

FSB
Verbund



Geschäfts-
bericht
2019 und
2020

Freiburg
gestalten



Freiburg gestalten

Die Stadt Freiburg hat auf Empfehlung der Geschäftsstelle Gender & Diversity die Verwendung der Schreibweise mit statischem Unterstrich zwischen der männlichen und der weiblichen Form verbindlich eingeführt.

Auch wir als städtisches Unternehmen nutzen diese Schreibweise im Sinne einer geschlechtergerechten Sprache. In der Erklärung der Geschäftsstelle Gender & Diversity heißt es dazu: „Mit dem Unterstrich soll die Gleichstellung aller Geschlechter verdeutlicht sowie Menschen in ihren verschiedenen Lebensaltern, Menschen mit und ohne Behinderung, unterschiedlicher ethnischer Herkunft, Religion oder Weltanschauung gleichberechtigt mitgedacht und adressiert werden.“

(Quelle: Gender & Diversity in Wort und Bild; Stadt Freiburg im Breisgau; Geschäftsstelle Gender & Diversity; 1. Aufl., S. 18)

Inhalt

Zahlen und Fakten 2019 und 2020 / Seite 4
Unser Unternehmen – Organigramm / Seite 6
Grußwort des Oberbürgermeisters / Seite 8
Mitglieder des Aufsichtsrats / Seite 10
Bericht des Aufsichtsrats / Seite 11
Vorwort der Geschäftsführung / Seite 12

Bauen und Sanieren

Unsere Verantwortung: Bezahlbarer Wohnraum. Für Freiburg. / Seite 14
Ein Jahrhundert Bauen in sozialer Verantwortung / Seite 17
Neuer Wohnraum. Für Freiburg. / Seite 22
Unsere besonderen Projekte. Für Freiburg. / Seite 36
Neue Projekte. Für Freiburg. / Seite 41
Moderner Wohnraum durch Sanierung / Seite 46

Soziale Verantwortung

Mehr als Wohnen – Inklusion weiter voranbringen / Seite 50
Soziales und integratives Engagement der Freiburger Stadtbau / Seite 52
Service- und Beratungsleistungen der Mieter_innenbüros / Seite 54
Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg. Der FSB-Sozialbonus / Seite 55
Ökologie und Nachhaltigkeit bei der Freiburger Stadtbau / Seite 56
Starke Mitarbeiter_innen für ein erfolgreiches Unternehmen / Seite 58
Daten und Fakten zum Sozialbericht / Seite 62

Parken in Freiburg

Unsere Parkgaragen / Seite 64
Die Radstation / Seite 65

Baden in Freiburg

Die Keidel Therme – entspannen und wohlfühlen / Seite 66
Sport, Spiel und Spaß in Freiburgs Bäderlandschaft / Seite 70

Die Corona-Pandemie – Auswirkungen auf den FSB-Verbund

Seite 72

Verbund-Bilanz

Geschäftsjahr 2019 und 2020 / Seite 74

Impressum

Seite 78



**Zahlen
& Fakten**
des FSB-Verbunds

239

Mietwohnungen
in 2019 und
2020 erstellt

11.558

eigene und verwaltete
Wohnungen

		2020	2019
Wohnungsbestand: FSB	eigene angemietete mietverwaltete	8.542 WE 29 WE 37 WE	8.522 WE 29 WE 38 WE
Wohnungsbestand: FSI		935 WE	935 WE
WEG-Einheiten		2.015 WE	1.591 WE
Summe eigene und verwaltete Wohneinheiten		11.558 WE	11.116 WE
Wohnfläche: FSB	eigene, angemietete, mietverwaltete	565.126 m ²	559.679 m ²
Wohnfläche: FSI		61.564 m ²	61.564 m ²
Durchschnittlicher Mietpreis FSB-Wohneinheiten pro m ²		6,36 €	6,26 €
Erstellte Mietwohnungen		65 WE	174 WE
Sanierte, modernisierte, instandgesetzte Mietwohnungen		30 WE	66 WE
Mietwohnungen im Bau		331 WE	300 WE
Übergebene Eigentumswohnungen		34 WE	143 WE
Investitionen in Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung		14.432 TEUR	13.947 TEUR
Investitionen in Mietwohnungsneubau		37.273 TEUR	28.948 TEUR
Investitionen in Erstellung von Wohneigentum		12.759 TEUR	12.916 TEUR
Bewirtschaftete Parkplätze der FKB		2.880	2.880
Investitionen in Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung Parkhäuser der FKB		46 TEUR	200 TEUR
Besucher_innen Keidel Mineral-Thermalbad		203.966 Gäste	473.369 Gäste
Investitionen in Erweiterung, Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung Keidel Mineral-Thermalbad		6.351 TEUR	8.563 TEUR
Besucher_innen der Regio Bäder		246.628 Gäste	955.027 Gäste

331

Mietwohnungen
im Bau in 2020

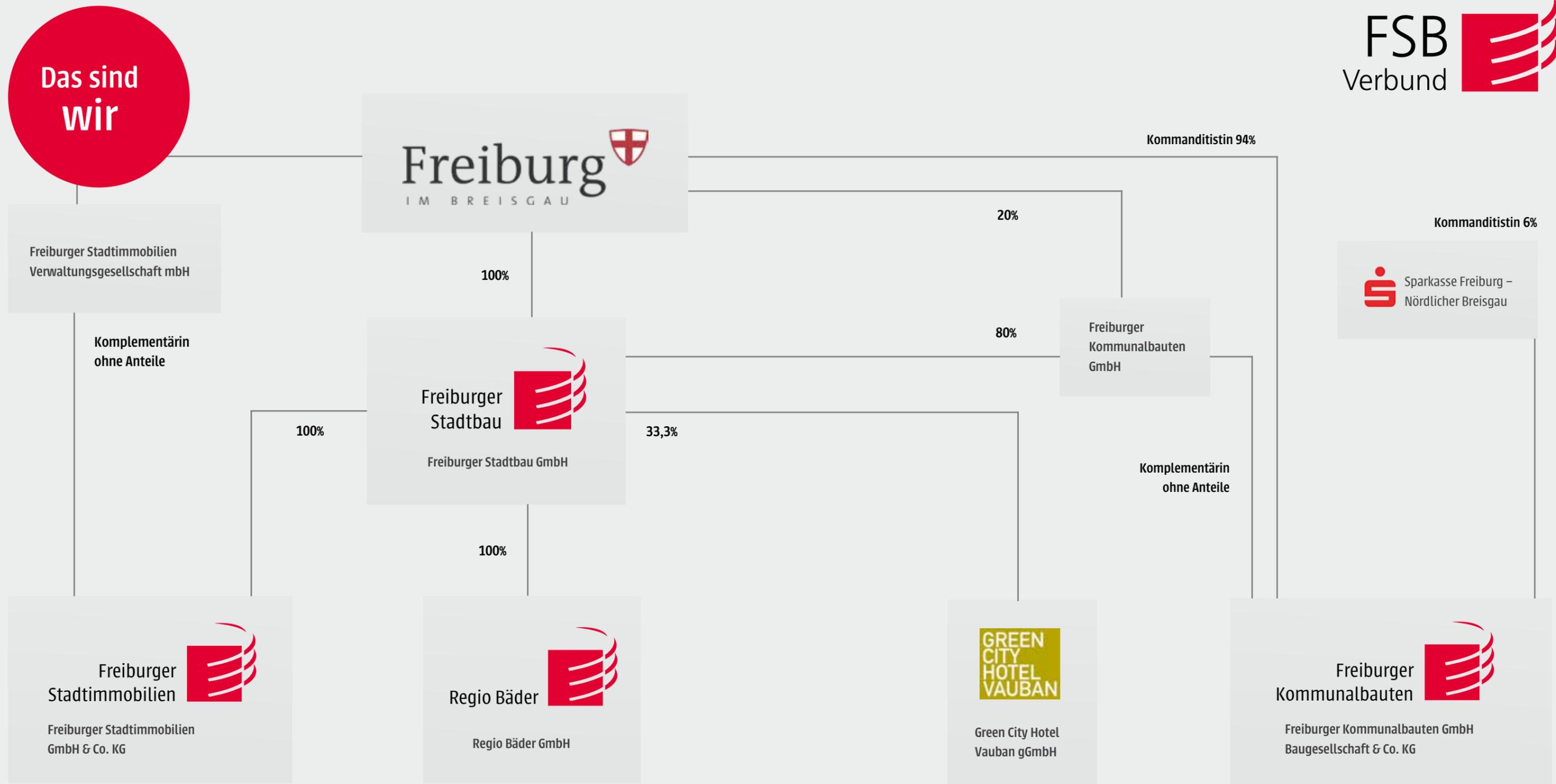
78%

weniger Badegäste
2020 aufgrund der
Corona-Pandemie

1.428.396

Badegäste in allen
Bädern 2019

Bilanzsumme Freiburger Stadtbau Verbund		646.025 TEUR	622.203 TEUR
Bilanzsumme Freiburger Stadtbau GmbH		523.727 TEUR	498.007 TEUR
Bilanzsumme Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG		63.198 TEUR	62.250 TEUR
Bilanzsumme Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG		59.138 TEUR	61.631 TEUR
Bilanzsumme Regio Bäder GmbH		782 TEUR	1.536 TEUR
Jahresüberschuss Freiburger Stadtbau Verbund		7.504 TEUR	15.670 TEUR
Jahresüberschuss Freiburger Stadtbau GmbH		8.981 TEUR	13.908 TEUR
Jahresüberschuss Stadtimmobilien GmbH & Co. KG		1.582 TEUR	1.479 TEUR
Jahresüberschuss Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG		- 3.068 TEUR	337 TEUR
Jahresüberschuss Regio Bäder GmbH (vor Ergebnisabführung)		53 TEUR	145 TEUR
Beschäftigte Freiburger Stadtbau Verbund	per 31.12.	332 MA	336 MA
Beschäftigte Freiburger Stadtbau GmbH	per 31.12.	163 MA	157 MA
Beschäftigte Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG	per 31.12.	90 MA	95 MA
Beschäftigte Regio Bäder GmbH	per 31.12.	79 MA	84 MA



Der Freiburger Stadtbau Verbund ist ein städtischer Immobilien- und Dienstleistungsverbund, der die Bereiche Wohnungs- und Städtebau, Wohnungs- und Grundstücksverwaltung sowie Gebäudesanierung und Führung von städtischen Bädern und Parkgaragen abdeckt. Zum Verbund gehören die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB), die Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG (FSI), die Freiburger Kommunalbauten GmbH & Co. KG (FKB) und die Regio Bäder GmbH (RBG).

Alle wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten des Verbundes sind in der Freiburger Stadtbau GmbH angesiedelt. Mit mehr als 11.500 eigenen und verwalteten Wohnungen ist die FSB die größte Wohnungsbaugesellschaft in Südbaden.

Die Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (FKB) verwaltet 2.880 Parkplätze. Außerdem stehen das Keidel Mineral-Thermalbad, die Radstation am Hauptbahnhof sowie das an die Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe GmbH & Co. KG (FWTM) verpachtete Konzerthaus im Eigentum der Gesellschaft.

Die Regio Bäder GmbH (RBG) betreibt fünf Hallen- und drei Freibäder in Freiburg. Die Verwaltung der Bäder erfolgt mit der zur FKB gehörenden Keidel Therme aus einer Hand. Seit 2013 ist die FSB am neu errichteten Green City Hotel Vauban zu einem Drittel beteiligt. Im FSB-Verbund arbeiten 332 Menschen. Insgesamt hat der kommunale Unternehmensverbund im Geschäftsjahr 2020 trotz Covid-19-Pandemie und den damit verbundenen erheblich geringeren Gäste- und Kundenzahlen in den Bädern und Parkhäusern einen Jahresüberschuss von rund 7,5 Mio. Euro erwirtschaftet.

Die Wohnungsbaugesellschaft Freiburger Stadtbau GmbH hat das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss von rund 9 Mio. Euro abgeschlossen. Dieser Gewinn wird für die fortlaufende Modernisierung der Bestände und den Neubau von Mietwohnungen im Rahmen der Wohnungsbaubauinitiative „FSB 2030“ eingesetzt. Dieser neue Wohnraum in allen Segmenten trägt zur Entspannung des Wohnungsmarktes und damit zu einem stabilen Mietpreinsniveau sowie zu Vielfalt in lebendigen Quartieren bei.



Grußwort des Oberbürgermeisters

Im Jahr 2019 konnten wir uns anlässlich des 100-jährigen Jubiläums der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) vor Augen führen, was die kommunale Wohnungsbaugesellschaft seit dem Ende des Ersten Weltkriegs für Freiburg geleistet hat: Sie hat für viele Menschen ein verlässliches Zuhause geschaffen und ist damit Tag für Tag ihrem sozialen Auftrag nachgekommen, bezahlbaren und attraktiven Wohnraum anzubieten. Darüber hinaus hat die Stadtbau 100 Jahre Wohnbaugeschichte geschrieben und das Stadtbild Freiburgs maßgeblich mitgeprägt.

Im Jahr 2020 haben wir die Weichen zur Stärkung und Weiterentwicklung der FSB gestellt. Sie soll auch zukünftig ein modernes, der sozialen und ökologischen Verantwortung verpflichtetes, kommunales Wohnungsbaunternehmen sein, das noch mehr preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen kann.

Das im Mai 2020 vom Gemeinderat beschlossene Konzept „FSB 2030 – Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg.“ mit den vier Bausteinen Bauen, Mieten, Soziales und Finanzen verfolgt das Ziel, in den nächsten Jahren konsequent und nachhaltig noch mehr bezahlbaren Wohnraum in Freiburg zu schaffen. Mit der größten Wohnbauoffensive in der Geschichte der Stadt schaffen wir zusammen mit der Freiburger Stadtbau bis zum Jahr 2030 insgesamt 2500 neue attraktive und bezahlbare Wohnungen. Der Freiburger Stadtbau kommt dabei eine Schlüsselfunktion zu. Sie wird nachhaltig gestärkt, weil sie dadurch den eigenen Wohnungsbestand deutlich erhöhen wird.

Das Konzept bedeutet aber auch einen Paradigmenwechsel. Es nimmt erstmals in der kommunalen Mietenpolitik die Mieterinnen und Mieter individuell in den Blick. Vor allem einkommensschwächere Haushalte profitieren von dem neuen Instrument des FSB-Sozialbonus: Mieterhöhungen können reduziert oder ganz ausgesetzt werden, wenn Mieter_innen für die Höhe der Nettokaltmiete in freifinanzierten Wohnungen mehr als 30 Prozent des Nettoeinkommens aufwenden müssen. Ergänzend gilt für den gesamten Wohnungsbestand, dass im Durchschnitt die Höhe aller FSB-Mieten 25 Prozent unter dem Durchschnitt des aktuellen städtischen Mietspiegels bleiben soll. Selbstverständlich hat die FSB dieses Ziel in den vergangenen Jahren erreicht.

Doch die FSB ist mehr als eine verlässliche Vermieterin. Sie steht auch für soziale Dienstleistungen und für nachhaltiges, innovatives Bauen. Ein Meilenstein sind die Wohngebäude in Holzbauweise

im neuen Baugebiet Schildacker. Mit dem Konzept „FSB 2030“ wird die FSB auch ihr ökologisches Profil nachhaltig schärfen.

Die Realisierung zahlreicher neuer Bauprojekte, die öffentlich gefördert werden, stellt die Grundlage für bezahlbaren Wohnraum dar. Hier sind für die Jahre 2019 und 2020 beispielhaft die Projekte Baugebiet Schildacker, Belchenstraße 8 und Breisacher Hof zu nennen. Trotz der Corona-Pandemie wurde im Zeitplan weitergebaut, damit auch im Jahr 2021 wieder geförderter Wohnraum bezogen werden kann. Daneben ist es das Ziel eines jeden Bauprojekts, lebenswerte Wohnquartiere zu schaffen: Soziale Einrichtungen, Grün- und Freiflächen, aber auch Mobilitätskonzepte mit zusätzlichen Fahrradstellplätzen, Car-Sharing und – unter bestimmten Bedingungen – Zuschüssen zu Regio-Fahrkarten gehören dazu.

Auch das Angebot von Wohnraum für geflüchtete Menschen ist eine wichtige Aufgabe einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft. In der Bergäckerstraße im Stadtteil Littenweiler wurden im Jahr 2019 insgesamt 48 Wohneinheiten für Geflüchtete eingeweiht und bezogen. Wie alle Neubauprojekte der FSB sind auch diese Wohnungen nachhaltig ausgerichtet und können flexibel an neue Anforderungen angepasst werden. Auch hier wird es noch einen dritten Bauabschnitt geben.

Die Freiburger Stadtbau ist mit der Freiburger Stadtimmobiliengesellschaft (FSI), der Freiburger Kommunalbauten (FKB) und der Regio-Bäder GmbH ein modernes und leistungsfähiges Verbundunternehmen mit einem sehr breiten Tätigkeitsfeld: Hier werden Bäder verwaltet, Parkhäuser gemanagt sowie viele Sonderprojekte umgesetzt, wie zum Beispiel der Pavillon am Europaplatz oder das Feuerwehrhaus in St. Georgen, die beide im Jahr 2019 fertiggestellt wurden.

Im Namen der Gesellschafterin Stadt Freiburg und des Aufsichtsrates danke ich der Geschäftsführung und allen Mitarbeiter_innen des FSB-Verbundes für ihr großes Engagement.

Martin W.W. Horn
Oberbürgermeister und Vorsitzender
des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat in den Geschäftsjahren 2019 und 2020 in vier Aufsichtsratssitzungen und in den aus seiner Mitte bestellten Ausschüssen die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben verantwortungsvoll wahrgenommen. Er hat mit der Geschäftsführung alle wirtschaftlichen, finanziellen, organisatorischen und personellen Fragen von besonderer Bedeutung beraten, die dazu erforderlichen Beschlüsse gefasst und die Tätigkeit der Geschäftsführung kontrolliert.

Die vorliegenden Jahresabschlüsse inklusive Anhänge wurden durch den bestellten Abschlussprüfer, die Bansbach GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, geprüft und als mit den einschlägigen Gesetzen sowie dem Gesellschaftsvertrag übereinstimmend befunden. Die Wirtschaftsprüfer haben den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat die Jahresabschlüsse erörtert. Es wurden keine Einwendungen erhoben. Der Aufsichtsrat billigte die von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschlüsse 2019 und 2020, jeweils samt Anhang, und empfahl der Gesellschafterversammlung, die Jahresabschlüsse 2019 und 2020 festzustellen und der Geschäftsführung die Entlastung für die Jahre 2019 und 2020 zu erteilen.

Die vergangenen Geschäftsjahre waren durch eine gute Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Geschäftsführung geprägt. Aufgrund der Gemeinderatswahlen im Jahr 2019 änderte sich die Zusammensetzung des Aufsichtsrates in der zweiten Jahreshälfte 2019. Hinzu kamen weitere Wechsel aus Altersgründen und Übernahme weitergehender Funktionen im Jahr 2020. Der Aufsichtsrat dankt den ausgeschiedenen Mitgliedern für den konstruktiven Austausch und der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiter_innen für ihre geleistete erfolgreiche Arbeit und ihren Einsatz in den vergangenen Jahren.



