

Geschäfts-
bericht
2023

Freiburg
gestalten

#FSBMachtMöglich

Inhalt

Zahlen und Fakten 2023 / 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

Wohnbauoffensive

Unsere Verantwortung: Bezahlbarer Wohnraum / Seite 14
Modulares Bauen in der Bergäckerstraße / Seite 16
Wirthstraße Süd und Nord: Wohnkonzepte für den Wirtschaftsstandort Freiburg / Seite 20
Sechsfacher Wohnraum mit viel Grün: Neues Wohnen im Elefantengang / Seite 24
Weitere Projekte der Wohnbauoffensive / Seite 26
Modernes Wohnen durch Sanierung / Seite 34
Preisgekröntes Wohnen im Rennwegdreieck und Belchenstraße / Seite 46

Nachhaltigkeit bei der Freiburger Stadtbau

Nachhaltigkeit / Seite 50
Ökologische Maßnahmen / Seite 52
Innovatives Bauen mit Holz / Seite 60

Soziale Verantwortung

Nah am Menschen / Seite 66
Soziale Beratung bei der FSB / Seite 70
Der FSB-Sozialbonus / Seite 71
Mehr Inklusion ermöglichen / Seite 72
Erfolgreich durch starke Mitarbeitende / Seite 74
Sozialbilanz / Seite 78

Parken in Freiburg

Smartes Parken in unseren Garagen / Seite 80

Baden in Freiburg

Vielfältige Bäder für alle / Seite 82
Keidel Therme – Oase an den Heilquellen / Seite 84
Startschuss für das neue Freibad im Westen / Seite 86

Verbund-Bilanz

Geschäftsjahr 2023 / Seite 88

Impressum

Seite 92



2023

2022

370

Mietwohnungen
im Bau

339

Mietwohnungen
erstellt (Neubau und
Sanierung)

Wohnungsbestand: FSB	Eigene	8.877 WE	8.752 WE
Wohnungsbestand: FSI		926 WE	935 WE
WEG-Einheiten		741 WE	1.302 WE
Summe eigene und verwaltete Wohneinheiten		10.556 WE	11.009 WE
Wohnfläche: FSB		587.544 m ²	578.048 m ²
Wohnfläche: FSI		60.986 m ²	60.954 m ²
Durchschnittlicher Mietpreis FSB-Wohneinheiten pro m ²	FSB+FSI	7,00 Euro	6,78 Euro
Erstellte Mietwohnungen	FSB+FSI	127 WE	66 WE
Sanierte, modernisierte, instandgesetzte Mietwohnungen	FSB+FSI	212 WE	154 WE
Mietwohnungen im Bau		370 WE	278 WE
Übergebene Eigentumswohnungen		27 WE	0 WE
Investitionen in Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung		28.319 TEUR	24.287 TEUR
Investitionen in Mietwohnungsneubau		56.216 TEUR	30.256 TEUR
Investitionen in Erstellung von Wohneigentum		11.947 TEUR	4.331,4 TEUR
Bewirtschaftete Parkplätze der FKB		3.088	3.088
Investitionen in Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung Parkhäuser der FKB		Keine	121,1 TEUR
Besucherinnen Keidel Mineral-Thermalbad		449.200 Gäste	392.798 Gäste
Investitionen in Erweiterung, Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung Keidel Mineral-Thermalbad		292 TEUR	429 TEUR
Besucherinnen der Regio Bäder		941.584 Gäste	861.029 Gäste

