werden den direkt betroffenen Mietern gewährt, sobald Umfang und Dauer der Lärmbeeinträchtigungen ersichtlich sind.

Aufgrund der Nähe zum Baufeld des 2. BAs wird die Freiburger Stadtbau den Mietern der Whittierstr. 2-4 eine frühzeitige Umsetzung anbieten.

### **Stromversorgung**

- Gibt es offizielle Zahlen über die Preisentwicklungen bei Fernwärme für das Metzgergrün?

Derzeit zeigen sich die Preise stabil. Aussagen über deren Entwicklung können jedoch nicht getroffen werden. Der aktuelle Arbeitspreis 2025 liegt bei 10 Ct brutto je kWh.

Auch der 1. BA West wird an die Fernwärme angeschlossen.

- Wie funktioniert die Stromversorgung über Polarstern? Welche Vorteile ergeben sich für Bewohnerinnen und Bewohner (Stichwort Solar auf dem Dach)?

Mit Übergabe der Wohnung an den Mieter erhält Polarstern eine Information bzw. die Kontaktdaten der Mieter und schickt dem Mieter automatisch die Vertragsunterlagen zu. Sofern der Mieter keinen Vertragsabschluss mit Polarstern wünscht, steht ihm das selbstverständlich frei. Hierzu nimmt der Mieter aktiv Kontakt mit Polarstern auf. Grundsätzlich liegen die Preise von Polarstern ca. 10% unter dem Grundversorger-Tarif.

- Wie ist der aktuelle Stand für Interessierte für das Anbringen von Solarbalkonen und wie werden Mieterinnen und Mieter darüber informiert?

Im Neubau wird eine Solaranlage auf dem Dach bauseits realisiert. Eingereichte Anträge von Mietern, die eine Balkonsolaranlage anbringen wollen, werden entsprechend der Vorgaben geprüft. Die Balkone im Neubau sind alle mit Steckdosen ausgestattet.

Herr Beuchel merkt an, dass sich Mieter übers Internet informieren können, welcher Stromtarif bzw. Stromanbieter für sie am günstigsten ist.

### **Müllkosten**

- Verhalten sich die Müllkosten analog zu den jetzigen Abfallkosten?

Die Haushaltsgebühr wird wie bisher auch weiterhin von der Stadt in Rechnung gestellt. Die Restmüll-Kosten gestalten sich verbrauchsabhängig.

- Hat die Anbringung der Müllschleusen zusätzliche Kosten verursacht, die sich nun in

den Betriebskosten der Bewohnerinnen und Bewohner wiederfinden?

Nein es entstehen keine Mehrkosten für Mieter.

### **Nebenkosten/Betriebskosten/Kauti**

- Ist bei den Nebenkosten von 3,50€/qm Nebenkosten alles enthalten (also auch Kosten für Hausmeister, Reinigungspersonal, etc.)?

In den Vorauszahlungen sind alle Positionen aus der Betriebskostenverordnung berücksichtigt.

- Gäbe es eine Chance bzw. Möglichkeiten diese Kosten zu senken?

Einzelne Positionen der Nebenkosten gestalten sich in Abhängig des Nutzungsverhaltens der Mieter. Bei Auftragsvergabe an die externen Dienstleister ist die Freiburger Stadtbau grundsätzlich dazu angehalten, den Aspekt der Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen. Aktuell besteht keine Möglichkeit die Betriebskosten weiter zu senken. Es wird jedoch kontinuierlich nachgehalten, ob die beauftragten Dienstleistungen angemessen ausgeführt werden (bspw. Reinigung Treppenhäuser).

Im Hinblick auf die verbrauchsabhängigen Nebenkosten wird der Wunsch geäußert den Mietern des 1. BAs nochmals zu erläutern, wie die Nebenkosten durch das individuelle Verbraucherverhalten möglichst niedrig gehalten werden können. Aktuell werden die Besonderheiten des Neubaus, wie bspw. die Handhabung der Fußbodenheizung, detailliert bei der Wohnungsübergabe erläutert. Eine weitere persönliche Ansprache sieht die Freiburger Stadtbau erst nach einer Eingewöhnungsphase der Bewohner des Neubaus von ca. 1 Jahr als sinnvoll.

- Wird sich die Kauti

Die Kauti

### **Weitere Fragen und Anregungen**

- Die Keller befinden sich nicht unbedingt unterhalb der Wohnungen – Wunsch: bessere und frühzeitigere Kommunikation.

Frau Werner und Frau Notter erläutern, dass die Zuteilung der Keller unter Berücksichtigung der Keller- und Wohnungsgrößen sowie eines möglichst kurzen Weges zwischen Wohnung und Kellerabteil erfolgt ist. Unter Beachtung der Gebäudegeometrie war keine andere Zuordnung möglich.

- Wunsch (vor allem von Bewohner\*innen aus dem 2. BA) nach einer Begehung des 1. BA West.

Mieter, die in den Westteil des 1.BAs umgesetzt werden möchten, erhalten einen individuellen Besichtigungstermin.