Martin W. W. Horn
OBERBÜRGERMEISTER UND VORSITZENDER
DES AUFSICHTSRATES

Aktuelle Mitglieder des Aufsichtsrates *

Herr Martin Horn OBERBÜRGERMEISTER,
Aufsichtsratsvorsitzender
Herr Stefan Breiter BÜRGERMEISTER,
Stv. Aufsichtsratsvorsitzender
Herr Ulrich von Kirchbach ERSTER BÜRGERMEISTER
Herr Prof. Dr. Martin Haag BÜRGERMEISTER
Frau Pia Federer STADTRÄTIN
Herr Christoph Glück STADTRAT
Frau Dr. Maria Hehn STADTRÄTIN
Herr Ramon Kathrein STADTRAT
Herr Martin Kotterer STADTRAT
Herr Walter Krögner STADTRAT
Frau Maria del Mar Mena Aragon STADTRÄTIN
Herr Gregory Mohlberg STADTRAT
Herr Lars Petersen STADTRAT

Frau Julia Söhne STADTRÄTIN
Herr Dr. Klaus Schüle STADTRAT
Herr Helmut Thoma STADTRAT
Herr Kai Vesper STADTRAT
Frau Maria Viethen STADTRÄTIN
Frau Lina Wiemer-Cialowicz STADTRÄTIN
Frau Stefanie Fleer BETRIEBSRÄTIN FSB
Frau Sandra Wartenberg BETRIEBSRÄTIN FKB
Frau Sandra Bächle BETRIEBSRÄTIN RBG
Herr Ralf Müller MIETER_INNENBEIRATSVORSITZENDER
Frau Melanie Bruder STV. MIETER_INNENBEIRATSVORSITZENDE
Herr Marcel Thim VORSITZENDER der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, Gesellschaftervertreter

* Stand 30.09.2021



Vorwort
der Geschäftsführung

Ralf Klausmann,
Kaufmännischer Geschäftsführer,
Dr. Magdalena Szablewska,
Technische Geschäftsführerin

Liebe Leser_innen,

unser 100-jähriges Jubiläum im Jahr 2019 bedeutete für die Geschichte der Freiburger Stadtbau eine Zäsur: 100 Jahre erfolgreiches Wirken für bezahlbaren Wohnraum und das erfolgreichste Geschäftsjahr in der Geschichte des Freiburger Stadtbau Verbundes. Seit 1919 haben wir zunächst als Siedlungsgesellschaft und dann als Freiburger Stadtbau tausende von bezahlbaren Wohnungen gebaut, das Gesicht Freiburgs mit neuen Stadtvierteln zum Wohle der Bürger_innen verändert und Quartiere innovativ und lebenswert weiterentwickelt. Für die Stadt haben wir wichtige und repräsentative Gebäude gestaltet und errichtet, wie das Kunstdepot, das Konzerthaus oder den Pavillon am Europaplatz, der 2019 eröffnet wurde. In den vergangenen zwei Jahren haben wir 239 Mietwohnungen fertiggestellt und mit dem Bau hunderter neuer Wohnungen begonnen. Im FSB-Verbund feierte die Keidel Therme im Dezember 2019 ihren vierzigsten Geburtstag und schloss mit der Eröffnung der neuen Außensauna ihre umfangreichen Baumaßnahmen ab. Unsere Radstation am Hauptbahnhof, ein wichtiger Bestandteil der urbanen Mobilität, feierte im September 2019 ihr zwanzigjähriges Bestehen.

Gleichzeitig haben wir, im neuen Jahrhundert der Freiburger Stadtbau, zusammen mit unserer Gesellschafterin die Weichen gestellt und einen wichtigen Schritt Richtung Zukunft gemacht. Seit 2019 wurde an der Stärkung und Weiterentwicklung der Freiburger Stadtbau gearbeitet. Diese Ergebnisse finden ihren Niederschlag in dem Konzept „FSB 2030 – Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg.“, das im Mai 2020 vom Gemeinderat verabschiedet wurde.

So erfreulich das Jahr 2019 zu Ende ging, so groß wurden die Herausforderungen im Frühjahr 2020. Die Corona-Pandemie hat das Geschäftsjahr 2020 maßgeblich geprägt. Besonders betroffen waren unsere Frei- und Hallenbäder sowie die Keidel Therme. Am 14. März 2020 wurden die Bäder erstmals geschlossen. Nach einer Öffnung unter Pandemiebedingungen ab Juli kam dann ein zweiter Lockdown Anfang November, der weit bis ins Jahr 2021 reichte. Auch die von der FKB betriebenen Parkhäuser zählten vor allem weniger Kurzparker.

Mit diesem Geschäftsbericht für die Jahre 2019 und 2020 wollen wir Ihnen die Aktivitäten des Freiburger Stadtbau Verbundes in den Bereichen Wohnen, Parken und Baden vorstellen und Ihnen einen umfassenden Einblick in unser soziales und ökologisches

Engagement geben. Mehr als 100 Jahre erfolgreiches Schaffen von bezahlbarem Wohnraum sind für uns Verpflichtung, diese soziale Verantwortung für unsere Mieter_innen, unsere Mitarbeitenden und alle Bürger_innen Freiburgs weiterhin wahrzunehmen, weiterzuentwickeln und zu intensivieren. In den Jahren 2019 und 2020 haben wir, trotz Pandemie, zahlreiche Projekte erfolgreich abgeschlossen oder begonnen, immer mit dem Ziel, unserer sozialen Verantwortung gerecht zu werden. Dabei gestalteten wir auch das Umfeld dieser Wohnungen lebenswert und unter ökologischen Gesichtspunkten. Mit energieeffizienter Bauweise, der Errichtung von Holzbauten, dem Einsatz einer dezentralen Wärmeversorgung und Mieterstrommodellen sowie Mobilitätskonzepten schaffen wir zukunftsfähige Quartiere.

Die Freiburger Stadtbau als Herz des Unternehmensverbundes stellt sich in Freiburg der Herausforderung, preisgünstige, attraktive, Wohnungen zu schaffen. Nach dem Beschluss des Gemeinderates im Mai 2020 haben wir die Wohnbauoffensive gestartet, um in den nächsten zehn Jahren 2.500 neue Wohnungen zu errichten. Damit entlasten wir den Wohnungsmarkt spürbar, denn es entstehen überwiegend öffentlich geförderte Wohnungen, in Verbindung mit weiteren freifinanzierten Miet- und Eigentumswohnungen, um in den Quartieren die soziale Vielfalt zu erhalten. Am Bilanzstichtag des Jahres 2020 waren 331 Mietwohnungen im Bau, darunter 275 öffentlich geförderte. Trotz der Covid-19-Pandemie konnten wir im Jahr 2020 unsere Bautätigkeit wie geplant fortsetzen.

Für den kontinuierlichen Mietwohnungsneubau benötigen wir wirtschaftliche Stabilität und eine gesunde Eigenkapitalausstattung. Diese generieren wir zum größten Teil durch die Schaffung von Wohneigentum. Die Erträge werden wieder in den Mietwohnungsneubau investiert und somit in den Bau neuen bezahlbaren Wohnraums sowie in die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes. Dies kommt unseren Mieter_innen und den Bürger_innen der Stadt Freiburg zugute.

Mit der neuen Weichenstellung für die Freiburger Stadtbau liegt eine Vielzahl an herausfordernden Aufgaben vor uns. Wir wollen jährlich noch mehr Wohnungen fertigstellen, die nachhaltig, inklusiv und zudem dem Klimaschutz verpflichtet sind. So soll eine Reduktion des CO₂-Ausstoßes im Wohnungsbestand der FSB um ca. 3.000 t im Jahr bis zum Jahr 2030 erreicht werden. Dies geschieht durch den Ersatz von Bestandsbauten gegen energieeffiziente Neubauten und die Fortsetzung der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen. Ein Schritt zu mehr Inklusion bedeutet unser Maßnahmenkatalog „Barrierefreies Bauen“, der im Jahr 2020 fertiggestellt wurde. Er fließt zukünftig verpflichtend in unsere Planungen ein. Unser soziales Engagement werden wir festigen und weiterentwickeln. Dafür benötigen wir engagierte Mitarbeiter_innen, die diese Ziele zusammen mit uns und für unsere Mieter_innen verfolgen. Eine große Herausforderung bei der Umsetzung des Konzeptes „FSB 2030“ ist, dass wir dies, neben der festgelegten finanziellen Stärkung durch die Gesellschafterin, weitgehend wirtschaftlich unabhängig schaffen wollen. Es wird eine anspruchsvolle Aufgabe, die nur in einer konstruktiven Partnerschaft mit der Stadt Freiburg, dem Gemeinderat und dem Aufsichtsrat erbracht werden kann.

Wir wünschen Ihnen eine angenehme Lektüre und bedanken uns an dieser Stelle bei unseren Mitarbeiter_innen. Sie haben auch in den Jahren 2019 und 2020, teils unter erschwerten Bedingungen, mit ihrer Arbeit maßgeblich zum Erfolg des Freiburger Stadtbau Verbundes beigetragen. Ebenso danken wir dem Mieter_innenbeirat für sein engagiertes Eintreten für unsere Mieter_innen und deren Belange. Für die konstruktive Zusammenarbeit in den vergangenen Jahren gebührt zudem unserem Aufsichtsrat ein herzlicher Dank. Wir freuen uns auf eine weiterhin erfolgreiche Zeit.

Ralf Klausmann
KAUFMÄNNISCHER GESCHÄFTSFÜHRER

Dr. Magdalena Szablewska
TECHNISCHE GESCHÄFTSFÜHRERIN



Neue Mietwohnungen in der Wohnanlage Binzengrün 36-50



Baugebiet Schildacker, fertiggestellte Wohnungen im 1. Bauabschnitt



Bauen und Sanieren

Unsere Mietwohnungen im Binzengrün 36-50

Unsere Verantwortung: Bezahlbarer Wohnraum. Für Freiburg.

Als kommunales Wohnungsbauunternehmen stellt die Freiburger Stadtbau GmbH ein wichtiges Instrument der Stadt Freiburg zur Daseinsvorsorge ihrer Bürger_innen dar. Auch wenn in den vergangenen Jahren in Freiburg viel gebaut wurde, so ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt weiterhin angespannt. Bezahlbarer Wohnraum ist knapp, besonders für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen. Bei der Schaffung und Vermietung von bezahlbarem Wohnraum nimmt die Freiburger Stadtbau als kommunales Wohnungsbauunternehmen eine zentrale Rolle in Freiburg ein. Innerhalb ihres Unternehmensverbunds vermietet sie aktuell rund 9.500 Wohnungen an Freiburger_innen zu bezahlbaren Mieten. Dabei liegt die durchschnittliche FSB-Miete

mit 6,36 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2020 rund 26 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mietspiegels, die 8,56 Euro pro Quadratmeter beträgt.

Kern des Wohnungsneubaus der Freiburger Stadtbau ist der geförderte Mietwohnungsbau. Dieser wird ergänzt durch den Bau frei finanzierter Miet- und Eigentumswohnungen. So kann in den Quartieren eine soziale Vielfalt erhalten werden. In den Jahren 2019 und 2020 wurde der Bau von insgesamt 373 neuen Wohnungen begonnen, zusätzlich zum Jahresbeginn 2019 bereits im Bau befindlichen. Rund 70 Prozent dieser Wohnungen sind öffentlich geförderte Mietwohnungen.

Im Zeitraum der beiden Jahre bis Ende 2020 wurden 239 Mietwohnungen fertiggestellt. Die Freiburger Stadtbau versorgt auch Menschen in besonderen Lebenslagen mit Wohnungen. So wurde beispielsweise im Herbst 2019 der zweite Bauabschnitt des Wohnheims für Geflüchtete in der Bergäckerstraße abgeschlossen. Hier haben 178 Menschen ein Zuhause gefunden.

Mit ihren Maßnahmen leistet die Freiburger Stadtbau einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung im Segment des sozialen Wohnungsbaus. Dieser ist jedoch trotz Fördermaßnahmen hoch defizitär. Um diese Herausforderung erfolgreich zu meistern, wird die Freiburger Stadtbau auch in Zukunft weiterhin Eigentumswohnungen bauen. Der daraus erwirtschaftete Ertrag fließt in den Neubau von Mietwohnungen sowie in Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. In den Jahren 2019 und 2020 wurden rund 28,4 Mio. Euro in die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes investiert und rund 65,4 Mio. Euro in den Neubau von Mietwohnungen. Nur mit der Mischung aus Eigentumsmaßnahmen und Mietwohnungsbau kann der anspruchsvolle Plan der städtischen Wohnbauoffensive aus dem Konzept „FSB 2030“, bis zum Jahr 2030 rund 2.500 neue Wohnungen zu bauen, realisiert werden.

FSB-Sozialbonus: Faire Mieten. Für Freiburg.

Ein Bestandteil des Konzepts „FSB 2030“ ist der FSB-Sozialbonus in Verbindung mit der FSB-Kennzahl. Der FSB-Sozialbonus bietet erstmalig die Möglichkeit, die individuelle Lebenssituation der Mieter_innen bei der Mietpreisgestaltung zu berücksichtigen. Der Gemeinderat will damit Haushalte entlasten, die über ein niedriges eigenerwirtschaftetes Einkommen verfügen. Bei einer Mietanpassung darf die Nettokaltmiete für eine FSB-Wohnung deshalb nicht mehr als 30 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens betragen. Neben dem FSB-Sozialbonus reguliert die FSB-Kennzahl die Miethöhe. Diese regelt, dass die durchschnittliche FSB-Miete 25 Prozent unter der ortsüblichen durchschnittlichen Vergleichsmiete liegen muss. Im Juli 2020, wenige Wochen nach der Entscheidung des Gemeinderates für das Konzept „FSB 2030“, begann die Umsetzung des FSB-Sozialbonus.



100
Jahre FSB



Unser Jubiläumsfilm

Ein Jahrhundert Bauen in sozialer Verantwortung



Inzwischen blickt die Freiburger Stadtbau auf eine mehr als 100-jährige ereignisreiche Firmengeschichte zurück. In dieser Zeit hat sich die ehemalige Siedlungsgesellschaft zu einer modernen Wohnungsbaugesellschaft entwickelt, deren Aufgabe das Bauen in sozialer Verantwortung ist. Für die Daseinsvorsorge, die die Stadt Freiburg für ihre Bürger_innen leistet, ist die Freiburger Stadtbau von elementarer Bedeutung. Ihr Jubiläum im Jahr 2019 hat sie mit ihren Mitarbeiter_innen, ihren Mieter_innen, Vertreter_innen der Landespolitik, der Stadt Freiburg und ihren Institutionen sowie mit ihren Geschäftspartner_innen gefeiert. In unserem Jubiläumsfilm informieren wir über die wichtigsten Stationen unserer Geschichte.

Gemeinsam aktiv: Wohnen gestalten mit unseren Mieter_innen

Die Belange der Mieter_innen sind bei der Bautätigkeit der Freiburger Stadtbau von großer Bedeutung. Daher legt sie einen entsprechend großen Wert auf den Austausch und den Kontakt mit ihnen, z. B. im Rahmen von Gesprächen und Informationsveranstaltungen. Darüber hinaus ist der Mieter_innenbeirat ein wichtiges Gremium, das zwischen der Freiburger Stadtbau und ihren Mieter_innen vermittelt. Er ist ebenso eng in die Entscheidungen und Planungen der Sanierungs- und Baumaßnahmen des Unternehmens eingebunden, wie z. B. ein anlassbezogen eingerichteter Sanierungs- oder Projektbeirat. Schließlich sind die Mieter_innen die Expert_innen, wenn es um ihre Belange und um das Leben in den Quartieren geht.

Im Jubiläumsjahr hat die Freiburger Stadtbau daher ihre Mieter_innen in den verschiedenen Quartieren zu unterschiedlichen Aktionen eingeladen. Dabei standen das Kennenlernen und der nachbarschaftliche Austausch der Mieterschaft ebenso im Mittelpunkt wie Spaß, Freude und Verschönerungsaktionen im direkten Wohnumfeld. Diese Aktionen wurden im Rahmen eines Projektes

von den Auszubildenden der FSB geplant und vorbereitet. Sie haben sich auch während des ganzen Jahres um die organisatorische Umsetzung gekümmert. Den Auftakt der Aktionen machte das **Osterbasteln**. Dabei entstanden im Nachbarschaftswerk Haslach vielfältige und wunderschöne Dekorationen für das eigene Heim. Im April fand im Binzengrün in Weingarten eine **Baumpflanzaktion** statt, und die Mieter_innen in der Mülhhauserstraße im Mooswald säten in ihrer Nachbarschaft eine **Blumenwiese** ein. Mit **neuen Insektenhotels und Nistkästen** sorgten sie zusätzlich für mehr Leben in Beeten und Bäumen. So konnte der Sommer kommen. Der wurde trotz des warmen Wetters erst einmal nass: Im Westbad konnten Mieter_innen im Juni bei Frank Markowski einen **Schnupperkurs in Wassergymnastik** belegen. Jung und Alt hatten viel Spaß, wenn auch im Nachhinein der eine oder andere Muskelkater zu beklagen war. „Das hätten wir nicht gedacht. Es sieht doch alles so schwerelos aus“, meinte eine Teilnehmerin. Spannend war auch die **Graffiti-Aktion** Ende Juni, bei der vor allem Kinder und Jugendliche aus dem Zehntsteinweg von Sebastian „Kidpone“ Rauch in die Geheimnisse des kreativen Sprühens eingeweiht wurden. Beim **Stadtteilfest** im Juli am Tennenbacher Platz, Brühl-Beurbarung, verwandelten Auszubildende der Freiburger Stadtbau viele Kinder in die von ihnen gewünschten Fantasiegestalten. Auch beim **Fußballturnier** im August in Haslach ging es heiß her, nicht nur wegen des Wetters. International zusammengestellte Mannschaften kickten hier um den ersten Platz. Etwas ruhiger und doch sehr lebendig gestaltete sich die spätsommerliche **Hochbeet-Pflanzaktion** im Zehntsteinweg. Jung und Alt arbeiteten zusammen. Die handwerklich Begabten bauten, schraubten und hämmerten die Umrandungen, und diejenigen mit dem grünen Daumen pflanzten anschließend die Blumen. Vorfreude aufs Gruseln weckte dann im Oktober das **Kürbisschnitzen** im Runzmattenweg. Schaurige und lustige Fratzen entstanden hier – und das Innere der großen gelborangefarbenen Früchte wurde zu einer leckeren Kürbissuppe verarbeitet. Anfang Dezember schloss das Aktionsjahr mit der **Weihnachtsbäckerei** in Weingarten.



Graffiti-Sprühen mit „Kidpone“



Das internationale Fußballturnier schafft Begegnung.



100
Jahre FSB

100 Jahre soziales Bauen für Freiburg

Bei der Gründung der Freiburger Siedlungsgesellschaft im Jahr 1919 stand die soziale Verantwortung im Vordergrund: Es ging darum, bezahlbaren Wohnraum zu errichten und für die Freiburger Bürgerinnen und Bürger ein lebenswertes Zuhause zu schaffen – ein drängendes Problem in diesem ersten Nachkriegsjahr. Wegen der Zerstörungen im Ersten Weltkrieg und des Zuzugs von Geflüchteten aus dem Elsass fehlte Wohnraum in Freiburg. Die Siedlungsgesellschaft nahm die Herausforderung entschlossen an: Bereits im ersten Jahrzehnt nach ihrer Gründung hatte sie 500 neue Wohnungen errichtet. 1931 wurde die 1.000ste Wohnung fertiggestellt. Im Zweiten Weltkrieg waren es die Bombardierungen, allen voran der große Luftangriff am 27. November 1944, die weite Teile der Stadt Freiburg und damit auch jede Menge Wohnraum zerstörten. Im Mai 1945 – der Stunde Null – stand Freiburg nicht viel anders da als 1919: Es fehlte Wohnraum, und sehr viele Freiburger_innen litten unter der extremen Wohnungsknappheit. Zunächst wurden die Trümmer beseitigt, und 1949 begann die Siedlungsgesellschaft mit Neubauprogrammen. Achtzehn Jahre später, 1967, waren bereits 6.000 Wohnungen fertiggestellt. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, war auch in den folgenden Jahrzehnten das vorrangige Ziel der Siedlungsgesellschaft. Seit dem Jahr 2000 firmiert sie

als „Freiburger Stadtbau“. In den vergangenen 20 Jahren hat die Freiburger Stadtbau rund 2.000 weitere Wohnungen errichtet.