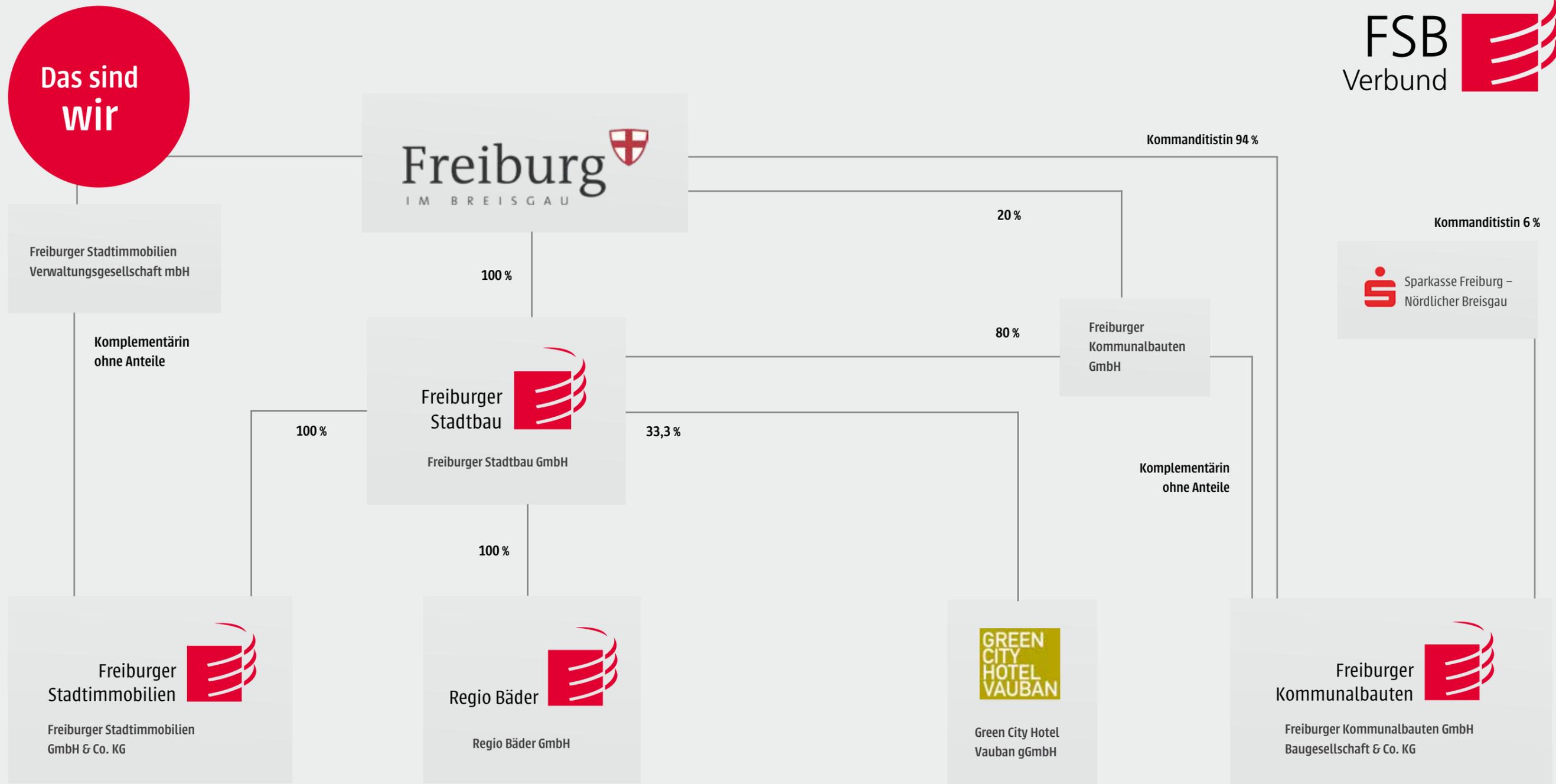
1,39 Mio

Gäste in allen Bädern
und der Therme

10.556

eigene und verwaltete
Wohnungen

Bilanzsumme Freiburger Stadtbau Verbund		780.652 TEUR	713.432 TEUR
Bilanzsumme Freiburger Stadtbau GmbH		653.842 TEUR	532.268 TEUR
Bilanzsumme Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG		71.635 TEUR	67.418 TEUR
Bilanzsumme Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG		53.968 TEUR	56.158 TEUR
Bilanzsumme Regio Bäder GmbH		2.479 TEUR	2.018 TEUR
Jahresüberschuss Freiburger Stadtbau Verbund		6.633 TEUR	7.770 TEUR
Jahresüberschuss Freiburger Stadtbau GmbH		5.060 TEUR	5.347 TEUR
Jahresüberschuss Stadtimmobilien GmbH & Co. KG		1.571 TEUR	1.448 TEUR
Jahresüberschuss Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG		1.623 TEUR	972,6 TEUR
Jahresüberschuss Regio Bäder GmbH (vor Ergebnisabführung)		155 TEUR	145 TEUR
Beschäftigte Freiburger Stadtbau Verbund	Per 31.12.	366 MA	335 MA
Beschäftigte Freiburger Stadtbau GmbH	Per 31.12.	187 MA	179 MA
Beschäftigte Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG	Per 31.12.	98 MA	89 MA
Beschäftigte Regio Bäder GmbH	Per 31.12.	81 MA	67 MA



Der Freiburger Stadtbau Verbund ist ein kommunaler 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 Baugesellschaft & Co. KG (FKB) und die Regio Bäder GmbH (RBG).

Alle wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten des Verbundes sind in der Freiburger Stadtbau GmbH angesiedelt. Mit 10.556 eigenen und verwalteten Wohnungen ist die FSB die größte Wohnungsbaugesellschaft in Südbaden. Hinzu kommen insgesamt 95 Gewerbeimmobilien, darunter der Pavillon am Europaplatz, das Green City Hotel Vauban und das Kunstdepot in Hochdorf.

Die Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (FKB) verwaltet 3.088 Parkplätze in acht öffentlichen Parkgaragen. 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 dem zur FKB gehörenden Keidel Mineral-Thermalbad aus einer Hand. Seit 2013 ist die FSB an der Green City Hotel Vauban gGmbH zu einem Drittel beteiligt.

Im FSB Verbund sind 366 Mitarbeitende in Voll- und Teilzeit sowie Auszubildende tätig. Insgesamt hat der kommunale Unterneh-

mensverbund im Geschäftsjahr 2023 rund 6,6 Mio. Euro erwirtschaftet.

Die Wohnungsbaugesellschaft Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) hat das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von rund 5,06 Mio. Euro abgeschlossen. Dieser Gewinn wird für die fortlaufende Modernisierung und Instandsetzung der Bestände sowie den Neubau von Mietwohnungen im Rahmen der Wohnungsbaupolitik „FSB 2030“ eingesetzt. Dieser neue Wohnraum in allen Trägerschaften fördert die Entspannung des Wohnungsmarktes und ein stabiles Mietpreisniveau sowie die Vielfalt in lebendigen Quartieren.



Grußwort des Oberbürgermeisters

Das Thema „bezahlbares Wohnen“ gehört zu den drängendsten Herausforderungen unserer Zeit, es ist eine Frage der sozialen Gerechtigkeit. Für die Stadt Freiburg und die Freiburger Stadtbau hat bezahlbares Wohnen daher höchste Priorität – und das gerade auch in der aktuellen Zeit unter schwierigen Bedingungen: Genannt seien hier nur steigende Baukosten, hohe Zinsen oder der Fachkräftemangel. Während anderenorts Wohnbautätigkeiten reduziert oder gar eingestellt werden, investieren wir in Freiburg ganz gezielt in diesen Sektor: unter anderem mit der großen Wohnbauoffensive der Freiburger Stadtbau.

Im Rahmen dieser Wohnbauoffensive wird die Freiburger Stadtbau (FSB) bis zum Jahr 2030 insgesamt 2.500 Wohnungen neu bauen. Der Netto-Wohnungsbestand der FSB wird dadurch um rund 1.000 Wohnungen wachsen.

Die Freiburger Stadtbau leistet beides: Neue Wohnungen und faire Mieten. Verschiedene Spatenstiche (Uffhauser-, Ingeborg-Krummer-Schroth-, Wirthstraße, Elefanteweg), Mehrfachbeauftragungen (Drei-Ähren-Straße, Weingarten-West, Neulindenstraße) und aktuelle Zahlen unterstreichen die große Leistungsfähigkeit unserer FSB: 2023 hat die FSB rund 56,2 Mio. Euro in Neubauprojekte und 28,3 Mio. Euro in Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung investiert.

Keine Frage: Trotz aller aktuellen Anstrengungen wird uns das Thema „bezahlbares Wohnen“ noch lange beschäftigen. Klar ist, dass auch die Stadt Freiburg ihren Teil dazu beiträgt – z.B. mit Kapital- und Grundstückseinlagen. Und klar ist auch, dass Bund und Land ihren Beitrag dazu leisten müssen. Ohne deren Unterstützung geht es nicht, das betone ich an vielen Stellen immer wieder.

Beim Bauen legt unsere FSB viel Wert auf Qualität und Nachhaltigkeit. Das zeigt ein starker Fokus auf Klimaschutz und der Einsparung von CO₂-Emissionen. Und nicht zuletzt beweist das auch ein Projekt, das schon mehrere Preise abräumen konnte: So wurde das Wohngebäude Rennwegdreieck mit dem Hugo-Häring-Landes-

preis 2024, der Hugo-Häring-Auszeichnung 2023, mit dem Callwey Award 2023 und der Auszeichnung Beispielhaftes Bauen Freiburg 2014 - 2022 prämiert!

Unsere Freiburger Stadtbau ist enorm leistungsfähig, das zeigt sich beim Thema Wohnen und auch in weiteren Bereichen: So unterhält und bewirtschaftet unsere FSB auch Parkhäuser und die Freiburger Bäder. Aktuell realisiert die FSB das neue Außenbecken im Westbad – ein tolles Projekt für die Freiburgerinnen und Freiburger! Dafür hat die Stadtbau auch einen Förderverein gegründet, der dank der großartigen Unterstützerinnen und Unterstützer bereits über 300.000 Euro an Spenden einwerben konnte – ein wichtiges Zeichen bürgerschaftlichen Engagements in anspruchsvollen Zeiten!