- Wunsch: Könnten die Fragen der Bewohnerschaft künftig zu Beginn sowie

ausführlicher geklärt werden (z.B. mit Rückfrage/Ergänzungsmöglichkeit)?

Der Wunsch wird künftig berücksichtigt, sodass die Beantwortung der Fragen der Bewohnerschaft künftig vor dem aktuellen Stand der Arbeitskreise erfolgen wird.

- Werden die Erfahrungen und Rückmeldungen aus dem 1. BA gesammelt? Wunsch: Dieses Feedback für künftige Bauabschnitte zu berücksichtigen (z.B. Anbringung von Türen o.ä.).

Erfahrungen sowie Rückmeldungen des Begleitgremiums werden nach Möglichkeit in den weiteren Bauabschnitten berücksichtigt. Es kann jedoch nicht zugesichert werden, in welchem Umfang sämtliche Rückmeldungen künftig berücksichtigt werden können.

- Immer wieder „verlaufen“ sich Personen in die Straße „Im Metzgergrün 25, 27, etc.“, die nicht wissen, dass dort aktuell eine Sackgasse ist. Wäre es möglich ein Hinweisschild diesbezüglich aufzustellen?

Dieser Hinweis wird an Herr Wenk weitergeleitet und eine entsprechende Beschilderung aufgestellt.

## **B. Themen für das Amt für Soziales**

- Erhalten Leistungsbeziehende bei einer Mietminderung aufgrund von Baulärm den Differenzbetrag?

Werden Transferleistungen bezogen, ist der Mieter dazu verpflichtet die Mietminderung an das Jobcenter oder dem Amt für Soziales zu melden, da es sich hierbei um eine monetäre Entschädigung für den zeitweise geringeren Mietwert der Wohnung handelt.

## **C. Themen für die Quartiersarbeit**

- Wie ist der aktuelle Stand von dem Wunsch aus dem vorherigen Begleitgremium nach einem Infoabend zum Thema „Mietrecht und Möglichkeiten zur Senkung der Betriebs- & Nebenkosten“?

Frau Krauss steht im Austausch mit der Verbraucherzentrale sowie dem Stromspar-Check um einen Termin abzustimmen. Dieser wird rechtzeitig bekannt im Gebiet bekanntgegeben.

Auf Nachfrage eines Teilnehmers berichtet Frau Krauss, dass der Austausch mit Frau Brox hinsichtlich des Konzepts der Wohn-Verwandtschaften besteht. Es hat sich gezeigt, dass das Konzept nicht 1:1 übertragen werden kann. Einzelne Teilaspekte könnten jedoch auch für das Gebiet Metzgergrün interessant sein. Frau Werner betont nochmals, dass die Wünsche der Mieter hinsichtlich der direkten Nachbarschaften in den Umsetzungsgesprächen detailliert abgefragt und bei der Wohnungsvergabe versucht wird diese bestmöglich zu berücksichtigen.

#### TOP 4 Aktuelles aus den Arbeitskreisen

##### AK Gärtnern:

Siehe TOP 3

##### AK Nachbarschaften im Quartier:

Seitens der Quartiersarbeit und Freiburger Stadtbau wurde ein Konzept für die Nutzung des vorübergehenden Quartiersraums im 1. BA West aufgesetzt, welches im nächsten AK Nachbarschaften interessierten Bewohnern vorgestellt wird. Frau Notter weist nochmals daraufhin, dass unterschiedlichste Aktivitäten in den Räumlichkeiten möglich sind; von einem Nachbarschaftskaffe, Spiele-Nachmittag bis hin zur Yoga-Stunde. Dies setze jedoch das Engagement der Bewohnerschaft voraus. Interessiert Bewohner sind herzlich dazu eingeladen sich hierzu **im nächsten AK Nachbarschaften am 06.05.2025, um 17 Uhr im Sprechstundenbüro (Im Metzgergrün 15)** hierzu auszutauschen. Der Termin wird im Gebiet ebenso nochmals per Aushang mitgeteilt.

#### TOP 5 Nächster Termin Begleitgremium / Sonstiges

##### Nächster Termin

Die nächste Sitzung findet am Donnerstag, **26.06.2025 von 18:00-20:00 Uhr** im Quartiersladen Stühlinger statt. Das Vortreffen zur Sammlung von Themen wird durch Frau Krauß ca. 2-3 Wochen vorher durchgeführt. Die Themen werden im Anschluss an FSB und AfS zur Vorbereitung der Sitzung weitergeleitet.

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

Aufgestellt: 20.02.2025, Larissa Notter  
Verteiler: Teilnehmende

Freiburg, den 19.03.2025



.....  
Sascha Rohde



.....  
Isabell Werner



.....  
Larissa Notter

## Anlage 1: Übersichtsplan Entwicklungsgebiet Metzgergrün

Farbige Gebäude: Neubau

1. BA: gelb
2. BA: orange
3. BA: blau
4. BA: grün

Gestrichelte Gebäude: Bestandsgebäude