Die Freiburger Stadtbau: Vorreiterin für ökologisches Bauen

Ende der 1970er-Jahre wurde die Siedlungsgesellschaft zu einer Vorreiterin der ökologischen und nachhaltigen Energieversorgung. Seit 1977 engagiert sie sich in der Solartechnik. Damals stattete sie die ersten Wohnungsbauten mit Solarmodulen aus. Bis Mitte der 1980er-Jahre wurden etliche Vollmodernisierungen durchgeführt: Maßnahmen wie eine bessere Wärmedämmung und der Einbau neuer Fenster tragen seither zur Einsparung von Energie und zur Reduktion von CO₂-Emissionen bei. In den 1990er-Jahren standen Wirtschaftlichkeit, energetische Verbesserungen, Berücksichtigung von Ökologie und Denkmalschutz, die Anwendung innovativer Techniken und Verfahren sowie die Nutzung alternativer Energieträger bei der Siedlungsgesellschaft im Vordergrund. Ende der 1990er-Jahre baute sie im Stadtteil Rieselfeld das erste Freiburger Hybrid-Holzhaus mit 24 Wohnungen, zwischen 2009 und 2011 brachte sie als Freiburger Stadtbau einen Hochhausaltbau auf Passivhausstandard und schuf damit das erste Passivhochhaus der Welt. Im Oktober 2019 begann die Freiburger Stadtbau mit dem Bau von sechs viergeschossigen Holzhäusern mit 116 Wohnungen und setzte

damit eine Entwicklung fort, die 20 Jahre zuvor begonnen hatte. Der ökologische und nachhaltige Baustoff Holz hat so seinen Weg in die Freiburger Baubranche gefunden. Als Auftragnehmer erweitern die beteiligten Unternehmen der Region mit ihrer Bautätigkeit kontinuierlich ihr Know-how und sammeln wichtige Erfahrungen mit alternativen Baustoffen. Damit wächst auch die Akzeptanz für Wohngebäude in Holzbauweise.

Wirtschaftliche Ausrichtung auf die Zukunft

Zur Jahrtausendwende war die Freiburger Stadtbau stark defizitär und musste von der Stadt subventioniert werden, um auch weiterhin ihrer sozialen Aufgabe nachkommen zu können. 1999 übernahm Ralf Klausmann als neuer Geschäftsführer die Leitung der Freiburger Stadtbau. Ihm gelang es, innerhalb von fünf Jahren aus dem defizitären kommunalen Unternehmen ein ökonomisch erstarcktes und von Finanzunterstützung der Stadt wirtschaftlich unabhängiges Wohnungsbauunternehmen zu formen. 2006 wollte die Stadt Freiburg die erfolgreiche Freiburger Stadtbau verkaufen. Doch die Freiburger_innen lehnten den Verkauf ab und stimmten bei einem Bürgerentscheid für den Erhalt ihrer Stadtbau. 2016 wurde die Geschäftsführung durch die Technische Geschäftsführerin Dr. Magdalena Szablewska ergänzt, denn in



Wassergymnastik im Haslacher Bad

den letzten Jahrzehnten sind die Herausforderungen rund um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vielfältiger geworden. Neben der Frage des wirtschaftlichen Bauens geht es um soziale und ökologische Fragen, um gemischte und lebenswerte Quartiere mit einer guten sozialen Infrastruktur sowie um zukunftsfähige Mobilitätskonzepte. Heute sieht sich die Freiburger Stadtbau als ein modernes Wohnungsbauunternehmen, das sozial, ökologisch und nachhaltig handelt und nach Wegen sucht, weiterhin bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig innovative, zukunftsweisende Wohn- und Quartierskonzepte umzusetzen. Dies wird durch die Stadt Freiburg unterstützt, deren Gemeinderat am 26. Mai 2020 das Konzept „FSB 2030“ zur Stärkung und Weiterentwicklung der FSB beschlossen hat.



Beim Anlegen der Hochbeete helfen auch die Kleinsten mit.

100
Jahre FSB

Auszeichnungen der Freiburger Stadtbau

Die Freiburger Stadtbau hatte stets das Ziel, bezahlbaren Wohnraum mit städtebaulich attraktiver Architektur zu verbinden. Dies wurde in den vergangenen 20 Jahren mit wichtigen Preisen honoriert. Zuletzt wurde im November 2020 das Hochhaus Binzengrün 34 mit dem Effizienzpreis „Bauen und Modernisieren - Modernisierung Mehrfamilienhaus / Geschosswohnungsbau“ in Gold ausgezeichnet. Wichtige Preise der vergangenen 20 Jahre waren zum Beispiel die Sanierung des Hochhauses im Binzengrün 9 im Passivhausstandard. Es erhielt gleich drei Auszeichnungen: die Silbermedaille „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen auf der Grundlage von integrierten Stadtteilentwicklungskonzepten“ vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), den „Preis Soziale Stadt 2000“ vom Deutschen Städtetag und den Hugo-Häring-Preis 2014.

Auch das Projekt Haslacher Straße/Uferstraße wurde mit dem Deutschen Bauherrenpreis für „hohe Qualität und tragbare Kosten im Wohnungsbau“ ausgezeichnet. Das Stadthaus M1 – Green City Hotel war nominiert für den „Top Hotel Opening Award 2013“ und erhielt im Jahr 2014 ebenfalls den Hugo-Häring-Preis. Die Keidel Therme wurde im Jahr 2008 von der Diakonie, den Landesverbänden Baden-Württembergs, dem Deutschen Hotel und Gaststättenverband, dem Einzelhandelsverband und der Lebenshilfe mit der Urkunde „Unbehindert miteinander 2008“ ausgezeichnet. Diese Auszeichnung würdigt den guten Service für Menschen mit Behinderungen. Zudem erhielt die Therme im Jahr 2006 vom Qualitätssiegel „Wellness Stars Deutschland“ fünf Sterne.



Die Wohngebäude in der Alice-Salomon-Straße

**Bauen und
Sanieren**

Neuer Wohnraum. Für Freiburg.

Wohnbauprojekte 2019 und 2020

Die Freiburger Stadtbau entwickelt moderne, lebenswerte Quartiere und setzt zahlreiche Baumaßnahmen im Wohnungsbau um. In den letzten Jahren wurden viele spektakuläre Bauprojekte begonnen. In den Jahren 2019 und 2020 wurden insgesamt 239 neue Mietwohnungen fertiggestellt und übergeben, weitere folgten zum Jahresbeginn 2021. Charakteristisch für alle Wohnungsneubauten sind ihre Einbindung in die gewachsenen

Quartiere, die Schaffung und der Erhalt von attraktiven Grün- und Freiflächen im Umfeld der Gebäude und eine möglichst energieeffiziente Bauweise. Unterschiedliche Wohnungsgrößen und -typen ermöglichen eine soziale Vielfalt, von der die gesamte Nachbarschaft profitieren kann. Um den vielfältigen Projekten ein Gesicht zu geben, stellen wir Ihnen die Wohngebäude und Quartiere im Folgenden kurz vor.

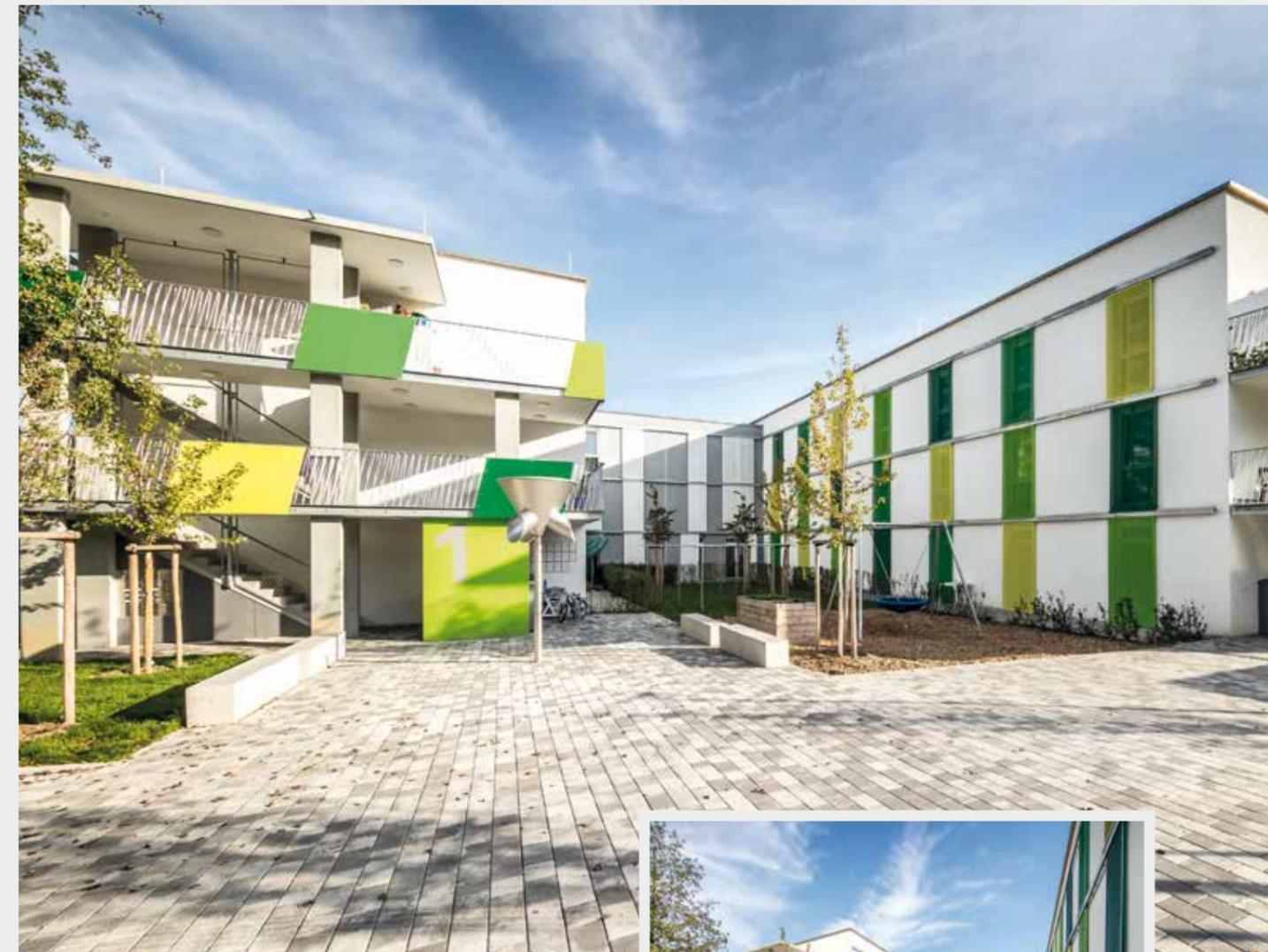
Alice-Salomon-Straße

Die Wohngebäude in der Alice-Salomon-Straße wurden zum Jahreswechsel 2020/2021 fertiggestellt. Ab dem Frühjahr 2018 wurden sie, zusammen mit einem neuen Feuerwehrhaus, im Quartier Innere Elben errichtet. Das Gebäudeensemble besteht aus einem U-förmigen Wohngebäude mit 45 geförderten Mietwohnungen und zwei Punkthäusern mit 23 Eigentumswohnungen. Neben kleinen Wohnungen wurden auch große Wohnungen für

Familien gebaut, um ein lebendiges soziales Miteinander im Quartier zu fördern. Die Dächer der Häuser sind mit Photovoltaikanlagen ausgestattet, über die nachhaltige Energie für die Wohnungen gewonnen wird. Diese Energieversorgung wird den Mieter_innen im Rahmen eines Mieterstrommodells angeboten und somit zu besonders attraktiven Konditionen.



Wohngebäude in der Belchenstraße 8, Mai 2021



Wohnungen für Geflüchtete in der Bergäckerstraße, 2. Bauabschnitt

Quartier Belchenstraße

Seit 2017 erneuert die Freiburger Stadtbau das Quartier Belchenstraße und schafft dort zusätzlichen modernen Wohnraum. Anstelle eines Hochhauses mit 72 Wohnungen entstehen fünf Wohngebäude mit insgesamt 113 Wohnungen. Eines dieser neuen Wohngebäude in der Belchenstraße 10 wurde bereits 2018 fertiggestellt, ebenso die Aufstockung und die damit verbundene energetische Sanierung und Modernisierung der Wohngebäude in der Belchenstraße 24-34. Die Sanierung und Aufstockung der Gebäude Belchenstraße 12-22 wurden Anfang 2019 abgeschlossen. Mit dieser Aufstockung sind insgesamt 24 zusätzliche Mietwohnungen entstanden. Die großzügigen Grünflächen zwischen den Häusern wurden dabei erhalten.

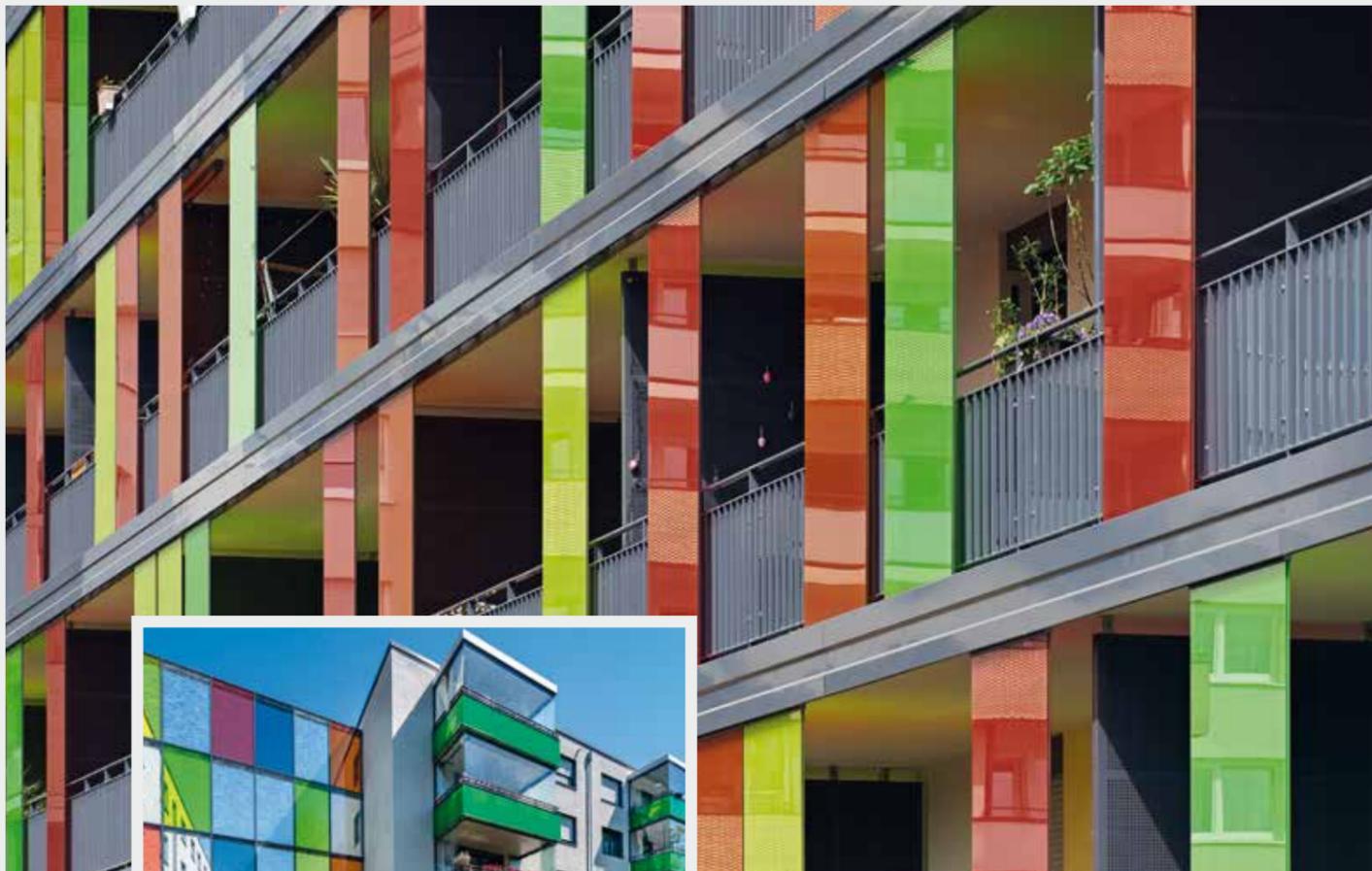
Im Frühsommer 2019 wurde mit dem Bau von vier weiteren neuen Gebäuden in der Belchenstraße 8 begonnen. Hier sind bis Mai 2021 83 neue Wohnungen entstanden, davon 42 öffentlich geförderte Mietwohnungen und 41 Wohnungen für Freiburger_innen, die eine Eigentumswohnung erwerben wollen. Die Gebäude wurden im Freiburger Effizienzhaus-Standard 55 errichtet. Die Wohnungen sind alle barrierefrei erreichbar und zum Teil mit dem Rollstuhl nutzbar. Die Freiburger Stadtbau hat in dieses Neubauprojekt 23,3 Mio. Euro investiert. Insgesamt sind in der Belchenstraße durch die gesamte Quartiersentwicklung 65 zusätzliche Wohnungen entstanden.

Bergäckerstraße

Es gehört zur sozialen Verantwortung der Freiburger Stadtbau, für Menschen zu bauen, die sich am freien Markt nur schwer oder gar nicht mit Wohnraum versorgen können. Dazu gehört auch die Schaffung von Wohnraum für Geflüchtete. Ein solches Wohnprojekt wurde in zwei Bauabschnitten in der Bergäckerstraße, ehemals Hammerschmiedstraße, realisiert.

Im Herbst 2019 wurde der zweite Bauabschnitt mit 33 Wohneinheiten für bis zu 178 Geflüchtete fertiggestellt. Die insgesamt 48 Wohneinheiten beider Bauabschnitte – Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit Küche und Bad – sind barrierefrei zugänglich.

Sie bieten insgesamt 280 Menschen ein neues Zuhause. Drei Wohneinheiten im zweiten Bauabschnitt sind uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar. Wasch- und Trockenräume, Fahrradstellplätze, ein Spielplatz und eine großzügige Außenanlage vervollständigen das Wohnprojekt. Die Gebäude in der Bergäckerstraße wurden nach dem hohen Freiburger Effizienzhaus-Standard 55 errichtet. Die Wohneinheiten sind außerdem so angelegt, dass sie mit wenig Aufwand baulich verändert werden können. Vor Ort gibt es ein Büro des Amtes für Migration und Integration. Dort finden die Geflüchteten Ansprechpartner_innen für ihre Anliegen.



Blick auf die gläserne Schallschutzwand

Bunte Glaselemente an den Balkonen verleihen dem Quartier Binzengrün 36–50 sein charakteristisches Erscheinungsbild.

Der Breisacher Hof kurz vor der Fertigstellung.



Der Kopfbau des Breisacher Hofes.

Binzengrün 36-50

Im März 2018 wurde im Binzengrün mit dem Bau von drei fünfgeschossigen Gebäuden mit 40 geförderten Mietwohnungen und 40 Eigentumswohnungen begonnen. Innerhalb von knapp zwei Jahren wurden die Gebäude fertiggestellt. Zum Jahreswechsel 2019/2020 konnten die ersten Mieter_innen und Eigentümer_innen einziehen. Entstanden sind 18 Zwei-, 32 Drei- und 30 Vier-Zimmer-Wohnungen mit Balkon oder Terrasse. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. Die Häuser wurden nach dem hohen Freiburger Effizienzhaus-Standard 55 errichtet. Der Entwurf für die Gebäude stammt vom Freiburger Architekturbüro mbpk Architekten. Auffällig sind die leuchtend farbigen Glasverblendungen an der Außenfassade und den Balkonen. Das Projekt im Binzengrün 36-50 ist ein weiterer Baustein für eine lebendige, vielfältige Quartiersgestaltung in Weingarten-West. Hier finden Familien modernen Wohnraum in einem Stadtteil mit gewachsener Infrastruktur.