Umso mehr ein großes Dankeschön an das gesamte Stadtbau-Team! Im Namen der Gesellschafterin Stadt Freiburg, des Aufsichtsrats und des Gemeinderats danke ich der Geschäftsführung mit Dr. Magdalena Szablewska und Dr. Matthias Müller sowie allen Mitarbeitenden des FSB-Verbundes für das große Engagement! Alles Gute und auch weiterhin viel Erfolg!

Martin W. W. Horn
OBERBÜRGERMEISTER UND VORSITZENDER
DES AUFSICHTSRATES



Mitglieder
des Aufsichtsrates

Mitglieder des Aufsichtsrates im Jahr 2023

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
Herr Gregory Mohlberg STADTRAT
Herr Lars Petersen, STADTRAT, bis Juli 2023
Herr Simon Sumbert STADTRAT, ab Juli 2023
Herr Ludwig Striet STADTRAT

Herr Helmut Thoma, STADTRAT, † April 2023
Frau Julia Söhne STADTRÄTIN
Herr Dr. Klaus Schüle STADTRAT
Herr Karl Schwarz STADTRAT
Herr Dr. Jonathan Ben-Shlomo STADTRAT, ab Mai 2023
Herr Kai Vesper STADTRAT
Frau Maria Viethen STADTRÄTIN
Herr Simon Waldenspuhl, STADTRAT, ab Juli 2023
Frau Lina Wiemer-Cialowicz STADTRÄTIN
Frau Stefanie Fleer BETRIEBSRÄTIN FSB
Frau Sandra Wartenberg BETRIEBSRÄTIN FKB
Frau Sandra Bächle BETRIEBSRÄTIN RBG
Herr Ralf Müller MIETERBEIRATSVORSITZENDER
Herr Daniel Zeiler VORSITZENDER der Sparkasse Freiburg-
Nördlicher Breisgau, Gesellschaftervertreter

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 in zwei Aufsichtsratsitzungen 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 Jahresabschlüsse der Gesellschaften des Freiburger Stadtbauverbundes wurden inklusive Anhänge und Lageberichte durch den bestellten Abschlussprüfer, die Bansbach GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, geprüft und als mit den einschlägigen Gesetzen sowie dem Gesellschaftsvertrag übereinstimmend befunden. Die Wirtschaftsprüfer haben für alle Verbundgesellschaften 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 2023 und empfahl der Gesellschafterversammlung, die Jahresabschlüsse 2023 festzustellen und der Geschäftsführung die Entlastung für das Jahr 2023 zu erteilen.

Das vergangene Geschäftsjahr war durch eine gute Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Geschäftsführung geprägt. Allerdings hat der Aufsichtsrat im Jahr 2023 einen schmerzhaften Verlust durch den Tod von Stadtrat Helmut Thoma erfahren. Die Freiburger Stadtbau wird dem vielfältigen Engagement von Herrn

Thoma ein ehrenvolles Andenken erhalten. Das Mandat von Helmut Thoma übernahm Stadtrat Dr. Jonathan Ben-Shlomo.

Darüber hinaus kam es zu zwei weiteren Wechseln von Gemeinderatsmitgliedern im Aufsichtsrat: Stadtrat Lars Petersen wurde durch Stadtrat Simon Sumbert ersetzt. Stadtrat Ludwig Striet wurde Mitglied im Aufsichtsrat anstelle von Simon Waldenspuhl. Der Aufsichtsrat dankt Lars Petersen und Simon Waldenspuhl für ihr Engagement und den konstruktiven Austausch und begrüßt die Zusammenarbeit mit Dr. Jonathan Ben-Shlomo, Simon Sumbert und Ludwig Striet.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Freiburger Stadtbauverbundes für ihre erfolgreiche Arbeit und ihren Einsatz im vergangenen Jahr.

Martin W. W. Horn
OBERBÜRGERMEISTER UND VORSITZENDER
DES AUFSICHTSRATES

Vorwort der Geschäftsführung



Dr. Magdalena Szablewska,
Technische Geschäftsführerin,
Dr. Matthias Müller,
Kaufmännischer Geschäftsführer

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

das Jahr 2023 hat die Herausforderungen für die Bauwirtschaft und für kommunale Wohnungsunternehmen noch einmal stärker in den Fokus gerückt: Es gibt weiterhin einen sehr hohen Bedarf an bezahlbaren Wohnungen. Steigende Baukosten, hohe Zinsen und der vorherrschende Fachkräftemangel erschweren jedoch die Erstellung und den Erhalt von preiswertem Wohnraum. Weitere Herausforderungen stellen das volatile Förderwesen und die stetigen Verschärfungen von Standards und Normierungen dar. Dank der Unterstützung unserer Gesellschafterin ist es uns nach wie vor möglich, diesen Herausforderungen zu begegnen. Damit hält die Freiburger Stadtbau gemeinsam mit der Stadt Freiburg an der beschlossenen und zukunftsorientierten Richtung fest, weiterhin mehr Wohnraum für Freiburg zu schaffen.

Die vorgegebenen Ziele verfolgen wir mit hohem Engagement. Allein im Jahr 2023 haben wir 84,5 Millionen Euro in Neubau, Modernisierung und Sanierung sowie Instandsetzung investiert. Es wurden 127 Mietwohnungen fertiggestellt, weitere 370 befinden sich im Bau. Dazu zählen unsere Bauvorhaben im Metzgergrün, in der Uffhauser Straße sowie im Güterbahnhof Nord. Für die Projekte im Elefantenweg und in der Wirthstraße erfolgten bereits weitere Spatenstiche. 212 Wohneinheiten werden aktuell saniert und modernisiert.

Mit der Konzeption FSB 2030 und unserer Wohnbauoffensive, durch die wir im Zeitraum von zehn Jahren rund 2.500 Wohnungen in Freiburg errichten werden, liegen wir somit gut im Plan. Damit bieten wir auf dem Wohnungsmarkt weiterhin bezahlbaren und preisgünstigen Wohnraum, ergänzt um ein attraktives Angebot an Eigentumswohnungen. Für die Stadt Freiburg entstehen somit lebendige Quartiere mit sozialer Vielfalt und vielfältigen Dienstleistungen – von Hausmeister- und Servicediensten bis hin zum Angebot einer sozialen Beratung.

Unsere Projekte zeichnen sich maßgeblich durch die hohen ökologischen, ökonomischen, soziokulturellen und funktionalen Qualitäten aus. Damit unterstützen sie die gesetzten Nachhaltigkeitsziele der Stadt – stets angepasst an die jeweiligen Anforderungen des Gebiets und der Zielgruppen. Im Rahmen der Klimaschutzoffensive sollen die CO₂-

Emissionen in unserem Wohnungsbestand bis zum Jahr 2030 um 70 Prozent reduziert werden: Energieeffiziente Neubauten, energetische Sanierungen, Mobilitätskonzepte, moderne Wärmeversorgung und unsere Strategie zur Solarstromerzeugung sind dabei wichtige Bestandteile unseres Klimapfades. In der Projektplanung wenden wir ein neu entwickeltes strategisches Tool an – den sogenannten Nachhaltigkeitscheck – der schon sehr früh im Prozess das Augenmerk auf ökologische, soziokulturelle und nachhaltige Aspekte legt.

Auch im nachhaltigen Holzbau konnten wir weitere wertvolle Erfahrungen sammeln. Die im Quartier „Im Schildacker“ gewonnenen Erkenntnisse zur Holzbauweise fließen in weitere Neubauprojekte der FSB ein, wie z. B. „Im Metzgergrün“ im Freiburger Stadtteil Stühlinger, in das „Uffhauser Karree“ in Haslach, beim Auszubildendenwohnheim in der Wirthstraße Süd oder in das sozial geförderte Projekt Hornbühl Ost. Mit der Holzmodulbauweise in der Bergackerstraße haben wir neue Wege des seriellen Bauens beschritten.

Das Thema Mitarbeiterwohnen gewinnt aufgrund der formulierten Bedarfe von Freiburger Unternehmen und Institutionen immer mehr an Bedeutung und wurde von der FSB bereits strategisch aufgegriffen. In der Wirthstraße Süd ist der Spatenstich für ein neues Azubiwohnhelm erfolgt. In der Wirthstraße Nord und in Weingarten West entstehen Wohnungsangebote, die von Unternehmen erworben oder angemietet und an ihre Beschäftigten weitervermietet werden können. Mit unseren Dienstleistungen der Wohnraumverwaltung und des Hausmeisterservice können wir Freiburger Unternehmen einen Service aus einer Hand bieten und damit einen wichtigen Beitrag für den Wirtschaftsstandort Freiburg und zur Bekämpfung des Fachkräftemangels in der Region leisten.

Die herausragende und engagierte Arbeit unserer Mitarbeitenden wurde durch eine Vielzahl an Architekturpreisen und Auszeichnungen geehrt: Das Rennwegdreieck erhielt zuletzt den Callwey Award und den Hugo Häring Landespreis, das Quartier Belchenstraße und unsere Projekte in Weingarten West wurden beim Staatspreis Baden-Württemberg gewürdigt. Mehrere Projekte erhielten die Auszeichnung für Beispielhaftes Bauen der Architektenkammer Baden-Württemberg.

Auch im Bereich unserer Dienstleistungsangebote in den Bädern und Parkgaragen verfolgen wir unseren Kurs der Modernisierung, Digitalisierung und Nachhaltigkeit: Smartes Parken und E-Ladestationen bauen wir in unseren Garagen stetig aus. Die Gäste in unseren Bädern profitieren von einem neuen System mit bargeldlosem Bezahlen und flexiblen Tarifen sowie einer zeitgemäßen Bäder-Homepage mit intuitiver Nutzeroberfläche und frischem Erscheinungsbild. Ganz besonders freuen wir uns über den Baubeginn für das neue Freibad im Westbad: Die Entscheidung des Gemeinderats für ein Außenbecken mit rund 1.000 Quadratmetern Wasserfläche ist gefallen, die Förderentscheidung des Bundes ist gesichert und ein beeindruckendes bürgerschaftliches Engagement in dem von uns gegründeten Förderverein sorgt dafür, dass das Motto „Vom Westbad zum Bestbad“ Wirklichkeit wird.

All das wäre nicht ohne das unermüdliche Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter möglich, bei denen wir uns ganz herzlich für ihre großartige Arbeit bedanken. Ebenfalls danken wir dem Mieterbeirat für sein vielfältiges Engagement und unserem Aufsichtsrat für die konstruktive Zusammenarbeit in den vergangenen Jahren und das entgegengebrachte Vertrauen.

Dr. Magdalena Szablewska
TECHNISCHE GESCHÄFTSFÜHRERIN

Dr. Matthias Müller
KAUFMÄNNISCHER GESCHÄFTSFÜHRER



Bezahlbarer Wohnraum in der Ingeborg-Krummer-Schroth-Straße in Bau

Wohnbau-
offensive



Erster Bauabschnitt Uffhauser Straße vor der Fertigstellung

Unsere Verantwortung Bezahlbarer Wohnraum

Freiburg ist eine wachsende Stadt, die Lage auf dem Wohnungsmarkt bleibt daher weiterhin angespannt. Zentrale Aufgabe der Freiburger Stadtbau als kommunales Wohnungsbaunehmen ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Damit unterstützt das Unternehmen die Stadt Freiburg maßgeblich in ihrer Daseinsvorsorge. Denn besonders für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen ist bezahlbarer Wohnraum ein knappes Gut. Bei der Schaffung und Vermietung dieses Wohnraums nimmt der Freiburger Stadtbau Verbund eine wichtige Rolle in Freiburg ein. Aktuell werden rund 9.700 Wohnungen preisgünstig vermietet. Dabei liegt die durchschnittliche FSB-Miete mit 7,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2023 rund 30 Prozent