Breisacher Hof

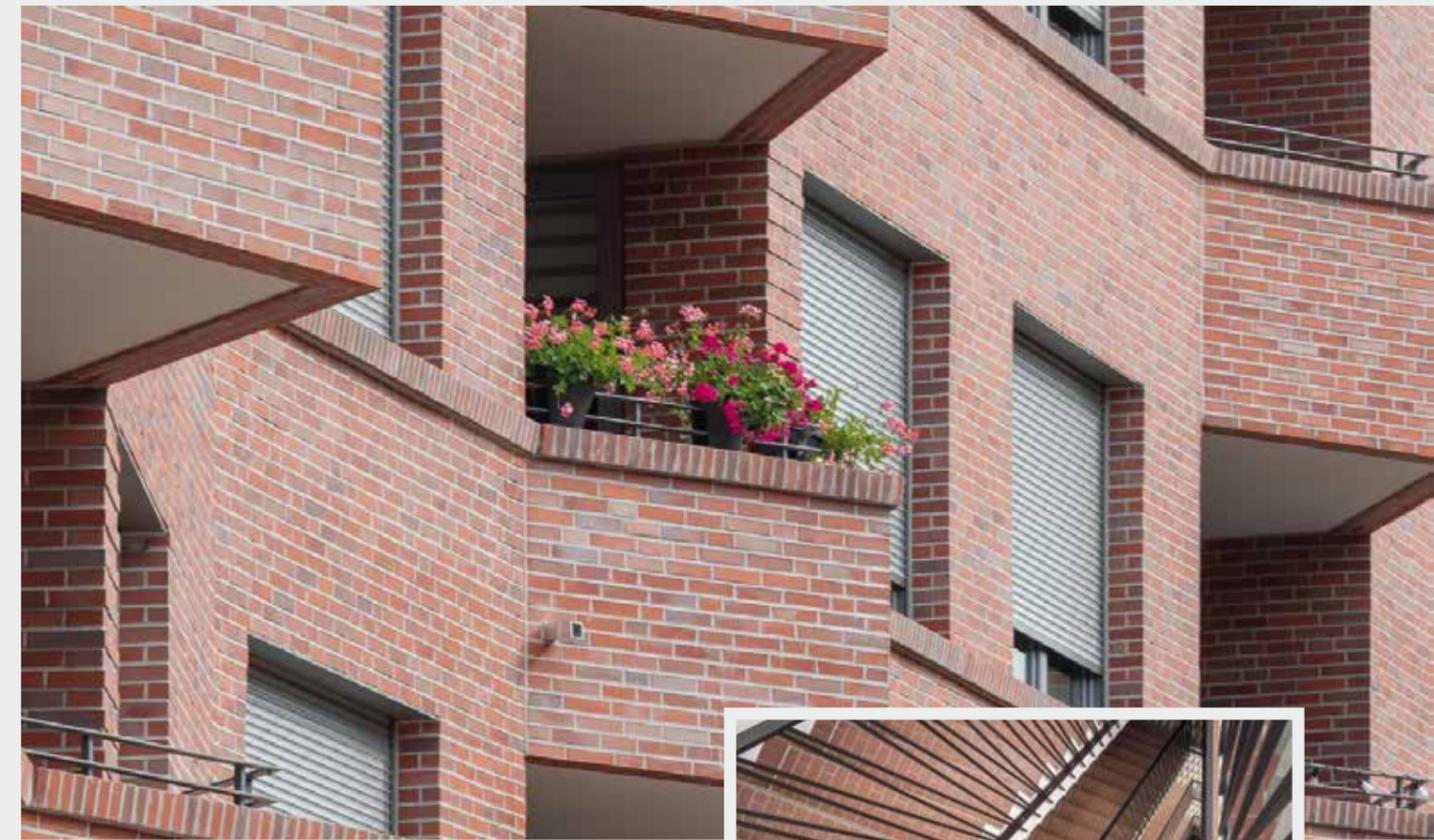
Zur Aufwertung des Quartiers und zur Schaffung von neuem, bezahlbarem Wohnraum hat die Freiburger Stadtbau im Juli 2019 mit der Bebauung des Breisacher Hofes begonnen. Auf dem ehemaligen Kasernenareal aus dem Jahr 1903 entsteht ein Wohngebäude mit 59 geförderten Mietwohnungen und einer Gewerbeeinheit. Das historische Gebäudeensemble liegt zwischen der Breisacher Straße und der Elsässer Straße und grenzt unmittelbar an die Güterbahntrasse. Die um den ehemaligen Exerzierplatz und heutigen Innenhof gruppierten Gebäude befinden sich zum großen Teil noch in ihrem ursprünglichen Zustand und repräsentieren einen wichtigen Teil der Geschichte Freiburgs. In den ehemaligen Offiziersunterkünften befinden sich heute Mietwohnungen. Mit der neuen Bebauung wird das Areal gemäß seiner ursprünglichen Anlage wieder geschlossen. Entlang der Elsässer Straße wurde ein markanter Baukörper errichtet, der mit einem höher aufragenden Kopfbau an der Breisacher Straße abschließt. Der grüne Innenhof des Ensembles bleibt somit erhalten. Die 59 Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen, die sich über

fünf beziehungsweise acht Geschosse verteilen, sind allesamt barrierefrei erreichbar. Die Wohnungen im Erdgeschoss werden darüber hinaus barrierefrei nach LBO erstellt. Im Sommer 2021 ist eine Arztpraxis in die Gewerbeeinheit eingezogen. Ab Oktober 2021 werden die Wohnungen bezogen.

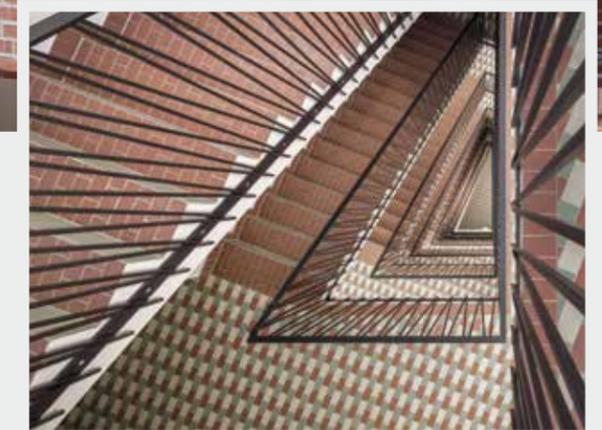
Das Gebiet Breisacher Hof wurde im Frühjahr 2020 vom Land in das Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ aufgenommen. Vorbereitende Untersuchungen nach BauGB sollen 2021 von der Stadt Freiburg beauftragt und im gleichen Jahr durchgeführt werden. Nach erfolgtem Satzungsbeschluss, voraussichtlich im Frühjahr 2022, könnte die Freiburger Stadtbau frühestens im Herbst 2022 mit der Sanierung der Gebäude Elsässer Straße 2f und 2g beginnen. Hier befinden sich 24 beziehungsweise 28 Wohnungen. Da diese Sanierungen nicht im bewohnten Zustand durchgeführt werden können, erhalten die Mieter_innen und Mieter entsprechende Angebote für Ersatzwohnungen, vorzugsweise im Quartier wie zum Beispiel im neuen Breisacher Hof.



Das Rennwegdreieck setzt einen städtebaulichen Akzent.



Die Balkone mit ihrer Spitze nach vorne sind luftig und hell. Ihr Auf- und Ab strukturiert die geklinkerte Fassade zusätzlich.



Blick nach unten im dreieckigen Treppenhaus: Der geflieste Boden im Treppenhaus und in den Fluren ist in Beige-, Grün- und Terracotta-Tönen gehalten. Er greift damit die Farbigkeit der Fassade auf.

Rennwegdreieck – Das Quartier im Haus

Das architektonisch einzigartige Wohngebäude Rennwegdreieck im Stadtteil Herdern ist auf einem Inselgrundstück entstanden, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dieses unkonventionelle Vorgehen hat ein markantes Wohnhaus mit einem dreieckigen Zuschnitt und gefalteten Baukanten geschaffen. Es bietet Platz für 49 Wohnungen, einen Indoor-Spielplatz und eine Gewerbeeinheit. In den Jahren 2019 und 2020 ist es in die Höhe gewachsen

und wurde zum Jahreswechsel 2020/2021 fertiggestellt. Seit dem Frühjahr 2021 ist es komplett bezogen. 18 der 49 Wohnungen werden öffentlich gefördert, sieben sind frei finanziert und 24 wurden als Eigentumswohnungen angeboten. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar, 14 Wohnungen mit dem Rollstuhl nutzbar. Die Wohnungen gliedern sich auf jeder Etage um ein Treppenhaus auf dreieckigem Grundriss, das die Form des

Gebäudes aufgenommen hat. Es wird von oben durch alle Stockwerke hindurch mittels eines dreieckigen Fensters natürlich beleuchtet. Atriumartige Flure auf den einzelnen Etagen laden zum nachbarschaftlichen Treffen und Miteinander ein. Die Balkone in den Wohnungen bieten dank ihres spitz-konvexen Charakters einen guten Rund- und Ausblick. So lassen sie viel Tageslicht in die Wohnungen. Der Indoorspielplatz für die Kinder im

Erdgeschoss des Gebäudes ist der erste seiner Art in Freiburg. Er lädt gerade die Jüngeren zum Spielen und Toben ein und ist ein beliebter Treffpunkt für Familien. Die Fahrräder der Hausbewohner können in einer großen gesicherten Anlage im Erdgeschoß abgestellt werden. Diese Anlage bietet auch Platz für Lastenfahrräder. In die Gewerbeeinheit ist bereits zu Beginn des Jahres 2021 eine Bäckerei mit einem kleinen Café eingezogen.



Der Indoorspielplatz im Rennwegdreieck ist der erste, den die FSB angelegt hat. Er bietet den Kindern im Haus Platz zum Spielen und Toben. Zwei große Fenster lassen viel Licht hinein. Während die Kinder spielen, können die Erwachsenen bei einem nachbarschaftlichen Plausch vor Ort zusammensitzen.



Das Gebäude in der Stefan-Meier-Straße 167a kurz vor der Fertigstellung

Stefan-Meier-Straße 167a

Im November 2019 wurde gegenüber dem Rennwegdreieck, in der Stefan-Meier-Straße 167a, mit dem Bau eines achtgeschossigen Wohngebäudes begonnen. Es wird über einer Tiefgarage mit 52 Stellplätzen errichtet. Die Stellplätze gehören teilweise zum Rennwegdreieck sowie zum neuen Wohngebäude und den benachbarten Bestandsgebäuden. Im Neubau entstehen insgesamt 14 kleinere und größere, familiengerechte, öffentlich geförderte Wohnungen, die barrierefrei zugänglich sind. Er-

gänzt werden sie durch eine kleine Gewerbeeinheit. Die Hälfte der Wohnungen ist nach LBO barrierefrei nutzbar. Ebenso wie das Rennwegdreieck wird das neue Wohngebäude im Freiburger Effizienzhaus-Standard 55 errichtet.

Im Außenbereich werden zwei Carsharing-Stellplätze errichtet, einer davon mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge. Die Außenanlagen zwischen den Gebäuden werden mit einer neuen

Bepflanzung aufgewertet. Sie erhalten in dem begrünten, innenhof-ähnlichen Bereich zwischen den zum Ensemble gehörenden Häusern zudem einen Kinderspielplatz. So entsteht zwischen diesen Wohngebäuden eine kleine grüne Oase. Hinzu kommen Fahrradstellplätze und ein Unterflur-Abfallsystem. Dies sind viele Pluspunkte, die den Wohnwert für die Bewohner_innen deutlich steigern. Ein Blockheizkraftwerk, das in einem der Bestandsgebäude eingebaut wurde, versorgt die

Stefan-Meier-Straße 167a, das Rennwegdreieck und die benachbarten Bestandsgebäude zukünftig mit Nahwärme. Im Herbst des Jahres 2021 können die ersten Mieter_innen in dieses neue Wohngebäude einziehen.



Schildacker, Luftaufnahme des Baugebietes vom Juli 2020

Im August 2019 wurde der erste Bauabschnitt fertiggestellt.



Visualisierung des 3. Bauabschnitts im Schildacker



Visualisierung des 4. Bauabschnitts im Schildacker mit Kita

Baugebiet Schildacker: Das neue Quartier nimmt Gestalt an

Der Stadtteil Haslach ist seit 2017 im Umbruch: Im Baugebiet Schildacker auf dem Gelände der ehemaligen ECA-Siedlung entsteht ein modernes, grünes und lebenswertes Quartier, das die Bebauung aus den 1950er-Jahren ersetzt. Sogenannte ECA-Siedlungen wurden nach dem Zweiten Weltkrieg unter Federführung der US-amerikanischen Economic Cooperation Administration (ECA) erbaut, um die Wohnungsnot zu lindern. In den alten Wohnungen fehlte zum Teil eine zentrale Wasserversorgung und sie verfügten lediglich über Einzelöfen statt über eine Zentralheizung.

Ende August 2019 wurde der erste Bauabschnitt, ein Wohngebäude mit 89 öffentlich geförderten Wohnungen, fertiggestellt. Diese Wohnungen sind alle barrierefrei erreichbar, 18 von ihnen darüber hinaus barrierefrei nutzbar nach LBO. Alle Wohnungen sind hell und mit einem Balkon oder mit einer kleinen Terrasse ausgestattet. Das Gebäude entspricht dem Freiburger Effizienzhaus-Standard 55. Auf dem Dach befindet sich zudem eine Photovoltaikanlage, die für das Gebäude nachhaltigen Strom produziert. Rund die Hälfte der Wohnungen hat zwei Zimmer,

27 Wohnungen verfügen über drei und 17 Wohnungen über vier Zimmer. Die Freiburger Stadtbau hatte im Rahmen ihres Umzugsmanagements allen Mieter_innen der ehemaligen Siedlung eine Ausweichwohnung aus dem Bestand im gleichen Stadtteil zur Verfügung gestellt. Dieses Angebot war mit der Möglichkeit verbunden, nach der Fertigstellung wieder in das Quartier zurückzuziehen.

Im Oktober 2019 erfolgte der Spatenstich für den zweiten Bauabschnitt im Baugebiet. Hier entstehen sechs viergeschossige

Wohnhäuser in Holzbauweise mit insgesamt 116 barrierefrei erreichbaren Mietwohnungen – 60 davon öffentlich gefördert, die übrigen frei finanziert. Alle Wohnungen sind nicht nur barrierefrei erreichbar, sondern auch barrierefrei nutzbar nach LBO. Die ersten Häuser sind seit Sommer 2021 bezugsfertig, der gesamte zweite Bauabschnitt soll im ersten Quartal 2022 vollendet sein. Mit dem dritten und vierten Bauabschnitt wurde im Herbst 2020 begonnen. Hier werden weitere 101 geförderte Wohnungen und eine Kindertagesstätte realisiert.



Visualisierung der Holzbauten



Die ersten Holzbauten kurz vor der Fertigstellung



Die FSB-Aufsichtsräte Martin Kotterer und Kai Vesper, FSB-Geschäftsführerin Dr. Magdalena Szablewska, Oberbürgermeister Martin Horn, FSB-Geschäftsführer Ralf Klausmann und Baubürgermeister Prof. Dr. Martin Haag (v. l. n. r.) beim Spatenstich für den 2. Bauabschnitt im Oktober 2019.



Aufrichten einer Wand in Holzbauweise



Die Holzbauten wachsen in die Höhe.

Nachhaltiges Bauen in Holzbauweise

Die Besonderheit der Holzbauten im Schildacker: Die Gebäude werden ab der Kellerdecke komplett in Holzbauweise errichtet, inklusive Treppenhäuser und Aufzugsschächte. Die Holzbau-elemente mit hohem Vorfertigungsgrad werden auf der Baustelle zusammengefügt. Das garantiert eine geringe Bauzeit vor Ort. Die Außenwände werden in Holzrahmenbauweise ausgeführt und innenseitig mit Trockenbauvorsatzschalen versehen. In den Innenräumen bleiben die Holzdecken sichtbar. Die Gebäude erhalten lackierte Holzfenster. Die Holzfassade wird mit einer vertikalen Wechselfalzschalung versehen, um eine gute Hinterlüftung zu gewährleisten.

Da sich der Wohnungsbau in Holzbauweise in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich weiterentwickelt hat, sind inzwischen

viele technische Herausforderungen (z. B. im Hinblick auf den Brandschutz) gelöst. Der Holzbau ist eine Möglichkeit, nachhaltig und umweltfreundlich zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und bietet sich als Ergänzung zur herkömmlichen Bauweise an. Mit der Verwendung von zertifiziertem Holz aus Deutschland, Österreich und der Schweiz wird die CO₂-Belastung des Bauvorhabens gesenkt. Die Energieversorgung der Gebäude weist einen Primärenergiefaktor von nur 0,2 auf. Auch diese Wohngebäude werden mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet.

Die umweltfreundliche Bauweise wird durch ein umfassendes Mobilitätskonzept für dieses Quartier ergänzt. Die Gesamtzahl der Stellplätze für Pkw wurde reduziert und die Anzahl der Fahrradstellplätze erhöht. So wird insgesamt weniger Raum für

Stellplätze benötigt und die großzügigen Grün- und Freiflächen können erhalten werden. Zusätzlich werden zwei Carsharing-Stellplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge errichtet. Fahrzeugfreie Haushalte des zweiten Bauabschnitts können außerdem bei vorliegenden Voraussetzungen eine bezuschusste Regiokarte für den öffentlichen Nahverkehr beantragen.

Vollendung des Quartiers

Abgerundet wird die Quartiersbebauung mit dem im Herbst 2020 begonnenen dritten und vierten Bauabschnitt: dem Bau weiterer Wohngebäude mit 101 öffentlich geförderten Wohnungen, die dem KfW-Effizienzhaus-Standard 55 entsprechen. Alle

Wohnungen werden barrierefrei erreichbar, 29 zusätzlich gemäß LBO barrierefrei nutzbar sein. Die Besonderheit dieser Wohngebäude ist die monolithische Außenwand-Konstruktion. Ergänzend erhält das Quartier eine Kindertagesstätte mit drei Gruppen. Damit haben die Eltern im Quartier die Möglichkeit, ihre Kinder wohnortnah betreuen zu lassen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen auf dem alten ECA-Gelände, im Jahr 2022, werden rund doppelt so viele Wohnungen mit rund dreimal so viel Wohnfläche wie zuvor entstanden sein. Dennoch bleiben die großzügigen Grün- und Freiflächen erhalten und werden mit Kinderspielplätzen und Verweilmöglichkeiten im Grünen aufgewertet. Das Quartier Schildacker ist damit ein gelungenes Beispiel für die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum unter Beibehaltung der gewachsenen Quartiersstruktur.



Unsere besonderen Projekte. Für Freiburg.

Pavillon am Europaplatz

Zwischen 2015 und 2018 wurde bei der Neuordnung der Verkehrsflächen und dem Bau der neuen Straßenbahntrasse am Rotteckring der Platz am Siegesdenkmal neugestaltet. Zum neuen Europaplatz gehört auch der im August 2019 eröffnete neue Pavillon, ein offenes Gebäude mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten, dessen Architektur auf den Siegerentwurf einer Mehrfachbeauftragung des international tätigen Architekturbüros J. Mayer H. und Partner (Berlin) zurückgeht. Entstanden

ist ein spektakuläres Gebäudeensemble mit einer luftigen, organischen Dachkonstruktion und großzügig überdachten öffentlichen Bereichen, die optisch mit den angrenzenden Haltestellenbereichen verschmelzen. Die dem Pavillon vorgelagerte Außensitzfläche ist durch großformatige Fassadenelemente mit dem Innenbereich zu einer zusammenhängenden Gastronomiefläche verbunden. Die Gastronomie wird von der Restaurantkette „Hans im Glück“ bewirtschaftet.



Der Pavillon als „Verweil-Raum“ am Europaplatz



Der Pavillon bei Nacht



Architektur und Natur bilden eine harmonische Einheit.