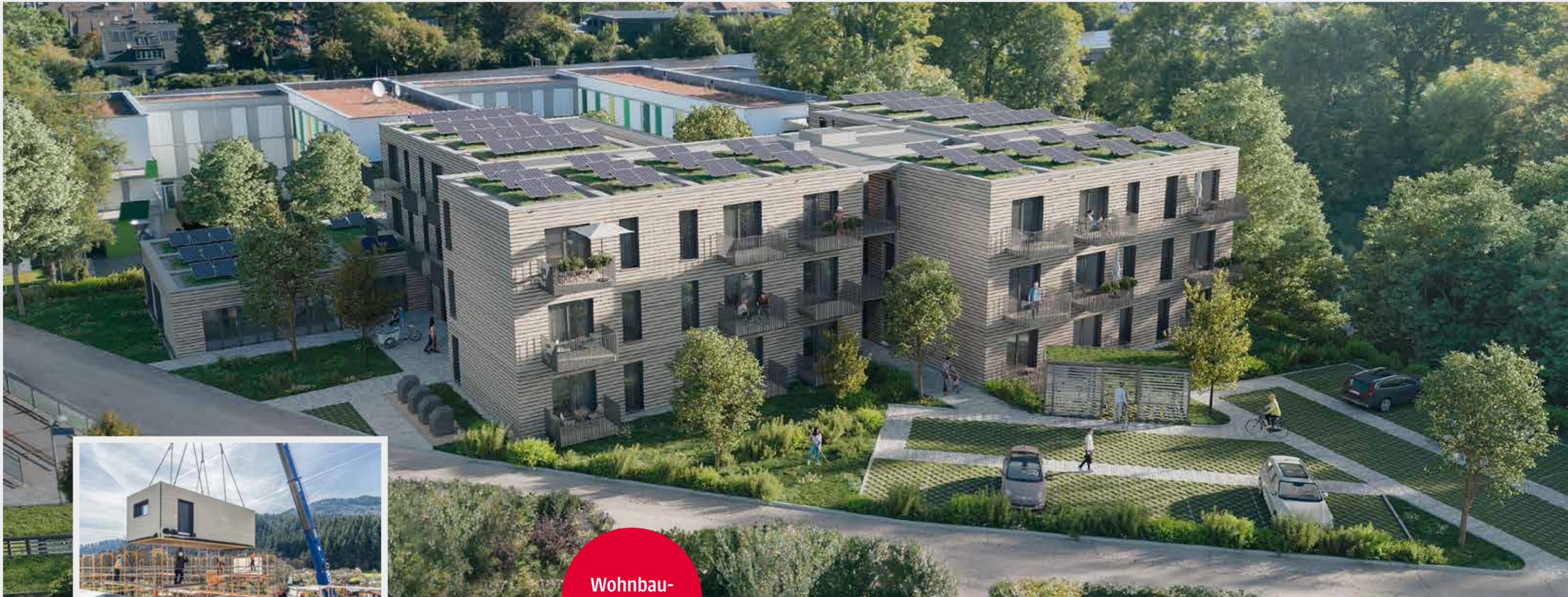
unter der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete des Mietspiegels der Stadt Freiburg. Der Wohnungsneubau der Freiburger Stadtbau umfasst gemäß FSB 2030 mindestens 50 Prozent geförderten Mietwohnungsbau. Dieser wird durch den Bau freifinanzierter Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen ergänzt. Auf diese Weise wächst der Wohnungsbestand stetig und die Quartiere bleiben lebendig und vielfältig. Im Jahr 2023 wurden insgesamt 127 Mietwohnungen und 27 Eigentumswohnungen fertiggestellt.

Zum Jahreswechsel 2023/2024 befanden sich 370 Mietwohnungen und 44 Eigentumswohnungen im Bau, weitere 212 Mietwohnun-

gen befinden sich in der Sanierung. Dabei wurden rund 56,2 Mio. Euro in den Neubau von Mietwohnungen und rund 28,3 Mio. Euro in die Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes investiert.

Die Freiburger Stadtbau leistet mit ihren Maßnahmen einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung im Segment des sozialen Wohnungsbaus. Drei Faktoren erschweren jedoch maßgeblich die Bedingungen für den Bau von gefördertem Wohnraum: die kontinuierliche Erhöhung der Standards, die zeitgleichen krisenbedingten Kostenerhöhungen im Baubereich sowie die Erhöhung der Zinsen. Somit bleibt der geförderte Wohnungsbau trotz entspre-

chender Fördermittel defizitär. Um die Defizite zu kompensieren, wird die Freiburger Stadtbau auch künftig weiterhin Eigentumswohnungen schaffen. Der daraus erwirtschaftete Ertrag fließt in den Neubau von Mietwohnungen sowie in Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen des Wohnungsbestandes ein. Mit dieser Mischung aus Eigentumsmaßnahmen und Mietwohnungsbau sowie mit der Unterstützung durch die Stadt Freiburg kann die anspruchsvolle Wohnbauoffensive aus dem Konzept FSB 2030, bis zum Jahr 2030 rund 2.500 neue Wohnungen zu bauen, realisiert werden.



Wohnbau-offensive

Dritter Bauabschnitt Bergäckerstraße



Kurze Montagezeiten durch Modulbau

Bergäckerstraße Modulares Bauen – innovativ und integrativ



Serielles modulares Bauen

Im dritten Bauabschnitt in der Bergäckerstraße wurden auf einem Gelände im Stadtteil Littenweiler 33 Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen sowie ca. 300 Quadratmeter Büro- und Gemeinschaftsflächen für das Amt für Migration und Integration (AMI) in innovativer Holzmodulbauweise errichtet.

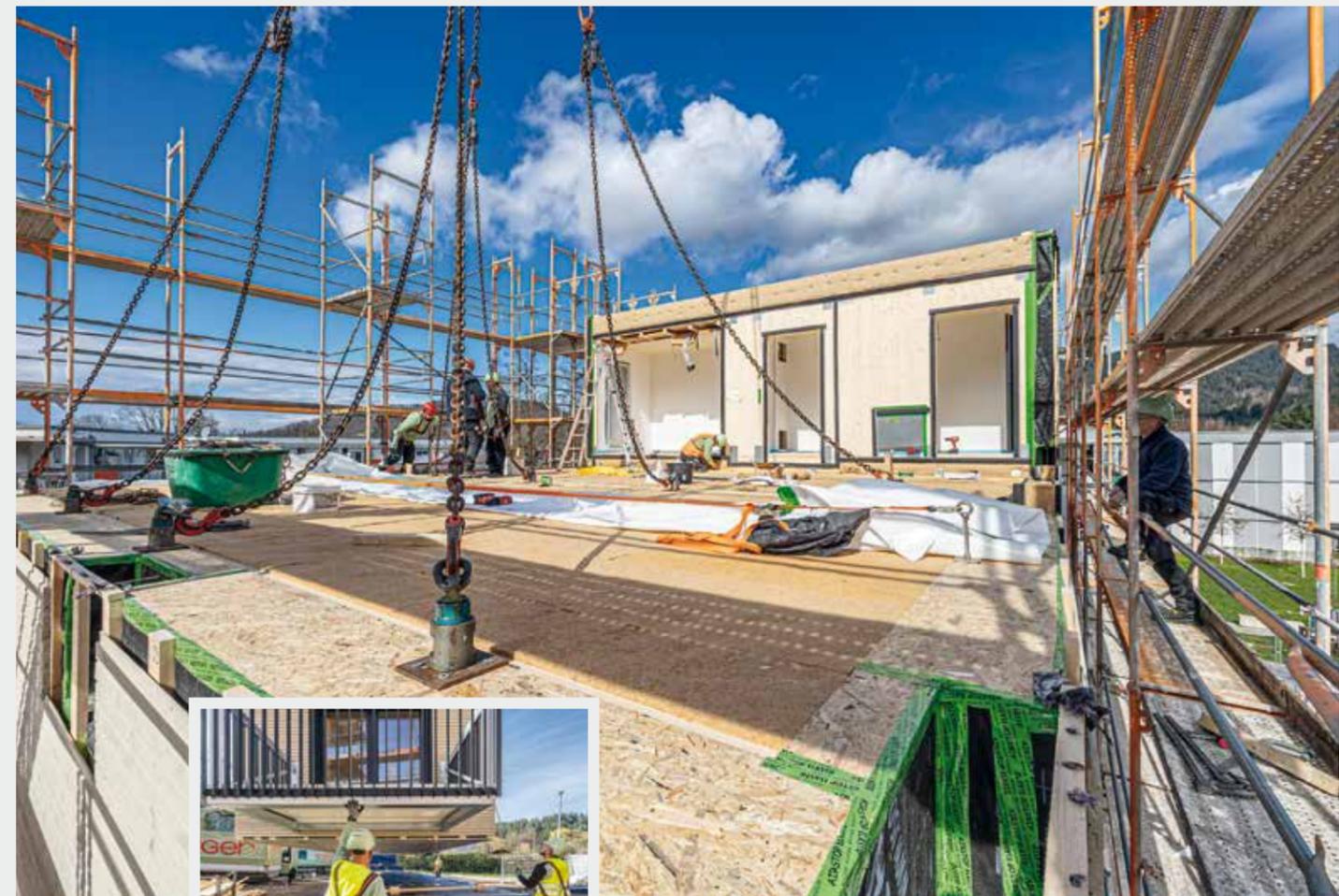
Bereits im ersten und zweiten Bauabschnitt wurden in den Jahren 2017 bis 2019 insgesamt 48 Wohnungen für Geflüchtete fertiggestellt. Der dritte Bauabschnitt wird zunächst für einen befristeten Zeitraum zur Unterbringung von Geflüchteten zur Verfügung

gestellt. Danach ist geplant, das sozialintegrative Projekt „Wohnen für Hilfe“ im Quartier zu realisieren und die Wohnungen an Senioren, Alleinerziehende und Studierende zu vermieten. Die Bewohnenden und die geflüchteten Menschen können sich gegenseitig im Alltag unterstützen und bilden somit eine vernetzte Quartiersgemeinschaft. Das AMI wird dabei die nachbarschaftlichen Aktivitäten betreuen.



Die Holzmodule werden vor Ort entpackt

Nach nur neun Tagen stehen die Gebäude



Die Wohnung wird an die richtige Stelle gehoben.

Millimeterarbeit auf der Baustelle

Wohnungsmodule voll ausgestattet

Ein großer Vorteil der Modulbauweise ist die Zeitersparnis durch kürzere Bauzeiten auf der Baustelle vor Ort. Entscheidend dafür ist in erster Linie ein hoher Vorfertigungsgrad der Holzmodule und eine akkurate Vorbereitung des Baufeldes, einschließlich der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur wie z. B. Installationsleitungen, Fundamente und Technikräume.

Da die Holzraummodule in den Produktionshallen eines im Allgäu ansässigen Produktionsbetriebes vorproduziert wurden, konnte eine hohe Qualitätssicherung der einzelnen Produktionsschritte durch die wetterunabhängige Fertigung erzielt werden. Die vorgefertigten Module wurden wetterbeständig verpackt, mit Spezial-LKWs nach Freiburg transportiert und nach Ankunft innerhalb von

kurzer Zeit mit einem Spezialkran an die vorgesehene Position im Baufeld eingehoben. Die Raummodule wurden mit kompletter Installation und Ausstattung, einschließlich der Sanitärräume, ausgeliefert und montiert.

Die Holzmodule wurden nacheinander gestapelt und zu vier dreigeschossigen Holzhäusern verbunden. Die Wohnungen sind über separate Laubgänge und eine Aufzugsanlage barrierefrei zugänglich erschlossen. Im Sinne der Klimaschutzoffensive wurden an den Laubgängen Rankhilfen für Fassadenbegrünungen montiert. Die Dachflächen der Gebäude wurden extensiv begrünt und großflächig mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet. Die Häuser erreichen die Energieeffizienzklasse 40.

Aufwändiges Genehmigungsverfahren

Bei einer baufeldunabhängigen Fertigungsmethode erhält naturgemäß die Logistik eine besondere Bedeutung. In nur neun Nächten wurden 53 Raummodule aus dem Allgäu nach Freiburg angeliefert. Dem Transport der Module auf speziellen Schwerlasttransportern ging ein aufwändiger Planungs- und Genehmigungsprozess voran. Jeder Schwerlasttransport musste einzeln genehmigt werden. Bei einem solchen Genehmigungsverfahren müssen unter anderem Regierungspräsidien, Stadtverwaltungen, Verkehrsbehörden, die Autobahn GmbH des Bundes sowie die Polizei eingebunden werden. Mit Blick auf mögliche Engstellen im Stadttunnel bzw. des Straßenverlaufs wurde der geplante Streckenverlauf mit einem Spezialfahrzeug vermessen und in einem 3D-Punktwolkenaufmaß gescannt.

Somit konnte sichergestellt werden, dass in nur neun Arbeitstagen verteilt auf zwei Monate alle Module die Baustelle erreichen und montiert werden konnten. Parallel dazu erfolgten die Anschlussarbeiten vor Ort zur Elektro-, Fernwärme- und Glasfaseranbindung sowie der Einbau der Küchen. Nach der Herstellung der Außenanlagen mit Fahrradabstellhäusern und Müllunterflursystemen wurden die vier Wohngebäude im Herbst 2024 an das AMI übergeben. Die Holzmodulbauten erfüllen auch energetisch mit dem Effizienzhausstandard 40 höchste Ansprüche und sind auf eine Lebenszeit von mindestens 50 Jahren angelegt. Das FSB-Projekt „Bergackerstraße“ zeigt: Die Modulbauweise stellt einen weiteren Baustein für zukunftsweisendes und serielles Bauen dar.



v.l.n.r.: Baubürgermeister Prof. Dr. Martin Haag, Geschäftsführerin Dr. Magdalena Szablewska, Oberbürgermeister Martin Horn, Geschäftsführer Dr. Matthias Müller, FWTM-Geschäftsführerin Hanna Böhme und Finanzbürgermeister Stefan Breiter



WIR:SÜD - Freiburgs erstes Wohnprojekt für Auszubildende



Wirthstraße Süd und Nord Wohnkonzepte für den Wirtschaftsstandort Freiburg

In der Wirthstraße investiert die FSB derzeit rd. 59 Mio. Euro in die Entwicklung des Gesamtquartiers und realisiert dabei eine Quartiersentwicklung mit 100 neuen Wohnungen und 89 neuen Apartments für Auszubildende. Damit bietet sie preisgünstigen Wohnraum und unterstützt Unternehmen und Institutionen aus der Region.