Die geschwungenen Strukturen des Pavillons von oben

Die Außenflächen wurden mit für den Gastronom typischen Birken begrünt, die durch die Öffnungen des Daches wachsen. Besucher_innen können zwischen rund 80 Sitzplätzen im Innenbereich und rund 100 Sitzplätzen im Außenbereich wählen. Im etwa 200 Quadratmeter großen Untergeschoss befinden sich Lager- und Nebenräume der Gastronomie sowie die Gästetoiletten. Das Erdgeschoss misst 250 Quadratmeter und beherbergt neben dem barrierefrei zugänglichen Gastraum auch die Küche. Zudem steht der Öffentlichkeit dort ein Behinderten-WC als „Nette Toilette“ zur Verfügung. Ebenfalls integriert in

das Gebäude sind Technik- und Betriebsräume der VAG. Mit diesem Ensemble aus gastronomischem Service und zentralem ÖPNV-Haltestelle wurde ein moderner Zugang zur nördlichen Innenstadt geschaffen, der sich technisch und konstruktiv durch eine ebenso nachhaltige wie ausdrucksvolle Architektur auszeichnet. Der Pavillon macht die Haltestelle der VAG zum Verweilraum und ist seit seiner Eröffnung ein beliebter Treffpunkt der Freiburger_innen. Er wurde im Freiburger Effizienzhaus-Standard 55 errichtet. Die Dächer sind begrünt. In eines der Dächer wurde eine Ladestation für Elektrobusse der VAG integriert.



Feuerwehrhaus St. Georgen



Visualisierung, Wohngebäude in der Elsässer Straße 115-129, Blick von der Oberen Lachen

Feuerwehrhaus St. Georgen

Das Feuerwehrhaus am östlichen Ende der Alice-Salomon-Straße im Baugebiet Innere Elben ist seit September 2019 die neue Heimat der Freiwilligen Feuerwehr St. Georgen. Das zweigeschossige Gebäude wurde im August 2019 schlüsselfertig an die Stadt Freiburg übergeben und feierlich eröffnet. Auf 591 Quadratmetern Nutzfläche enthält es im Erdgeschoss eine Halle für drei Einsatzfahrzeuge, dazu Umkleibereiche, Sanitär- und

Lagerräume. Im Obergeschoss gibt es einen Mehrzweckraum für Schulungen, Büros, Sanitäranlagen, einen Technik- und Abstellraum sowie eine Küche. Balkone und Treppen eignen sich für Übungen zum Anleiten, zum Retten von Unfallopfern und andere Trainingsszenarien. Spatenstich für das Feuerwehrhaus St. Georgen war am 12. April 2018, die Fertigstellung erfolgte planmäßig 16 Monate später. Die Baukosten betragen 2,33 Millionen Euro.

Neue Projekte. Für Freiburg.

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 26. Mai 2020 wurde mit dem Konzept „FSB 2030 – Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg.“ die Weiterentwicklung und Stärkung der Freiburger Stadtbau beschlossen. Die größte Wohnbauoffensive der Stadtgeschichte soll bis 2030 insgesamt 2.500 neue Wohnungen schaffen. Bisher hat die FSB jährlich durchschnittlich 150 Wohnungen fertiggestellt. Diese Zahl soll sich auf jährlich durchschnittlich 250 Wohnungen erhöhen. Im Folgenden stellen wir Ihnen Baumaßnahmen vor, die Wohnungen im Rahmen dieser Offensive schaffen werden.



Visualisierung, Wohngebäude in der Elsässer Straße 115-119, Blick von der Unteren Lachen

Elsässer Straße 115–119

Im Jahr 2019 wurde der Bau von 67 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von rund 4.780 Quadratmetern in vier Gebäuden an der Elsässer Straße 115–119 beschlossen. Der Baubeginn erfolgte Anfang des Jahres 2021, die Fertigstellung ist für Ende 2022 geplant. Es handelt sich um drei Ein-Zimmer-, 21 Zwei-Zimmer-, 17 Drei-Zimmer- und 26 Vier-Zimmer-Wohnungen. Insgesamt 40 Wohnungen werden als öffentlich geförderte Mietwohnungen errichtet, 27 als Eigentumswohnungen. Alle Wohnungen werden barrierefrei erreichbar sein. Insgesamt 17 Wohnungen sind gemäß LBO barrierefrei nutzbar.

Städtebaulicher Akzent

Die Baukörper nehmen in ihrer Struktur die leichte Biegung der Elsässer Straße auf und fügen sich somit elegant ins Stadtbild. Gleichzeitig wird die vorhandene Fläche optimal genutzt,

um möglichst viel Wohnraum zu schaffen; dies unter Berücksichtigung der städtebaulichen und architektonischen sowie freiräumlichen Qualität. Das Eckgebäude Obere Lachen erhält ein Terrassengeschoss, das sich optisch von den darunter liegenden Geschossen abhebt. Dadurch wird der Duktus der Viergeschossigkeit des Gebäudeensembles betont. Die Höhe orientiert sich am gegenüberliegenden Gebäude, Obere Lachen 1. Der rückwärtige Gebäudeteil ist viergeschossig. Die drei weiteren Gebäude sind zur Elsässer Straße hin vier- und zur rückwärtigen Seite dreigeschossig. Dadurch wird ein moderater Übergang zu den umliegenden Gebäuden erreicht. Die Vorgartenzone zur Elsässer Straße vermittelt zwischen dem öffentlichen und dem privaten Bereich. Zwischen den Baukörpern werden bepflanzte Flächen, Gartenwege, Hecken, Stauden- und Kräutersäume angelegt. Im rückwärtigen Bereich entsteht eine ruhige Grünzone mit attraktiven Aufenthalts- und Spielflächen.

Umweltschonend durch Energieeffizienz und Mobilitätskonzept

Die Wohngebäude werden im KfW-Effizienzhaus-Standard 55 errichtet. Das Energiekonzept sieht eine quartiersübergreifende Lösung vor: eine umweltfreundliche Nahwärmeversorgung mit niedrigem Primärenergiefaktor, die auch die umliegenden Bestandsobjekte der Freiburger Stadtbau einbezieht. Durch die hinzugekommenen Wohnungen werden die Wärmeenergiekosten für die einzelnen Wohneinheiten sinken. Für die Lieferung von Wärmeenergie wird eine Contracting-Ausschreibung durchgeführt. Gleichzeitig werden Solaranlagen auf Dachflächen realisiert. Mit einem Mobilitätskonzept für das neue Quartier in der Elsässer

Straße wird der Bedarf an Stellplätzen reduziert. Die Freiburger Stadtbau gewährt im Rahmen dieses Konzeptes ihren Mieter_innen einen Zuschuss für ein Jahresabonnement der Regiokarte. Gleichzeitig werden zusätzliche Fahrradstellflächen angelegt, etwa für Lastenfahrräder. Ergänzend wird die Möglichkeit zum Carsharing eingerichtet. Die Tiefgarage wird zudem für insgesamt 24 E-Ladepunkte vorgerüstet, die bei Bedarf eingerichtet werden können.



Visualisierung der Wohngebäude in der Uffhauser Straße



Visualisierung des Innenhofs in der Uffhauser Straße

Uffhauser Straße: Mehr Wohnqualität im neuen Quartier

Die aktuelle Bebauung des Quartiers rund um die Uffhauser Straße in Freiburg-Haslach stammt aus den 1950er- und 1960er-Jahren. Das Areal befindet sich zwischen Uffhauser und Drei-Ähren-Straße sowie Blauen- und Belchenstraße. Die Planungen für das „Wohnkarree Uffhauser Straße“ basieren auf der im November 2020 von einer Jury im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung ausgewählten Konzeptstudie.

Das Architekturbüro Florian Krieger aus Darmstadt konnte die Jury von seinem Konzept überzeugen. Auf dem insgesamt rund 2,2 Hektar großen Plangebiet sollen in mehreren Bauabschnitten geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen

sowie Eigentumswohnungen und eine dreigruppige Kindertagesstätte entstehen. Neben dem Bau von preisgünstigem und bezahlbarem Wohnraum soll der Quartiersbereich aufgewertet werden. Dabei sollen die nachhaltigen Anforderungen hinsichtlich Ökologie, sozialer Vielfalt und ökonomischer Aspekte berücksichtigt werden. Damit wird eine beispielgebende Identität im Sinne eines lebendigen Quartiers geschaffen. Mit der Neuentwicklung des „Wohnkarrees Uffhauser Straße“ wird ein modernes und zukunftsfähiges Wohnquartier entstehen, das sich in das städtebauliche Umfeld integriert. Ziel ist es, ein hohes Maß an Wohnqualität für die Bewohner_innen im Stadtteil zu schaffen. Ein weiterer wichtiger Punkt ist, die

bestehenden stabilen Strukturen sowie die guten Nachbarschaftsbeziehungen des Quartiers zu erhalten und zusätzlich neuen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die neuen Wohngebäude werden modern ausgestattet, energieeffizient und barrierefrei – gemäß dem neuen FSB-Maßnahmenkatalog – zugänglich sein und zahlreiche Mehrwerte für die Bewohner_innen bieten.

Um ihren Bewohner_innen einen Umzug innerhalb des Quartiers zu ermöglichen, wird die FSB die zukünftige Bebauung in mehreren Bauabschnitten durchführen. Im Anschluss an die Mehrfachbeauftragung wird auf der Basis der ausgewählten Konzeption zunächst ein Bebauungsplan erstellt.



Luftaufnahme der Knopfhäusle-Siedlung



Außensanierung an den Knopfhäusle

Modern wohnen – Tradition bewahren

Die Freiburger Knopfhäusle-Siedlung liegt zwischen der Schützenallee und der Schwarzwaldstraße. Sie besteht unter anderem aus neun denkmalgeschützten Zeilengebäuden mit 106 vorwiegend kleinen Wohnungen. Jede Wohnung hat zwei bis drei Zimmer mit insgesamt rund 50 Quadratmetern. Sie sind als zweigeschossige Reihenhäuser angelegt und verfügen über kleine Vorgärten zur Selbstversorgung. Ein leiterförmiges Straßennetz erschließt die Anlage mit ihren Frei- und Grünflächen.

Wohnstandard erhöhen und Lebensqualität erhalten

Die Bausubstanz der historischen Gebäude und ihre Ausstattung entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Deshalb ist nun eine umfangreiche Sanierung nötig. Dabei werden die Grundrisse neugestaltet, Bäder und Zentralheizungen eingebaut und die komplette Haustechnik erneuert. Trotz der hohen Anforderungen des Denkmalschutzes erhalten die Gebäude nun auch eine zeitgemäße Energieeffizienz. Dafür wird an den Fassaden Wärmedämmputz angebracht. Die Dächer und Keller werden ebenfalls wärmedämmend. Es werden neue Holzfenster und

Haustüren sowie moderne Heiztechnik eingebaut. Die meisten Wohnungen bleiben so groß wie bisher. Pro Häuserzeile werden aber jeweils zwei Wohnungen zu einer familiengerechten Vier-Zimmer-Wohnung zusammengelegt. Auch die Außenanlagen, der Spielplatz und die Vorgärten werden im Zuge der Sanierung aufgewertet. Die positiven Aspekte der Siedlung und ihre Bedeutung als Denkmalensemble, die Vorgärten, die Wohnstraßen sowie die gewachsenen Nachbarschaften sollen im Zuge der Sanierung erhalten und gestärkt werden.

Die lange Geschichte der Siedlung wird auf Informationstafeln dokumentiert. Diese werden nach Abschluss der Sanierung über das gewachsene Quartier und seine Besonderheit informieren.

Im ersten Bauabschnitt werden 36 Wohnungen saniert. Die Bewohnerinnen und Bewohner dieses Abschnitts haben für die Bauzeit eine Ersatzwohnung aus den Beständen der Freiburger Stadtbau und eine finanzielle Unterstützung für den Umzug erhalten. Dies ist Teil des Sozialplans für das Sanierungsgebiet, den der Gemeinderat beschlossen hat. Nach der Fertigstellung der Sanierung können die Bewohner_innen auf Wunsch wieder in ihr Quartier zurückkehren.

Bewohner_innen bringen sich in Planung ein

Vor der Sanierung hat es im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen eine intensive Abstimmung mit den Menschen in der Siedlung gegeben. Diese mündete im Sommer 2018 in eine Bewohner_innenbefragung. Ihre Ergebnisse sind, zusammen mit den bauhistorischen Belangen und den Aspekten des Denkmalschutzes, auch in die umfangreichen Planungen eingeflossen. Begleitet wird die Sanierung der Knopfhäusle-Siedlung durch einen Sanierungsbeirat. Unter dem Vorsitz des Ersten Bürgermeisters Ulrich von Kirchbach tagt dieser Beirat öffentlich zwei bis drei Mal im Jahr. Neben Mitgliedern des Gemeinderats gehören ihm Vertretungen der Bewohner_innen, des Mieter_innenbeirats der FSB, der Freiburger Tafel (die vor Ort ihre Räumlichkeiten hat), der Kirchengemeinde Maria Hilf und des Bürgervereins Oberwiehre-Waldsee an. Auch die Freiburger Stadtbau und die Stadtverwaltung sind im Sanierungsbeirat vertreten. Das Gremium informiert über das Bauvorhaben, diskutiert die anstehenden Baumaßnahmen und nimmt Anregungen der Beteiligten auf.

Sanierungsunterstützung durch städtische und staatliche Förderung

Bis zum 1. Januar 2013 wurden die Wohnungen vom städtischen Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen verwaltet. Dann wurden sie an die Freiburger StadtimmobiliengmbH & Co. KG (FSI), eine Tochter der Freiburger Stadtbau, übergeben. Um die Sanierung zu finanzieren, hat die Stadt im Jahr 2015/16 ihre Auf-

Zur Geschichte

Die Knopfhäusle-Siedlung entstand als Arbeitersiedlung für die damals an der Kartäuserstraße ansässige Knopffabrik Risler & Cie und wurde in mehreren Abschnitten zwischen 1869 und 1886 erbaut. Die Idee für den Bau geht auf René Dutfoy aus Paris, Geschäftspartner des Porzellanknopf-Fabrikanten Jeremias Risler, zurück. Zur Siedlung gehörten auch „Meisterhäuser“ im Südwesten sowie Verwaltungsgebäude, ein „Mädchenheim“ und eine „Kinderbewahranstalt“ an der Nordseite, die später zu Wohnungen umgebaut wurden. Zur Schwarzwaldstraße hin gibt es weitere Reihenhäuser mit Vorgärten. Diese befinden sich heute in Privatbesitz.

nahme in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ (heute: „Sozialer Zusammenhalt“) beantragt. Im Jahr 2017 traf der Förderbescheid ein: Von Bund und Land kamen 500.000 Euro als Anschlagfinanzierung für die Planungen und vorbereitenden Untersuchungen. In den Jahren 2018 und 2019 hat die Stadt eine Aufstockung der Bundes- und Landeshilfen beantragt, worauf das Land weitere Gelder bewilligt hat. Nun stehen 2,7 Millionen Euro bereit, zu denen die Stadt ihren Eigenanteil von 1,8 Millionen Euro komplementär leistet. Damit sind aktuell 4,5 Millionen Euro für die Sanierung der Knopfhäusle-Siedlung verfügbar. Im Laufe der Sanierung wird die Stadt weitere Fördermittel beantragen. Für den ersten und zweiten Bauabschnitt ist eine Investition von rund 10,2 Millionen Euro geplant, wobei die Hälfte des Geldes aus dem Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ kommt. Die Sanierung der gesamten Knopfhäusle-Siedlung soll in den nächsten fünf Jahren abgeschlossen werden.



Visualisierung der sanierten Wohngebäude im Hülgeheimer Weg



Sanierung der Wohngebäude im Hülgeheimer Weg

Energieeffiziente Sanierung – gut für Umwelt und Geldbeutel

Die Wohngebäude im Hülgeheimer Weg 2-6 im Freiburger Stadtteil Weingarten stammen aus den 1960er-Jahren. Die dort befindlichen Wohnungen werden in Rahmen einer großen Maßnahme saniert. Diese umfasst eine energetische Sanierung der Gebäudehülle im KfW-Standard 55. Gleichzeitig erhalten die Gebäude eine mechanische Abluftanlage sowie eine erneuerte und modernisierte Haustechnik. Auf dem Dach der Gebäude ist eine Photovoltaikanlage vorgesehen. Der Wohnkomfort für die Mieter_innen wird sich durch die Schaffung von barrierefreien Zugängen zu den Wohnungen und dem Anbau neuer, vergrößerter Balkone erhöhen. Im Zuge der Sanierung werden 16 weitere Wohnungen entstehen. Dafür werden Wohnungsgrundrisse dem aktuellen Bedarf und der hohen Nachfrage nach

kleineren Wohnungen angepasst. Anstelle der bisherigen 48 Zwei-Zimmer-Wohnungen wird es zukünftig 72 geben. Zusätzlich entstehen im Zuge der Sanierung acht Fünf-Zimmer-Wohnungen.

Energetische Sanierung unterstützt Klimaziele

Bestandssanierungen von Gebäuden wie diejenigen im Hülgeheimer Weg, die aufgrund ihrer Baualtersklasse hohe CO₂-Emissionen aufweisen, werden von der Freiburger Stadtbau im Rahmen der Städtebauförderung „Sozialer Zusammenhalt“

(früher: „Soziale Stadt“) kontinuierlich energetisch ertüchtigt. In den kommenden zehn Jahren können so etwa 550 Wohnungen energetisch saniert und somit über 500 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart werden. Bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen können auch bei Bestandsgebäuden hohe Energieeffizienzhaus-Standards (70, 55) erreicht werden. Der CO₂-Ausstoß kann bei Bestandsgebäuden durch Dämmung der Gebäudehülle, Erneuerung der Fenster und Änderung des Heizmediums um etwa die Hälfte verringert werden. Gleichzeitig profitieren die Mieter_innen von dem niedrigeren Verbrauch, der die Energiekosten senkt.

Mieter_innen können nach der Sanierung in ihr Quartier zurückkehren

In die Sanierungsplanungen wurden die Bewohner_innen der Gebäude von Beginn an einbezogen. Für den ständigen Austausch wurde ein Sanierungsbeirat ins Leben gerufen. Anregungen und Rückmeldungen der Mieter_innen konnten so weitgehend bei den Planungen berücksichtigt werden. Mitte des Jahres 2019 wurden den Mieter_innen und dem Sanierungsbeirat die

Planungen vorgestellt und das Umzugsmanagement erläutert. Da die Wohnungen nicht im bewohnten Zustand saniert werden können, erhalten alle Mieter_innen im Rahmen der Sanierung eine Ersatzwohnung. Die Freiburger Stadtbau ermöglicht allen Mieter_innen, die wegen einer Sanierungsmaßnahme aus ihrer Wohnung ausziehen müssen, nach der Sanierung in eine modernisierte Wohnung in ihrem Quartier zurückzuziehen. Dies ist auch im Hülgeheimer Weg der Fall. Im Rahmen des Umzugsmanagements werden mit allen Mieter_innen individuelle Umsetzungsgespräche geführt. Dabei wird ihnen eine bedarfsgerechte Ersatzwohnung angeboten. Der Umzug selbst wird entweder durch ein von der FSB beauftragtes Unternehmen durchgeführt oder die Mieter_innen erhalten, abhängig von ihrer Wohnungsgröße, eine Umzugspauschale zwischen 2.000 und 2.500 Euro. Potenzielle Mietmehrkosten werden ebenfalls für den Zeitraum von maximal neun Monaten erstattet. Die Umsetzungsgespräche im Hülgeheimer Weg wurden seit dem Sommer 2019 erfolgreich geführt. Alle Mieter_innen sind vor dem Baubeginn im Sommer 2020 in eine neue Wohnung gezogen.

Die Sanierungsmaßnahmen sollen bis Ende des Jahres 2021 durchgeführt werden. Ein Bezug der sanierten Wohnungen ist dann zu Beginn des Jahres 2022 möglich. In die Sanierungsmaßnahmen werden 16 Mio. Euro investiert.



**Soziale
Verantwortung**

Mehr als Wohnen – Inklusion weiter voranbringen

Mit dem Ziel, ihren Mieter_innen ein langes selbstbestimmtes Leben zu Hause zu ermöglichen, weitet die Freiburger Stadtbau GmbH ihr Engagement im Bereich der Inklusion aus. In Zusammenarbeit mit der kommunalen Behindertenbeauftragten, den Vertretern des Beirates für Menschen mit Behinderungen und der Koordinationsstelle Inklusion im Dezernat III der Stadt Freiburg

hat die FSB den Maßnahmenkatalog „Barrierefreies Bauen“ als einen der Schwerpunkte aus der Konzeption „FSB 2030 – Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg.“ erstellt. Dieser wurde im November 2020 durch den Aufsichtsrat der FSB verabschiedet und im Dezember 2020 im Rahmen des Sozialausschusses der Stadt Freiburg vorgestellt.

Vorausschauend planen, nachhaltig bauen

Mit Blick auf den demografischen Wandel soll Wohnraum auch unabhängig von einer konkreten Bedarfslage für künftige, möglicherweise entstehende Bedarfslagen der Bewohner_innen vorgeplant werden. Der Maßnahmenkatalog „Barrierefreies Bauen“ wird in die Standardvorgaben für Planungsaufgaben der FSB aufgenommen. Ziel ist es, mit einfachen und möglichst kostenneutralen Maßnahmen wesentliche Verbesserungen für Menschen mit inklusivem Bedarf zu erreichen, unabhängig davon, ob dieser bereits beim Bezug der Wohnung besteht.

Wohnungsbestand

Barrierefreier Wohnraum und barrierefreie Zugänglichkeit werden von der FSB im Rahmen von Modernisierungen der Wohnungsbestände realisiert, soweit dies technisch möglich ist. Die FSB berät ihre Mieter_innen zudem auch umfassend zu Umbauten und zu Wohnumfeld verbessernden Maßnahmen im Bestand, um ihnen die Möglichkeit zu geben, möglichst lange in ihrem Zuhause leben zu können. Dazu gehören insbesondere der Umbau von Sanitärräumen, der Einbau von elektrischen Türöffnungshilfen, die Verringerung von Barrieren im Bereich der Hauszugänge und der Einbau von Rampen, falls dies räumlich möglich ist.



Wohnungsneubau

Die FSB schafft in all ihren Neubauvorhaben zum einen barrierefrei erreichbaren und nutzbaren Wohnraum nach den Vorgaben der LBO. Darüber hinaus errichtet sie bedarfsgerecht barrierefrei erreichbaren und nutzbaren Wohnraum über das gesetzliche Maß hinaus, um den Bedürfnissen der Wohnungssuchenden mit Blick auf den demografischen Wandel bestmöglich gerecht zu werden. Die FSB beachtet hierbei stets die entsprechend vorhandene Nachfrage nach diesem Wohnraum und stellt sicher, dass der Wohnraum für die Zielgruppe bezahlbar bleibt.

Bedarfsplanung bei Neubauvorhaben

Die Nachfragen nach barrierefreiem Wohnraum werden zu diesem Zweck durch die FSB-Mieterbüros kontinuierlich aufgenommen und ausgewertet. Sie dienen als Grundlage für die konkreten Bedarfsplanungen bei Neubauvorhaben und möglichen Umbaumaßnahmen in bestehenden Wohnungen. Dabei geht die Ausgestaltung von barrierefrei nutzbarem Wohnraum in der Regel über die gesetzlichen Anforderungen der LBO hinaus. In ihren Neubauvorhaben realisiert die FSB auch rollstuhlgeeignete Wohnungen. Diese Wohnungen orientieren sich in ihrer Größe und Ausgestaltung an der DIN 18040-2 R und entsprechen den im täglichen Leben erforderlichen rollstuhlgerechten Anforderungen. Im Rahmen der beschlossenen Wohnbauoffensive gemäß der Konzeption „FSB 2030“ soll der Grad der barrierefreien Erreichbarkeit auf rund 40 Prozent erhöht werden. Aktuell liegt er bei 26 Prozent.

Soziales und integratives Engagement der Freiburger Stadtbau



Eine Baumpflanzaktion mit Kindern im Quartier

Die Freiburger Stadtbau schafft und erhält nicht nur bezahlbaren Wohnraum, sondern nimmt auch weitergehende soziale und integrative Aufgaben wahr. Ihre Schwerpunkte liegen dabei auf der Errichtung und dem Erhalt von lebenswerten Quartieren, dem nachhaltigen, ressourcenschonenden Bauen und besonders auf der Schaffung von barrierefreiem Wohnraum, sowohl im Neubau als auch, wo es möglich ist, bei der Nachrüstung von Bestandswohnungen. Darüber hinaus bietet oder vermittelt sie ihren Mieter_innen bedarfsgerechte Service- und Beratungsdienstleistungen, etwa kostenlose Mietschuldenberatung oder die Möglichkeit zum Wohnungstausch. Gleichzeitig führt die FSB einen kontinuierlichen, konstruktiven Dialog mit ihren Mieter_innen. Dabei arbeitet sie eng mit dem FSB-Mieter_innenbeirat zusammen. Bei laufenden Projekten gehören zum Austausch auch Treffen mit Sanierungs- und Beiratsgremien, Versammlungen mit Mieter_innen oder Mieter_innenbefragungen.

Neben den Mieter_innenbüros gibt es in einigen Wohnanlagen der Freiburger Stadtbau in Weingarten und im Stühlinger einen Hausmeisterdienst, der sich um die Anliegen und Probleme der Mieter_innen in den betroffenen Gebäuden sowie um die Außenanlagen kümmert. Der Concierge-Service im Hochhaus Buggingerstraße 50 erfüllt die gleichen Aufgaben. Auch er steht den Bewohner_innen bei Fragen und Anliegen schnell und unbürokratisch zur Verfügung. Sowohl der Concierge-Service als auch der Hausmeisterdienst werden sehr gut angenommen. Sie haben in den vergangenen Jahren wesentlich dazu beigetragen, dass Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit in den Wohnanlagen



Die Mieter_innenbüros: wichtige Anlaufstellen bei Fragen

verbessert werden konnten. Darüber hinaus stehen die Mitarbeiter_innen des Concierge-Services und Hausmeisterdienstes den Mieter_innen hilfreich zur Seite und stärken damit die nachbarschaftliche Hausgemeinschaft. Zur weiteren Verbesserung des Wohnumfelds und zur Stabilisierung der Lebensqualität in den Quartieren plant die Freiburger Stadtbau, dieses Erfolgskonzept weiter auszubauen. In einem nächsten Schritt soll der Haus- und Integrationservice über die typischen Hausmeisteraufgaben hinaus auch soziale Fragestellungen bearbeiten. So soll das aktuelle Beratungsangebot durch die Bereitstellung einer zusätzlichen sozialen Beratung erweitert werden.

Gemeinsames Leben im Quartier

Bereits heute arbeitet die Freiburger Stadtbau bei allen sozialen Aspekten eng mit städtischen Stellen und privaten Institutionen zusammen. Mit Blick auf die gesellschaftlichen und demografischen Veränderungen will die Freiburger Stadtbau diese Zusammenarbeit intensivieren und neue, zusätzliche Partnerschaften eingehen, um weitergehende Service- und Beratungsangebote für ihre Mieter_innen zu schaffen. Dies führt sowohl zu einer finanziellen Entlastung der Mieter_innen als auch zu einer Verbesserung ihrer Lebensqualität, z. B. durch die Senkung von Energiekosten, eine Erleichterung der Mülltrennung, die verstärkte Berücksichtigung von Fragen des Wohnens im Alter, aber auch die Etablierung von Angeboten im Bereich der hausnahen Dienstleistungen.

Die FSB unterstützt das Engagement der Mieter_innen und schafft Räume für entsprechende gemeinwohlorientierte Aktivitäten. In den Quartieren stellt die Freiburger Stadtbau bereits heute Räume zur Verfügung, die auch von der städtischen Quartiersarbeit genutzt werden. Diese für das gemeinschaftliche Leben in der Nachbarschaft wichtigen Begegnungsräume sind bei der Entwicklung neuer oder der Weiterentwicklung bestehender Quartiere stets ein Planungsbestandteil.

Daneben sind es die vielen kleinen Annehmlichkeiten in den Quartieren, die das Leben dort lebenswert machen. Dazu gehören die Anlage und Pflege von Grün- und Freiflächen, das Pflanzen von Bäumen und Hecken, die Unterstützung nachbarschaftlicher Gartenarbeit oder das Einrichten von Vogelnistkästen, Fledermausquartieren oder Insektenhotels. Die Anlage und regelmäßige Instandsetzung von Spielplätzen laden Familien dazu ein, sich gemeinsam im Freien aufzuhalten, während die Kinder spielen und toben. Sitzbänke und Tische für den Außenbereich fördern die Kommunikation aller im Quartier lebenden Altersgruppen.

Service- und Beratungsleistungen der Mieterbüros

Unsere Mitarbeiter_innen in den vier Mieter_innenbüros sind in den Stadtteilen die ersten Ansprechpartner_innen, wenn es Fragen gibt, etwa zum Mietverhältnis. Die Mieter_innenbüros helfen auch, wenn es in der Wohnung oder den Gemeinschaftsbereichen Mängel gibt oder wenn anderweitig Unterstützung benötigt wird. Seit vielen Jahren intensiviert daher die Freiburger Stadtbau ihre Service- und Beratungsleistungen für ihre Mieter_innen und leistet damit auch eine vielfältige soziale Unterstützung.



Beratungsgespräch im Mieter_innenbüro Stühlinger

Mietschuldenberatung

Es gibt viele Gründe, warum sich Mieter_innen plötzlich in einer finanziellen Notlage wiederfinden können. Dann ist es wichtig, durch eine geeignete Unterstützung den Verbleib in der Wohnung zu ermöglichen. Die FSB bietet dazu bereits seit vielen Jahren einen umfassenden und für die Mieter_innen kostenlosen Beratungsservice an. Schwerpunkt und Ziel dieser Beratungen ist stets die Wohnungssicherung. Die Mitarbeitenden der FSB tragen mit großem Engagement dazu bei, vorausschauend Lösungen mit einer nachhaltigen Perspektive aufzuzeigen. So können Mieter_innen Mietschulden effektiv abbauen und ihr Mietverhältnis erhalten. Dies erfolgt stets in enger Zusammenarbeit mit der Wohnraumsicherung des Amtes für Soziales und

Senioren. Diese Vorgehensweise hat sich als sehr erfolgreiches Beratungsmodell etabliert: So ist die Zahl der jährlichen Zwangs-räumungen bei der Stadtbau deutlich niedriger als bei vergleichbaren Wohnungsunternehmen. Diese Unterstützung will die Freiburger Stadtbau weiter ausbauen. Sie plant, ihre Mitarbeiter_innen noch intensiver zu schulen, um betroffene Mieter_innen über sämtliche verfügbaren finanziellen Hilfen informieren zu können. So sollen sie in die Lage versetzt werden, gegebenenfalls zusammen mit den Mitarbeiter_innen der Mieter_innenbüros, Kontakt zu allen relevanten Behörden aufzunehmen.

Wohnungstauschprojekt

Im Sommer 2017 wurde vom Aufsichtsrat der Freiburger Stadtbau das zunächst auf zwei Jahre befristete Pilotprojekt „Wohnungstausch“ beschlossen – ein wichtiger ergänzender Baustein zur bedarfsgerechten Nutzung von Wohnraum. Es wurde zunächst in den Wohnanlagen Zehntsteinweg, Runzmattenweg, im Stadtteil Stühlinger sowie in den beiden Hochhäusern Krozinger Straße 52 und 78 in Weingarten umgesetzt. Im Jahr 2019 beschloss der Aufsichtsrat, das Projekt fortzusetzen und auf das Quartier Brühl-Bearbarung auszuweiten. Dieses Wohngebiet verfügt über eine hohe Anzahl von großen und kleinen Wohnungen und erscheint daher für das Projekt ideal geeignet. Das Konzept sieht vor, dass zu große Wohnungen in kleinere getauscht werden können. Neben einem Umzugskostenzuschuss erhalten die tauschbereiten Mieter_innen die Zusage, dass die bisher gezahlte Kaltmiete pro Quadratmeter nach Anmietung der kleineren Wohnung beibehalten wird, sofern es sich dabei um eine vergleichbar ausgestattete Wohnung handelt. Dieses Konzept ist ein Baustein für eine bedarfsgerechte Nutzung von Wohnraum im Rahmen der demografischen Entwicklung. Die Stadt Freiburg fördert dieses Wohnungstauschprojekt durch eine Beteiligung an den Umzugskosten.

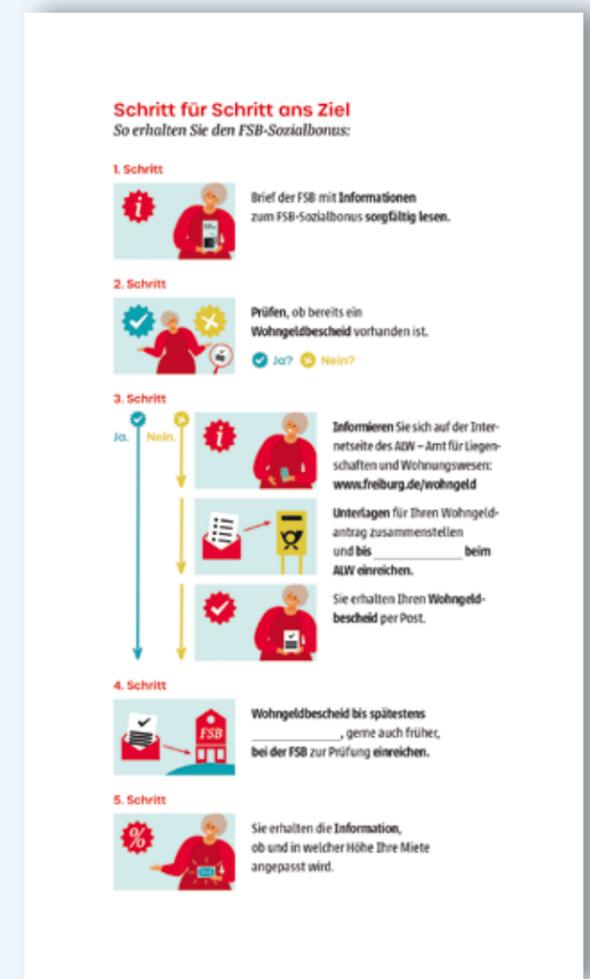
Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg

Einer der vier Punkte im Konzept „FSB 2030“ betrifft das Thema „Faire Mieten“. Diese sollen über den FSB-Sozialbonus und die FSB-Kennzahl gewährleistet werden. Letztere setzt die durchschnittliche FSB-Miete in das Verhältnis zur durchschnittlichen Miethöhe der örtlichen Vergleichsmiete. Die durchschnittliche FSB-Miete muss in jedem Fall 25 Prozent niedriger liegen.

Mit dem FSB-Sozialbonus wurde ein Verfahren eingeführt, das das individuelle Haushaltseinkommen zu einer maßgebenden Größe bei Mietanpassungen macht. Dabei wird das individuelle Verhältnis von Miete und Einkommen berücksichtigt. Überschreitet die angepasste Miete 30 Prozent des individuellen Haushaltseinkommens kann auf Antrag die angekündigte Mieterhöhung ganz ausgesetzt oder reduziert werden. Zielgruppe des FSB-Sozialbonus sind die Mieter_innen, die von den Auswirkungen einer Mieterhöhung besonders betroffen wären – zum einen mit Blick auf ihr Haushaltseinkommen und zum anderen, weil sie keine, beziehungsweise eine nur geringe Unterstützung aus öffentlichen Mitteln zu den Wohnkosten erhalten. Der FSB-Sozialbonus wird seit dem Sommer 2020 umgesetzt und soll nach einer zweijährigen Pilotphase im Jahr 2022 evaluiert werden.

Damit der FSB-Sozialbonus effektiv helfen kann, ist sowohl die Eigeninitiative der Mieter_innen erforderlich als auch eine aktive unterstützende Tätigkeit der FSB. Seitens der Freiburger Stadtbau werden die Mieter_innen über eine anstehende Mietanpassung schriftlich informiert und erhalten gleichzeitig ergänzende Informationen zum FSB-Sozialbonus. Die Informationen werden übermittelt im Gespräch mit den Mitarbeitenden in den Mieter_innenbüros, anhand von Flyern, die in den wichtigsten Sprachen der Mieter_innen vorliegen, über die Website der FSB und mittels eines Erklärvideos. Darüber hinaus wird die Quartiersarbeit zur unterstützenden Beratung und Weitergabe von Informationen an die Mieter_innen eingebunden.

Weitere Informationen zum FSB-Sozialbonus unter: www.freiburger-stadtbau.de/mieterservice/fsb-sozialbonus



Seite aus dem Informationsflyer zum FSB-Sozialbonus



Die Photovoltaikanlage für das Mieterstrommodell in der Belchenstraße

Ökologie und Nachhaltigkeit



Holzbauweise: Wände der Wohngebäude im Schildacker



Ökologie und Nachhaltigkeit bei der Freiburger Stadtbau

Die Freiburger Stadtbau verbindet bei ihren Bauprojekten soziale mit ökologischer Verantwortung.

Als Partnerin der Stadt Freiburg orientiert sie sich an deren Umwelt- und Klimaschutzzielen. Mit energieeffizientem Bauen, der Nutzung erneuerbarer Energien und dem Ausbau umweltschonender Mobilität trägt sie zur Reduktion klimaschädlicher Emissionen bei. Bei einer wachsenden Stadtbevölkerung bedeutet dies auch, mit knappem Baugrund sorgsam umzugehen, um bestehende natürliche Flächen zu bewahren.

Beispiele für diesen verantwortungsvollen Umgang mit Umwelt und Klima sind flächenschonende Quartiersentwicklungen wie

das Baugebiet Schildacker, in dem im Vergleich zu den Vorgängerbauten auf demselben Baugrund fast doppelt so viele Wohnungen mit dreimal so viel Wohnfläche entstehen. 40 Prozent dieser Wohnungen werden in Holzbauweise und nach dem Freiburger Effizienzhaus-Standard 55 errichtet, die restlichen 60 Prozent entsprechen dem niedrigen Freiburger Effizienzhaus Standard 55. Auf den Dächern der Wohngebäude im Schildacker wird zudem über Photovoltaikanlagen Strom gewonnen. Dank des Mobilitätskonzepts kann der Individualverkehr mit dem Pkw reduziert werden.

Auch die neuen Quartiersentwicklungen stehen im Zeichen von Energieeffizienz, der Vermeidung von CO₂-Emissionen und

der Schaffung eines lebenswerten, grünen, innerstädtischen Wohnumfeldes. Mieterstrommodelle wie bei den Anlagen in der Belchenstraße 12–34 oder in der Alice-Salomon-Straße fördern nicht nur die Energiegewinnung aus Sonnenlicht, sondern helfen den Mieter_innen auch, Energiekosten einzusparen. Hinzu kommen energetische Sanierungen von großen Wohneinheiten wie z. B. in der Belchenstraße 12–34 oder die im Jahr 2020 begonnene Sanierungen der Wohngebäude im Hühelheimer Weg 2–6 und der Knopfhäusle-Siedlung.

Im Rahmen des Konzepts „FSB 2030“ wurde auch ein Klimapaket verabschiedet. Darin verpflichtet sich die Freiburger Stadtbau dem Klimaschutz und unterstützt die Klimaziele der Stadt Freiburg. So soll eine Reduktion des CO₂-Ausstoßes im Wohnungsbestand der FSB um ca. 3.000 t im Jahr bis zum Jahr 2030 erreicht werden. Dies geschieht durch den Ersatz von Bestandsbauten gegen energieeffiziente Neubauten und die Fortsetzung der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie die Umstellung der Wärmeenergieträger von fossilen auf erneuerbare Medien und die Nutzung von Photovoltaikanlagen.

Ressourcenschonung und die Berücksichtigung ökologischer Aspekte sind den Menschen in Freiburg wichtig – und damit auch unseren Mieter_innen. Die Freiburger Stadtbau schafft und bewahrt Werte, indem sie ökonomische Erfordernisse und

gesellschaftliche Bedürfnisse miteinander in Einklang bringt. Der hohen Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum begegnet sie durch die Reinvestition von Gewinnen in tragfähige Konzepte und soziale Bauvorhaben. Damit stellt sich die Freiburger Stadtbau auf ein solides Fundament und fördert Vielfalt und Lebensqualität für ein lebendiges Miteinander und eine lebenswerte Zukunft. Dabei ist es ihr Antrieb, das Stadtbild vorausschauend zu gestalten, seinen Charakter zu bewahren und zukunftsfähige Impulse zu setzen. Als breit aufgestelltes, erfolgreiches Unternehmen und als attraktive Arbeitgeberin profitiert sie dabei auch von der Kompetenz ihrer Mitarbeiter_innen.