Leuchtturmprojekt WIR: SÜD – das Wohnprojekt für Auszubildende

Auf dem südlichen Baufeld in der Wirthstraße entsteht ein achtgeschossiges Gebäude in Holzhybridbauweise mit viergruppiger Kita und Tiefgarage. In diesem wird die FSB ab Sommer 2026 insgesamt 145 Wohnplätze für Auszubildende aller Branchen bereitstellen. Das außergewöhnliche Projekt bietet auf rd. 4.000 Quadratmetern insgesamt 89 Ein- und Zwei-Zimmer-Apartments - davon fünf roll-

stuhlgerechte Einzimmerapartments - für junge Menschen in Ausbildung an. Darüber hinaus werden den jungen Bewohnerinnen und Bewohnern Open Spaces und Community Lounges für das gemeinsame Lernen und den Austausch zur Verfügung stehen.

Nähere Informationen zum Projekt finden Sie unter:
<https://www.wirsued.de>





Spatenstich für WIR:SÜD im April 2024



Wohnbauoffensive in der Wirthstraße

Bezahlbares Wohnen für Auszubildende und Dienstleistungskonzept



Baustart im Frühjahr

Das Dienstleistungskonzept des Azubiwohnheims bietet verschiedene Betreuungs-, Service- und Freizeitangebote. In Kooperation mit der Industrie- und Handelskammer (IHK) sowie der Handwerkskammer (HWK) sollen Unternehmen und deren Auszubildende angesprochen und bei der Suche nach bezahlbarem Wohnraum unterstützt werden. Der Ausbildungsbetrieb fördert seine Auszubildenden, indem er die Miete mit mindestens 30 Prozent bezuschusst. Dadurch können die Unternehmen zum einen einem möglichen Fachkräftemangel entgegenwirken und zum anderen von steuerlichen Vorteilen profitieren. Die Ergebnisse der Unternehmensumfragen bestätigen das Konzept und die großen Bedarfslagen. Mit dem Mietmodell können Unternehmen ihren Nachwuchs fördern und sich zugleich an der Schaffung von günstigem Wohnraum beteiligen. Das Projekt WIR:SÜD stellt somit einen wichtigen Beitrag der FSB für mehr Nachwuchs und Fachkräfte in Freiburg und der Region dar.

Wirthstraße Nord: Vier Wohngebäude mit insgesamt 100 neuen Wohnungen

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite errichtet die FSB ein modernes und attraktives Quartier mit 100 neuen Wohnungen. Aufgeteilt auf vier Neubauten werden 31 öffentlich geförderte und 15 freifinanzierte Mietwohnungen sowie 54 Eigentumswohnungen entstehen. Der Wohnungsmix umfasst alle Typologien des Wohnens zwischen Ein- und Fünf-Zimmerwohnungen. Die fünf- bis siebengeschossigen Baukörper, die an den Mooswald angrenzen, arrondieren das Stadtgebiet und nutzen ein dort bislang unbebautes Baugrundstück. Analog zu WIR:SÜD werden die Gebäude als Effizienzhäuser 55 errichtet, von der benachbarten Fernwärmezentrale der badenova WärmePlus versorgt und mit PV-Anlagen und Mieterstrommodellen auf den Dächern ausgestattet. Ein umfangreiches Mobilitätskonzept mit unmittelbarem Anschluss an das Stadtbahnnetz, 55 Pkw-Stellplätzen in der Tiefgarage, Fahrradabstellplätzen sowie Car-Sharing-Plätzen ergänzen das Ange-



bot in beiden Projekten. Die Fertigstellung der 100 Wohnungen in der Wirthstraße Nord ist bis Ende 2026 geplant. Auch in diesem Projekt entsteht dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum, der auch von Unternehmen für eigene Beschäftigte angemietet werden kann.

Die Wohnprojekte in der Wirthstraße Nord und Süd erweitern das Angebot an Wohnraum um den Schwerpunkt Azubi- und Mitarbeiterwohnen in den unterschiedlichen Trägerschaftstypologien.



Neues Quartier Elefantentweg



Der Elefantentweg vor dem Spatenstich im Juni 2024

Elefantentweg Wohnraum mal Sechs

Wohnen im Grün und sechsmal mehr Wohnraum: Das und einiges mehr sind die herausragenden Merkmale des Bauprojekts Elefantentweg im Stadtteil Mooswald. In diesem Jahr erfolgte der Spatenstich, mit dem die Bauarbeiten der Quartiersentwicklung begonnen haben. Die Fertigstellung ist im Sommer 2027 geplant. Zwischen den Labor- und Verwaltungsgebäuden des Fraunhofer Instituts an der Berliner Allee und den Wohngebäuden im Schäppeleweg realisiert die FSB 93 neue, attraktive Wohnungen: 50 geförderte Mietwohnungen und 43 Eigentumswohnungen. Die 16 Reihen- und Einfamilienhäuser aus den 50er Jahren konnten nicht mehr saniert werden und wurden zu Gunsten der Neuentwicklung rückgebaut. Aus einer Mehrfachbeauftragung zur Neuordnung des Elefantentwegs ging im März 2022 die Planung des Architektenbüros SSA Architekten AG BSA SIA als Siegerentwurf hervor. Mit dem Neubau der vier Zeilenbauten kann die Wohnfläche am Elefantentweg von 1.100 auf rund 6.400 qm erhöht werden. Die

gestaffelten Gebäudehöhen des neuen Wohnquartiers bilden städtebaulich einen harmonischen Übergang zum bestehenden Wohnquartier am Schäppeleweg. Die drei- bis sechsgeschossigen Gebäude setzen die Zeilenstruktur der benachbarten Bebauung parallel zum Elefantentweg fort. Attraktive Spielflächen für Kinder und Erwachsene sowie die Wohnstraßen zwischen den Gebäuden und die Möglichkeiten zum Gärtnern fördern ein nachbarschaftliches Miteinander. Die Fassaden aller Gebäude sind mit Holzwerkstoffen bekleidet und verbinden die unterschiedlichen Massiv- und Holzhybridkonstruktionen zu einem Gesamtensemble. Das Quartier ist verkehrsberuhigt, dem ruhenden Verkehr dient die unterirdische Quartiersgarage. Das Mobilitätskonzept besteht aus der nahegelegenen ÖPNV-Anbindung, erweiterten Fahrradabstellmöglichkeiten sowie Carsharing-Angeboten. Die Wohngebäude werden im Effizienzhaus-Standard 55 errichtet, die Wärmeversorgung erfolgt über ein Nahwärmenetz. Auf den Dachflächen werden PV-Anlagen installiert, die der Mieterschaft als Mieterstrommodell angeboten werden. Im Rahmen des FSB-Umsetzungsmanagements wird die Mieterschaft u. a. in Informationsveranstaltungen und Einzelgesprächen über das Bauvorhaben informiert. In den Gesprächen werden die jeweiligen notwendigen Bedarfe geklärt und den Mieterinnen und Mietern alternativer Wohnraum im weiteren Bestand der FSB angeboten. Hierbei erhalten die Mieterinnen und Mieter die Option, nach Fertigstellung der Entwicklung zurück ins neue Quartier ziehen zu können.