Die Gesamtheit der Aktivitäten wird ausführlich im Nachhaltigkeitsbericht der Freiburger Stadtbau beschrieben, veröffentlicht im November 2019. Unseren Nachhaltigkeitsbericht finden Sie mit diesem QR-Code:



Unser Nachhaltigkeitsbericht



Unsere
Mitarbeiter_innen

Abschluss des B2Run 2019 für Mitarbeiter_innen im Strandbad

Starke Mitarbeiter_innen für ein erfolgreiches Unternehmen

Die soziale Verantwortung der Freiburger Stadtbau bezieht sich insbesondere auch auf die Mitarbeiter_innen, die unsere Ideen vorantreiben und umsetzen. Dazu gehören alle Menschen im Freiburger Stadtbau Verbund. Sie leiten Projekte und koordinieren Baumaßnahmen. Sie unterstützen die Mieter_innen vor Ort in unseren Mieter_innenbüros. Sie kümmern sich um Wohn- und Grünanlagen oder Parkgaragen. Und sie sind in unseren Frei- und Hallenbädern, der Keidel-Therme oder im Hintergrund des Bäderbetriebs für das tägliche Geschäft zuständig, das unseren Gästen einen schönen und erholsamen Aufenthalt überhaupt erst ermöglicht.

Wir unterstützen und fördern unsere Mitarbeiter_innen

Mitarbeiter_innen, die sich mit den Zielen ihres Arbeitgebers identifizieren können, sind die besten Botschafter_innen eines Unternehmens. Ein gutes Betriebs- und Arbeitsumfeld auf der Grundlage von Respekt und Mitbestimmung ist die Voraussetzung für ein starkes Zusammengehörigkeitsgefühl und eine Identifizierung mit den Unternehmenszielen.

Ein wichtiges Element hierbei ist im Freiburger Stadtbau Verbund die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat. Unternehmerisches Selbstverständnis, das von der Geschäftsführung gewünscht und gefördert wird, zieht sich durch alle Hierarchieebenen. Es schafft einen Mehrwert für beide Seiten. Für die Mitarbeiter_innen, weil jede Tätigkeit in Eigenverantwortung mehr Freude bereitet, und für das Unternehmen, weil es auf diese Weise langfristig ökonomisch erfolgreich sein kann. Klar ist schon heute: Auch die Freiburger Stadtbau sieht sich vor allem mit Blick auf die demografischen Veränderungen in einem Konkurrenzkampf um gute Mitarbeiter_innen und Auszubildende. Aufgrund der demografischen Entwicklung wird sich diese Situation am Markt auch noch verschärfen.

Daher haben wir unser Arbeitgeberprofil geschärft und verdeutlichen, wie attraktiv wir für Mitarbeiter_innen sind. Weil Arbeitgeber sich heute viel stärker engagieren müssen, setzt die Freiburger Stadtbau auf gute Rahmenbedingungen für ihre Mitarbeiter_innen. Dazu gehören flexible Arbeitszeiten, ein Zuschuss zum JobTicket, bedarfsgerechte Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten sowie interessante und vielfältige Aufgaben und Entwicklungschancen. Im Rahmen der Corona-Pandemie haben wir unternehmensweit den Gesundheitsschutz für unsere Mitarbeiter_innen durch erweiterte Hygiene- und Sicherheitsmaßnahmen erhöht. Zudem haben wir das mobile Arbeiten in vielen Bereichen eingeführt. Dieses flexible Modell fördert insbesondere die Vereinbarkeit von Familie und Beruf im Arbeitsalltag.

Ein Faktor für die Zufriedenheit und Motivation der Belegschaft ist die gelungene Balance zwischen Arbeit und Privatleben. So bietet die FSB ihren Mitarbeiter_innen nicht nur flexible Arbeitszeiten, sondern auch ein großes Spektrum gesundheitsfördernder Maßnahmen. Wer möchte, kann beispielsweise an den Sportangeboten der Regio-Bäder teilnehmen oder verschiedene Kurse oder ein Lauftraining absolvieren. Diejenigen, die Familie und Beruf vereinbaren müssen, werden von der Freiburger Stadtbau in besonderem Maße unterstützt. Die Freiburger Stadtbau ist Mitglied im Netzwerk familienbewusster Unternehmen. Sie hält z. B. für Kinder von Mitarbeiter_innen Plätze in der Kindertagespflege „Stadtgartenknirpse“ bereit und vermittelt Ferienbetreuungsmöglichkeiten. Für viele Familien ist das eine große Erleichterung. Neben der Betreuung der Kleinsten hat das Netzwerk familienbewusster Unternehmen auch die Pflege von Familienangehörigen im Blick und bietet hierzu Beratung, Informationen und Unterstützung an.



Marko Gebauer freut sich über den Team-Erfolg beim B2 Run



Samuel Schilke prüft regelmäßig das Wasser im Westbad.

Ausbilden für die Zukunft

Die Freiburger Stadtbau weiß, dass gut ausgebildete Mitarbeiter_innen und unternehmerischer Erfolg einander bedingen. Eine fundierte Ausbildung ist der Grundstock, nicht nur für das Gelingen des eigenen Berufslebens, sondern auch für den Unternehmenserfolg. So ist es möglich, die eigenen Fähigkeiten in geeigneter Weise ins Unternehmen einzubringen. Deshalb bildet der Freiburger Stadtbau Verbund seit Jahren selbst aus und sieht darin einen wichtigen Teil seines sozialen Auftrags. Im Jahr 2019 haben fünf Auszubildende und zwei Quereinsteiger aus den Bädern ihre Berufsausbildung erfolgreich als Immobilienkaufleute und Fachangestellte für den Bäderbetrieb abgeschlossen. Im gleichen Jahr haben ein Auszubildender bei der Freiburger Stadtbau und ein Auszubildender bei der Regio Bäder GmbH ihre Ausbildung begonnen. Trotz der Corona-Pandemie starteten im Herbst 2020 sechs Nachwuchstalente ihr Berufsleben; drei Auszubildende bei der Freiburger Stadtbau, zwei bei der Regio Bäder GmbH sowie eine Bachelor-Studentin. Seit dem Jahr 2009 haben insgesamt 30 Auszubildende bei der FSB und 15 bei den Regio Bädern, sowie insgesamt vier Angestellte aus den Bädern die berufsqualifizierende Prüfung abgelegt.

Die letztgenannten vier Angestellten waren zunächst viereinhalb Jahre als Badeaufsicht tätig und haben dann die Chance zur beruflichen Qualifizierung genutzt. Chancen zur beruflichen Weiterbildung haben auch die Mitarbeiter_innen genutzt, die berufsbegleitend einen Masterabschluss gemacht oder ihre Prüfungen zum Immobilienfachwirt IHK, Immobilienwirt DIA oder Diplom-Immobilienwirt DIA abgelegt haben. Insgesamt waren dies sechs Mitarbeitende mit zehn Abschlüssen in den letzten Jahren.



Die Auszubildenden Julia Wuchner, Sarah Probst und Marcel Kern informieren sich über die Sanierung der Knopfhäuste-Siedlung.



Daniel Legat erläutert seiner Kollegin Julia Wuchner die Funktion der Schaltwand im Westbad.



Daniel Legat (li.) und Philipp Groer (re.) prüfen und protokollieren die Anzeigenwerte der Mess-, Steuer- und Regeltechnik-Anlage im Westbad.

Gesundheitsförderung plus Umweltschutz

Nicht nur beim Bauen, sondern auch als Arbeitgeberin setzt die Freiburger Stadtbau auf Ökologie und Nachhaltigkeit. Ziel ist auch hier die Verbesserung der CO₂-Bilanz bzw. des ökologischen Fußabdrucks. Der Ansatz: Je weniger Menschen mit dem eigenen Pkw zur Arbeit fahren und stattdessen ein alternatives Verkehrsmittel nutzen, desto besser für die Umwelt und für Freiburg. Um noch mehr Mitarbeiter_innen zu motivieren, auf das Auto zu verzichten, zahlt die Freiburger Stadtbau ihren Beschäftigten einen Zuschuss zum JobTicket. Zum 1. Januar 2019 wurde der bis dahin jährliche Zuschuss von 240 auf 480 Euro pro Mitarbeiter_innen verdoppelt, dies sind rund 63.000 Euro im Jahr. Der Zuschuss ist

für die Mitarbeiter_innen zudem steuer- und sozialabgabenfrei. Außerdem bietet die Freiburger Stadtbau ihren Beschäftigten schon seit 2016 die Möglichkeit, ein Fahrrad oder E-Bike zu leasen, das sie auch privat nutzen können. JobTicket und Fahrrad bewirken zweierlei: Sie sorgen für weniger Autos auf den Straßen und fördern die körperliche Bewegung. Das ist aktiver Klima- und Umweltschutz plus Gesundheitsförderung. In der Freiburger Stadtbau hat sich die Nutzung dieses Angebotes in den letzten zwei Jahren daher auch fast verdoppelt. Inzwischen nutzen 43 Mitarbeiter_innen das Fahrrad-Leasing-Angebot. Das JobTicket nehmen 131 Mitarbeiter_innen in Anspruch, Tendenz steigend.

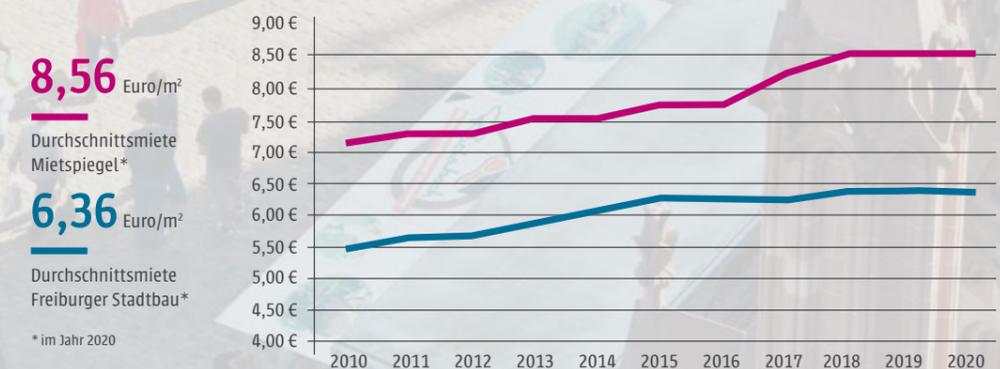
Soziale Verantwortung: Aufwendungen des Freiburger Stadtbau Verbundes im Jahr 2020

Fertiggestellte Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau	Mehr als 83 % der fertiggestellten Mietwohnungen in den beiden Jahren waren Wohnungen im geförderten Mietwohnungsbau. Eingeschlossen sind die 33 Wohneinheiten für Geflüchtete, die im Jahr 2019 fertiggestellt wurden.	200 WE
Bauen im Effizienzhausstandard 55	Die Freiburger Stadtbau erstellt Wohngebäude im Effizienzhausstandard 55. Dieser geht weit über die vom Bund vorgeschriebenen Mindestanforderungen hinaus, spart Energie und CO ₂ -Emissionen und mindert so die Nebenkosten.	1.438.800 €
Bauen unter dem Aspekt der Barrierefreiheit	Schon heute baut die FSB oft über die Vorgaben der LBO hinaus. Die bauliche Ausstattung der Wohngebäude, Aufzüge und schwellenfreien Wohnungen sorgt für eine barrierefreie Erreichbarkeit. Das erleichtert Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen oder älteren Mieter_innen ein selbstbestimmtes Leben und einen möglichst langen Verbleib in ihrer Wohnung.	159.400 €
Umzugsmanagement	Die FSB stellt während der Modernisierungen, Sanierungen oder Quartiersentwicklungen Ersatzwohnungen zur Verfügung und übernimmt die notwendigen Umzugskosten. Alle Mieter_innen haben die Möglichkeit, nach der Maßnahme wieder in ihr Quartier zurückzuziehen.	9.300 €
Bereitstellen von Übergangswohnungen	Für die mehr als 20.000 Mieter_innen hält die FSB einen Bestand an Notwohnungen bereit. Das ist vor allem dann wichtig, wenn Mieter_innen zum Beispiel im Fall von Brand- oder Wasserschäden nicht in ihrer Wohnung bleiben können.	29.770 €
Concierge-Service und Hausmeister	Die Freiburger Stadtbau hat in Weingarten einen Concierge-Service in der Bugginger Straße 50 und zwei Hausmeister_innen für ihre Wohnungen in der Krozinger Straße, Bugginger Straße und im Binzengrün. Fünf Mitarbeiter_innen sorgen vor Ort für Sicherheit, Sauberkeit und sozialen Zusammenhalt.	306.450 €
Instandhaltung, Erneuerung und Prüfung von Spielplätzen	Die Sicherheit der Kleinen liegt der Freiburger Stadtbau besonders am Herzen. Deshalb gibt es für Wartung und Pflege ihrer Spielplätze einen eigenen Spielplatzwart. Der TÜV-zertifizierte Mitarbeiter kontrolliert die Anlagen und kümmert sich um notwendige Reparaturen.	129.200 €
Kostenfreie Mietschuldenberatung	Mitarbeiter_innen in den Mieter_innenbüros der FSB beraten die FSB-Mieter_innen kostenlos bei Mietschulden. Auf diese Weise können oft Zwangsräumungen oder Gerichtsverfahren und damit hohe Kosten für die betroffenen Mieter_innen vermieden werden.	15.000 €
Sonstige Kosten von Service- und Beratungstätigkeiten in den Mieterbüros	Betreuung der Mieter_innen im Rahmen des Umzugsmanagements, Beratungen und Betreuungen, die in den Bereich der sozialen Betreuung fallen, Wohnungsaustauschkonzept, Telefonaktionen zum FSB-Sozialbonus, Schlichtung von Unstimmigkeiten unter Nachbarn, Beratungsgespräche zur Barrierefreiheit.	40.000 €
Verzicht Neuvermietungszuschlag	Die FSB verzichtet bei Neuvermietungen auf den gesetzlich möglichen Zuschlag von bis zu zehn Prozent über dem aktuellen Preis des Mietpreisspiegels.	180.000 €
Nachbarschaft und Wohnqualität	Quartiersräume, Grünbepflanzungen in den Anlagen und Spenden für Veranstaltungen in der Nachbarschaft. Im Corona-Sommer 2020 war dies u. a. ein Freiluftmalen in der Bugginger Straße 50.	92.635 €
Technischer Notdienst	Als besonderen Service für ihre Mieter hat die Freiburger Stadtbau einen 24-Stunden-Technikdienst, dieser bietet zum einen die Sicherheit, im Notfall schnell reagieren zu können, und es wird sichergestellt, dass immer ein direkter Kontakt zu technischen Mitarbeiter_innen der FSB erfolgen kann.	365.000 €
Ausbildung, Fortbildung, betriebliches Gesundheitsmanagement, JobTicket, Fahrrad-Leasing usw.	Die FSB hat eine Reihe von Maßnahmen ins Leben gerufen, um dem Fachkräftemangel zu begegnen und den eigenen Erfolg zu sichern sowie die Gesundheit der Mitarbeiter_innen zu stärken und sie positiv an das Unternehmen zu binden.	375.000 €

gesamt 3.140.555 €



Besonders fair: Die FSB-Miete im Vergleich





Einfahrt zur Rotteckgarage



Die Radstation: Fahrradparkhaus, Café und Kommunikationszentrum
www.radstation-freiburg.de



E-Ladestation in der Schlossberggarage



Parken in Freiburg

Mit mehr als 2.800 bewirtschafteten Parkplätzen im Jahr 2020 und einer 24-Stunden-Servicehotline bietet die Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & CO. KG (FKB) bequeme und sichere Parkmöglichkeiten mit kurzen Wegen in die Freiburger Innenstadt. Helle Zu- und Abgänge sowie Frauen- und Familienparkplätze sind in den sieben Garagen selbstverständlich und tragen zum Sicherheitsgefühl der Kund_innen bei. Zur FKB gehören auch die Keidel Therme, die Radstation am Hauptbahnhof und das Konzerthaus.

Alle betriebseigenen Parkgaragen der FKB sind technisch auf dem neuesten Stand. In der Schwabentor- und der Schlossberggarage befinden sich jeweils vier Ladepunkte für Elektrofahrzeuge. An den Ladepunkten kann jedes Fahrzeug geladen werden, das über einen Ladestecker Typ 2 verfügt. Die Bezahlung erfolgt ganz bequem per Bankkarte oder App. 2019 übernahm die FKB von der

Stadt Freiburg die bis dahin private Parkgarage Gerhard-Graf-Halle und betreibt sie inzwischen als öffentliches Parkhaus. Coronabedingt gab es im Jahr 2020 einen Einbruch der Nutzerzahlen der Freiburger Parkhäuser, vor allem im ersten Lockdown. Aufgrund der anschließend höheren Nachfrage nach Dauerstellplätzen und der Lockerungen im Sommer 2020 stieg die Nutzung der Parkhäuser wieder an.

Auch der FSB-Verbund selbst leistet einen Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen. Der verbundene Fuhrpark wird durch die sukzessive Anschaffung von Elektrofahrzeugen kontinuierlich ökologisch optimiert. Bereits im Jahr 2012 hat die Freiburger Stadtbau das erste Elektrofahrzeug erworben. Heute verfügt sie über insgesamt zwölf Elektrofahrzeuge. Im Jahr 2021 soll dann die Hälfte der Fahrzeugflotte aus Elektrofahrzeugen bestehen.



An der Spitze des Jubiläums-Corsos erreichen OB Martin Horn und Fernando Schüber die Radstation

Zwanzig Jahre Radstation

Beim Thema Parken denkt man zunächst eher an Autos als an Fahrräder. Doch auch in dieser Hinsicht gehört die FKB als Unternehmen im Freiburger Stadtbau Verbund zu den Vorreitern: In den letzten Jahrzehnten hat die FSB die Fahrradnutzung zunehmend in ihre Konzepte integriert. Die Radstation am Hauptbahnhof, 1999 von der FKB erbaut, feierte 2019 ihr 20-jähriges Jubiläum. Das architektonisch einzigartige runde Gebäude spiegelt das Rad als Zeichen der Mobilität wider. Die 1.000 Fahrradstellplätze sind für alle zugänglich und bieten einen komfortablen, wetterfesten und diebstahlsicheren Abstellplatz. Die Radstation ist ideal für Touristen und Pendler und eine Alternative zu den oft überfüllten offenen Fahrradabstellplätzen in der Stadt. So bildet die Radstation einen wichtigen Baustein der alternativen Mobilität in der Fahrradstadt Freiburg und ist damit auch ein

Sinnbild für umweltschonenden Verkehr, denn man kann dort gleich vom Rad auf die Straßenbahn oder den Zug umsteigen. Die Radstation rundet das Parkangebot der FKB ab. Mit ihr erfährt das Fahrrad als ein in Freiburg wichtiges und viel genutztes Verkehrsmittel im Hinblick auf Park- und Abstellmöglichkeiten eine gleichwertige Beachtung wie das Auto. Zudem hat sich die Radstation in den vergangenen Jahren durch das dort beheimatete breite Dienstleistungsangebot und das Café zu einem Mobilitäts- und Kommunikationszentrum entwickelt. Ihre Dachterrasse gehört inzwischen zu den touristischen Highlights.

Ihr Jubiläum feierte die Radstation am 9. September 2019 mit einem Fahrradcorso durch Freiburg zur Radstation, angeführt von Oberbürgermeister Martin Horn.



Das Gebäude der neuen Außensauna

Baden in Freiburg

Die Keidel Therme – entspannen und wohlfühlen

Im Jubiläumsjahr 2019 feierte auch die Keidel Therme, die zur FKB gehört, einen runden Geburtstag: 1979 wurde sie fertiggestellt. Der Architekt Walter Griesbaum hatte das Gebäude als Holzkonstruktion in der für die damalige Zeit typischen achteckigen Grundform konzipiert. Bereits 1995 umfasste das Thermalbad neben dem großzügigen Außenbereich und dem außen liegenden Thermalbecken insgesamt sieben Saunen



Bürgermeister Stephan Breiter (2. v. l.) eröffnet zusammen mit der Geschäftsführung der FSB, dem Leiter der Bäder und dem Architekten die neuen Außensauna.

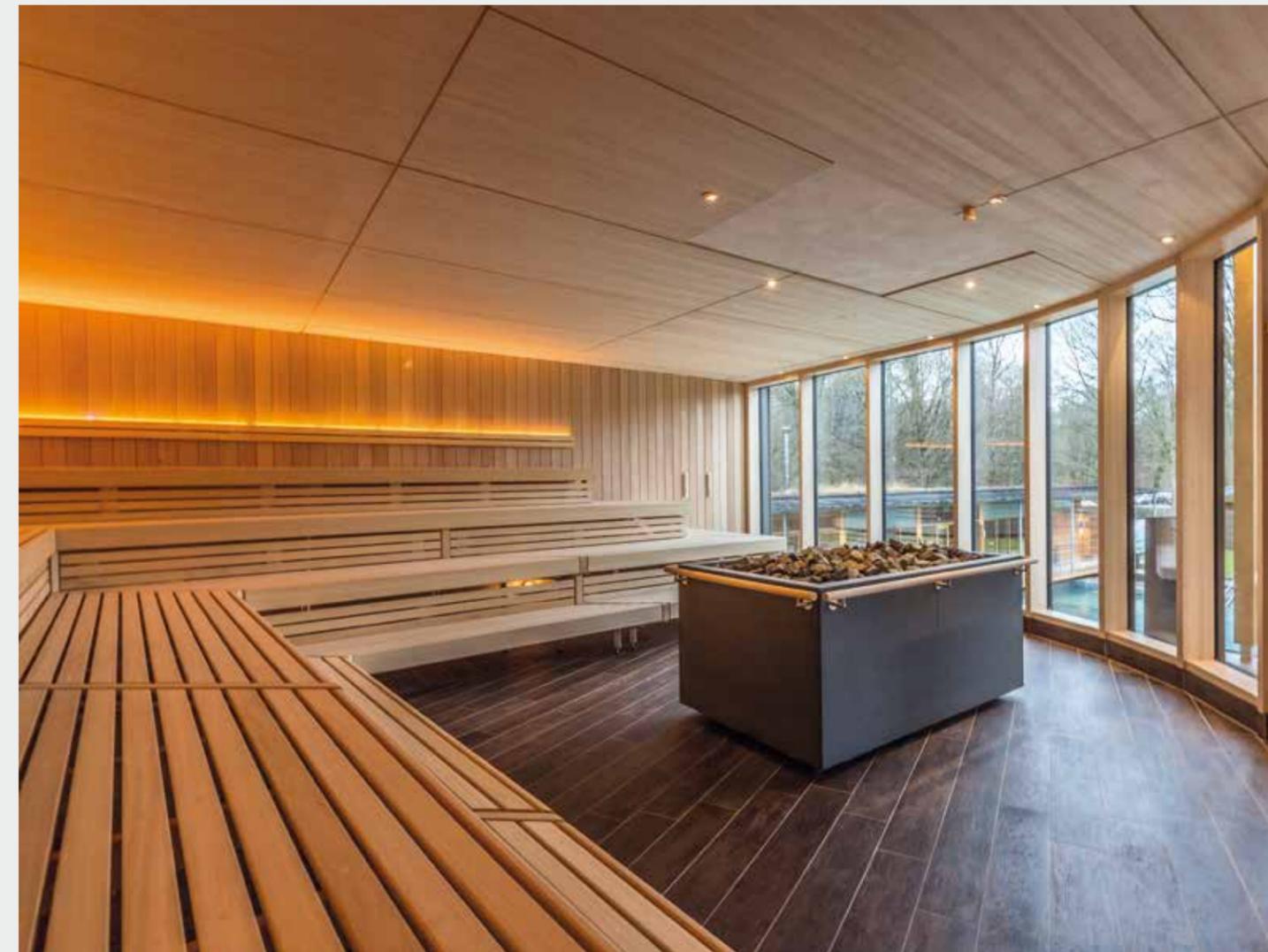
im Innen- und Außenbereich, ein türkisches Dampfbad und einen Naturbadesee. Damit wurde die Therme zu einem Magneten für Gäste aus Freiburg, dem Umland und der Region bis weit hinein ins Elsass und in die Schweiz. Die Gästezahlen stiegen kontinuierlich. 2015 verzeichnete sie mit fast 500.000 Gästen doppelt so viele Besucher_innen wie bei der Eröffnung im Jahr 1979. Auch im Jahr 2019 besuchten trotz zweimonatiger Schließung im Sommer fast eine halbe Million Gäste die Keidel Therme. 2020 gab es einen Einbruch der Besucherzahlen. Es waren weniger als die Hälfte. Dieser war bedingt durch die behördlich angeordneten Schließungen im Rahmen der Covid-Pandemie. Am 14. März 2020 schlossen Thermalbad und Saunalandschaft. Zum 1. Juli 2020 konnte zumindest bis zur erneuten behördlichen Schließung am 2. November 2020 das Thermalbad öffnen.

Der langfristig dauerhafte Anstieg der Besucherzahlen zeigt, dass sich die Keidel Therme in den 40 Jahren ihres Bestehens von einem

reinen Heilbad zu einer Wohlfühloase gewandelt hat. Immer mehr Menschen suchen hier neben der Linderung körperlicher Beschwerden auch Erholung und Entspannung. Der Weg zum Erfolg der Therme war lang und erforderte in den vergangenen Jahren auch hohe Investitionen in die technischen Einrichtungen. Insgesamt wurden zwischen 2016 und 2019 rund 18,8 Millionen Euro für die Modernisierung und den Ausbau der Keidel Therme investiert. Mit der Fertigstellung der neuen Außensauna im Dezember 2019 wurde eine vierjährige Modernisierungsphase abgeschlossen, die sowohl den Sanitärbereich wie auch weite Teile der Wärme- und Energieversorgung sowie die Filteranlagen umfasste. Dazu kam der Bau eines neuen Technikellers. Die neue Außensauna wurde am 13. Dezember 2019, pünktlich zum 40. Geburtstag der Therme, eröffnet. Der Abschluss der Modernisierungsarbeiten und das 40-jährige Jubiläum wurden dann am 14. Dezember 2019 mit einem großen Fest für die Badegäste gefeiert.



Die Außensauna fügt sich ins Ensemble ein.



Innenansicht der neuen Panorama-Sauna

Der neue Saunakörper – ein „schwebender“ Pavillon

Der vom Münchner Architekturbüro Studio Gollwitzer entworfene Saunakörper erweitert als optischer Blickfang das Ensemble der vorhandenen Außensaunen und fügt sich harmonisch in die Landschaft ein. Wie ein schwebender Pavillon auf einer Säule erhebt sich das markante Gebäude, das überwiegend aus Naturstein und Holz errichtet wurde, aus dem Saunagarten. Die umgebende Grünfläche schmiegt sich nahtlos bis zum Eingang der Panoramasauna im Obergeschoss, zu der eine geschwungene Treppe emporführt. Diese schließt an die Natursteinrampe zur Seerosensauna an. Die lichtdurchflutete nach Osten ausgerichtete Fensterfront der Panoramasauna eröffnet großartige Ausichten in den Garten, die Baumkronen und den Naturbadeteich.

Die Fenster der darunter liegenden etwas kleineren Seerosensauna berühren die Wasseroberfläche und geben den Blick in den Garten und auf die Wasserpflanzen frei. Der Aufenthalt wird so auch optisch zum Genuss. Vor allem die großzügige Panoramasauna wird die Keidel Therme um Sauna-Erlebnisse in ganz neuen Dimensionen bereichern. Die Lage mit der Rückseite zum Eingang und der Öffnung zum Garten hin verbindet Sichtschutz und Blick ins Grüne.

Die neue Außensauna bietet großzügigen Raum zum Entspannen. Sie ist eine gelungene Verschmelzung von Innen- und Außenbereichen mit natürlichen Materialien wie Holz und Naturstein.



Die Erdsauna eröffnet den Blick auf den Naturteich.



Entspannen und Schwimmen im Strandbad



Badespaß auf der neuen Wellenrutsche



Sport, Spiel und Spaß in Freiburgs Bäderlandschaft

Seit 2006 werden die fünf Hallen- und drei Freibäder der Stadtwerke Freiburg Bäder GmbH von der Regio Bäder GmbH (RBG) betrieben, die zum Freiburger Stadtbau Verbund gehört.

Die Hallenbäder in Haslach, Hochdorf und Lehen, das Fauler- und das Westbad sowie das Freibad in St. Georgen, das Lorettoabad und das Strandbad kommen insgesamt auf eine Wasserfläche von 8.400 Quadratmetern. Sie bieten Wasserspaß für Groß und Klein sowie Angebote für Freizeitschwimmer_innen und

Leistungssportler_innen. Auch im Jahr 2019 reichte die Zahl der Besucher_innen wieder knapp an die Million heran. Mit über 955.000 Gästen waren die Bäder fast so gut besucht wie im Hitzejahr 2018. Das Strandbad wurde bereits Anfang Mai 2019 eröffnet und konnte am 16. August den 200.000. Bade-gast des Jahres begrüßen. Zum Start der Saison 2019 wurde die neue Rutsche feierlich eingeweiht. Das beliebte Freibad verfügt nun neben einer 91 Meter langen Röhrenrutsche auch über eine sogenannte Breitwellenrutsche. Die drei Meter breite

Bahn bietet Erwachsenen und Kindern ab sechs Jahren Rutschvergnügen auf einer Länge von 27 Metern.

Anders sah es mit den Besucher_innen und dem Badespaß im Jahr 2020 aus. Die Hallenbäder wurden am 14. März 2020 aufgrund der Covid-Pandemie behördlich geschlossen. Nach einer kurzen, eingeschränkten Öffnung der Freibäder im Sommer und zweier Hallenbäder im Herbst des Jahres wurden zum 2. November 2020 wieder alle Bäder pandemiebedingt behördlich geschlossen.

Pandemiebetrieb Keidel Therme und Regio-Bäder



Verbund-Bilanz für das Geschäftsjahr 2020

Die Corona-Pandemie Auswirkungen auf den FSB Verbund

Die Corona-Pandemie und die damit einhergehenden Einschränkungen des öffentlichen und privaten Lebens durch die Corona-Verordnung des Landes vom 17.03.2020 sowie des erneuten Lockdowns im Herbst 2020 führten zu erheblichen Einschränkungen beziehungsweise Auswirkungen im Bereich der Keidel Therme, der Regio Bäder und der Parkhausbetriebe. Die Freiburger Stadtbau war in ihren Bereichen Wohnen und Vermieten sowie in ihrer Bautätigkeit nur geringfügig betroffen.

Trotz Pandemie fielen die Miet- und Pachtausfälle im Vergleich zu den Vorjahren moderat aus. Mit den betroffenen Mieter_innen und Pächter_innen wurden individuelle Gespräche geführt und Vereinbarungen getroffen. Die Mieter_innenbüros waren für die Mieter_innen weiterhin erreichbar, wenn zunächst nur telefonisch oder schriftlich, mit den Lockerungen im Sommer

2020 waren dann auch wieder persönliche Termine nach Vereinbarung möglich.

Die Keidel Therme und die Bäder wurden vom 14. März 2020 bis zum 30. Juni 2020 geschlossen. Anschließend war ein eingeschränkter Pandemiebetrieb in der Keidel Therme sowie in den Freibädern möglich; im Strandbad ab dem 1. Juli 2020, im Freibad St. Georgen ab dem 20. Juli 2020. Zum 1. September wurde das Westbad für den Vereinssport geöffnet, zum 1. Oktober öffnete das Hallenbad Haslach und zum 16. Oktober das Westbad mit eingeschränktem Betrieb für den Schulsport und die Öffentlichkeit. Ab dem 2. November 2020 wurden wieder alle Bäder, einschließlich der Therme geschlossen. Der im Jahr 2020 nur eingeschränkte Badebetrieb führte zu einem erheblichen Rückgang der Badegäste und einem damit verbundenen deutlichen Umsatzrückgang.

Auch im Bereich der Parkhausbetriebe kam es coronabedingt zu erheblichen Ertragsausfällen. Durch den angeordneten Lockdown im Frühjahr und im Herbst 2020 und der damit verbundenen Schließung von Einzelhandelsgeschäften, Gastronomie und Beherbergungsbetrieben brach die Kundenfrequenz in den Parkhäusern deutlich ein. Diese hat sich im Verlauf des Pandemiegeschehens jedoch wieder etwas erholt, da viele Garagenkunden verstärkt den privaten Pkw nutzen.

Verbundbilanz zum 31.12.2020

AKTIVA (€)	31.12.2020	31.12.2019
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	26.223,00	45.781,00
	26.223,00	45.781,00
Sachanlagen		
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	467.494.775,84	453.663.911,88
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	55.746.416,75	54.144.578,75
Grundstücke ohne Bauten	3.699.535,21	3.699.249,66
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	285.445,55	285.445,55
Bauten auf fremden Grundstücken	9.850.832,00	10.088.460,00
Technische Anlagen	2.035.040,00	2.265.886,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.551.053,00	4.751.206,00
Anlagen im Bau	35.492.522,22	28.304.137,88
Bauvorbereitungskosten	5.144.984,13	5.321.507,17
	586.300.604,70	562.524.382,89
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	8.010,00	8.010,00
	33.010,00	33.010,00
	586.359.837,70	562.603.173,89
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	46.222,22	36.522,42
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	174.423,17	174.423,17
Bauvorbereitungskosten	0,00	488.835,63
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	15.107.453,58	10.460.303,25
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.858.214,88	1.461.636,00
Unfertige Leistungen	16.658.878,29	15.653.285,72
Andere Vorräte	70.014,58	106.766,78
Geleistete Anzahlungen	4.474.138,71	1.035.654,30
	38.389.345,43	29.417.427,27
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	810.009,00	598.240,61
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.100.486,58	2.155.015,17
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	2.020,76
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	986.827,82	2.405.276,31
Forderungen gegen Gesellschafterin	8.336.196,24	14.881.544,65
Sonstige Vermögensgegenstände	3.187.445,49	4.541.803,62
	15.420.965,13	24.583.901,12
Flüssige Mittel		
Kassenbestand	71.018,48	63.155,94
Guthaben bei Kreditinstituten	5.489.032,92	5.189.587,96
	5.560.051,40	5.252.743,90
	59.370.361,96	59.254.072,29
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	153.242,00	186.603,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	141.403,75	159.449,04
	294.645,75	346.052,04
BILANZSUMME	646.024.845,41	622.203.298,22

PASSIVA (€)	31.12.2020	31.12.2019
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	39.108.600,00	39.108.600,00
Kapitalrücklage zur Stärkung des Eigenkapitals	19.476.150,00	19.476.150,00
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	15.797.446,00	14.898.446,00
Bauerneuerungsrücklage	1.110.000,00	1.110.000,00
Zweckgebundene Rücklage	1.620.953,95	1.620.953,95
Andere Gewinnrücklage	133.427.180,02	122.515.945,11
Ausgleichsposten für Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter am Kapital	46.144,03	44.790,78
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter am Jahresergebnis	1.105,21	1.353,25
Konzern-Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	143.137,53	139.339,43
Jahresüberschuss	7.504.154,88	15.669.551,27
Einstellung in die Kapitalkonten	3.067.781,26	-336.529,85
Einstellung in die Gesellschaftsvertragliche Rücklage	-899.000,00	-1.392.000,00
	220.403.652,88	212.856.599,94
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	213.699,53	213.699,53
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	12.610.767,00	12.097.453,00
Steuerrückstellungen	613.281,85	1.155.909,03
Sonstige Rückstellungen	14.080.180,31	14.055.067,50
	27.304.229,16	27.308.429,53
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	326.399.240,93	318.022.331,40
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.587.378,77	15.207.323,65
Erhaltene Anzahlungen	22.803.231,66	18.787.129,40
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.280.303,59	8.503.751,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.321.225,57	7.406.384,41
Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	2.910.331,78	686.041,44
Sonstige Verbindlichkeiten	418.014,09	1.540.208,18
	385.719.726,39	370.153.169,73
- davon aus Steuern: € 206.602,19 (31.12.2019: € 1.364.090,85)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.224,95(31.12.2019: € 1.156,92)		
Rechnungsabgrenzungsposten	12.383.537,45	11.671.399,49
BILANZSUMME	646.024.845,41	622.203.298,22

Verbund-Gewinn- und Verlustrechnung 2020

Alle Angaben in Euro

	2020	2019
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	69.568.704,22	65.144.591,85
aus dem Verkauf von Grundstücken	14.856.781,08	40.103.306,25
aus Betreuungstätigkeit	1.940.036,41	5.909.926,78
aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.918.507,18	22.434.932,64
	97.284.028,89	133.592.757,52
Erhöhung (+) / Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen	5.560.486,15	-16.995.125,12
Andere aktivierte Eigenleistungen	950.325,66	736.268,51
Sonstige betriebliche Erträge	5.080.918,68	5.001.421,60
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-31.753.658,00	-30.367.143,24
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-14.352.115,51	-14.178.162,51
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-5.890.625,07	-8.865.443,73
	-51.996.398,58	-53.410.749,48
Rohergebnis	56.879.360,80	68.924.573,03
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-13.371.027,27	-14.307.910,59
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-4.472.951,73	-4.820.552,20
- davon für Altersversorgung: € -1.925.749,00 (2019: € -2.028.223,89)		
	-17.843.979,00	-19.128.462,79
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachlagen	-16.121.825,80	-15.442.492,51
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.881.230,99	-7.829.736,66
Betriebsergebnis	15.032.325,01	26.523.881,07
Erträge aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	6.730,60	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.739.473,12	28.873,47
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-6.287.168,68	-6.796.788,12
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-565.119,31	-1.708.345,48
Ergebnis nach Steuern	9.926.240,74	18.047.620,94
Sonstige Steuern	-2.420.980,65	-2.376.716,42
Jahresüberschuss (vor Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter)	7.505.260,09	15.670.904,52
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	-1.105,21	-1.353,25
Jahresüberschuss (nach Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter)	7.504.154,88	15.669.551,27
Gewinnvortrag	143.137,53	139.339,43
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-899.000,00	-1.392.000,00
VERBUND-BILANZGEWINN	6.748.292,41	14.416.890,70

Impressum

Herausgeber

Freiburger Stadtbau GmbH
Ralf Klausmann
Kaufmännischer Geschäftsführer
Dr. Magdalena Szablewska
Technische Geschäftsführerin
Am Karlsplatz 2
79098 Freiburg

Telefon: 0761/ 2105 - 0
E-Mail: info@fsb-fr.de
www.freiburger-stadtbau.de
www.wohneninfreiburg.de
www.badeninfreiburg.de
www.keideltherme.de
www.parkeninfreiburg.de
www.radstation-freiburg.de
www.metzgergruen-freiburg.de

Redaktion

Freiburger Stadtbau Verbund
PR & Marketing

Bildrechte, Fotografie

Freiburger Stadtbau Verbund
Stadt Freiburg
Adobe Stock

Fotografie

Michael Spiegelhalter,
ausgenommen aufgeführte Seiten:
Adobe Stockfotos / Seiten: 50, 51, 72
Tom Bush Photography / Seiten: 22, 24, 29 (groß), 35, 49
David Franck Fotografie / Seiten: 36, 38, 39
Magor J. Sándor Hegedűs / Seiten: 28, 29, 30
Achim Krug, Krug Photo-Ateliers / Seiten: 1, 13, 14, 26
Jan Raiber, surrandom Fimproduktion / Seite: 46
Patrick Seeger / Seite: 10
Krystof Szczepaniec / Seiten: 66 (Außenansicht), 69 (Nachtansicht)
Nils Theurer, Textour Freiburg / Seite: 32

Visualisierungen

ASTOC GmbH (Schildacker, Holzbauten sowie 3. und 4. Bauabschnitt)
LINK3D (Elsässer Straße 115 – 119)
luxfeld digital art (Uffhauser Straße)
Sandhaus Architekten (Hügelheimer Weg)

Design

Sinnoptics Freiburg

Druck

Burger Druck GmbH
November 2021