Mauereidechsen werden im Baugebiet gesammelt und ...



... in ein anderes Quartier gebracht

Umwelt- und Artenschutz: Umsiedlung von Mauereidechsen

Im Rahmen der Abbrucharbeiten am Elefantentweg wurden gemäß den naturschutzrechtlichen Vorgaben und unter Mitwirkung des Umweltschutzamtes ca. 35 Mauereidechsen innerhalb des Quartiers Mooswald umgesiedelt sowie über 40 Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse geschaffen. Baubegleitend wurden während der Monate April und Mai 2024 die Reptilien auf dem Abbruchgelände im Elefantentweg händisch eingesammelt und an ein gesichertes Interimshabitat verbracht. Bis zum Ende des Sommers wurden die Eidechsen dauerhaft in einer Wohnanlage am Sonnenackerweg, rund 400 Meter westlich, angesiedelt.



Geförderter Wohnungsbau im ersten Bauabschnitt Metzgergrün



Einzelne Häuser im Metzgergrün - auch in Holz



550 Stadtnahe Wohnungen im nachhaltigen Quartier Metzgergrün

Das Quartier Metzgergrün im Stadtteil Stühlinger ist mit seinen 5,9 Hektar eines der bisher größten städtebaulichen Entwicklungsprojekte der Freiburger Stadtbau zur Schaffung von neuem, bezahlbarem Wohnraum. Das zentrumsnahe Gesamtquartier mit mehr als 550 Wohnungen wird aufgrund seiner Größe in vier Bauabschnitten entwickelt. Dabei wird die Anzahl der Wohnungen mehr als verdoppelt. Der Rückbau der bestehenden 250 Wohnungen aus den 1950er Jahren findet Schritt für Schritt statt.

Im zweiten Bauabschnitt werden zwischen Herbst 2025 und Frühjahr 2028 insgesamt 188 Wohnungen gebaut. Ergänzt wird das vielfältige Wohnangebot mit sozialen Dienstleistungen. Im nordöstlichen Bereich der Blockrandbebauung entsteht ein Quartiers-Service-Zentrum (QRS) mit Unterstützungsangeboten wie z. B. ein ambulanter Pflegedienst ein offener Quartierstreff auch für die Quartiersbewohnerschaft. Zusätzlich entstehen Wohnungen des Service-Wohnens mit einer direkten Anbindung an das Quartiers-Service-Zentrum.

Erste neue Wohnungen werden Anfang 2025 bezogen

Der erste Bauabschnitt mit 175 Wohnungen, davon 125 öffentlich gefördert, hatte im Laufe des Jahres 2021 begonnen und ist in zwei Teilbereiche untergliedert. Die ersten Bewohnerinnen und Bewohner können ab Januar 2025 im Ostteil des Gebiets einziehen. Ab Mitte 2025 werden auch die Wohnungen im Westteil bezogen. Die Freianlagen sind von dem neu ins Quartier eingeleiteten Runzgewässers geprägt – eine wunderbare Aufwertung des Quartiers in punkto Gestaltung, Ökologie und Lebensqualität!

Mit dem dritten und vierten Bauabschnitt wird die Grüne Mitte des Quartiers mit einem zentralen Marktplatz, Parkanlagen, Café und eine mehrgruppige KiTa, die von der Stadt realisiert wird, entstehen. Das Gesamtprojekt wird Anfang der 2030er Jahre abgeschlossen sein.

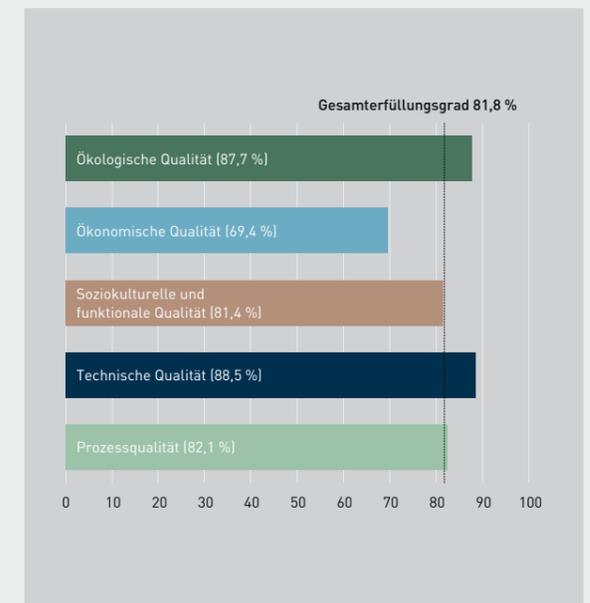
Im neuen Metzgergrün, dem der Entwurf des Architekturbüros Dietrich Untertrifaller aus Bregenz und dem Landschaftsarchitekturbüro Ramboll Studio Dreiseitl aus Überlingen zugrunde liegt, entsteht eine Gebäudestruktur aus Zeilengebäuden, Punkt- und Winkelhäusern, die sich zu sogenannten Blockrändern zusammenfügen. Einzelne Punkthäuser in allen Bauabschnitten werden in Holzbauweise errichtet. Einer der inhaltlichen Leitgedanken des

städttebaulichen Konzepts ist der Erhalt und die Erweiterung einer lebendigen Nachbarschaft durch zahlreiche Aufenthaltsmöglichkeiten. Insbesondere die Laubengänge und Treppenhausräume erfahren eine Aufweitung, so dass eine gemeinschaftliche Nutzung dieser Flächen möglich wird. Auf Wunsch der Mieterschaft wurden im ersten Bauabschnitt in Anlehnung an die bestehende Wohnnutzung kleine flexible Wohnungsgrundrisse entwickelt.

Nachhaltigkeit wird großgeschrieben

Die unterirdischen Quartiersgaragen in den einzelnen Bauabschnitten dienen einem verkehrsberuhigten Mobilitätsansatz: Die Zu- und Ausfahrten orientieren sich zu den Umgehungsstraßen, so dass sich der Verkehr im Quartier auf Lieferzwecke beschränken kann. Ein Mobilitätskonzept mit abgesenktem Pkw-Stellplatzschlüssel, ein erhöhtes Angebot an Fahrradabstellflächen – auch für Sonderräder – sowie das Angebot an Car-Sharing und ÖPNV runden das zukunftsorientierte Konzept ab.

Die vielfältigen Grünanlagen bieten zahlreiche Flächen für individuelles und gemeinschaftliches Gärtnern. Für die Kleinsten im Quartier werden attraktive Spielflächen eingerichtet und der vorhandene Ballspielplatz modernisiert. Im Sinne der Nachhaltigkeit gemäß "Reduce, Reuse, Recycle" werden die bestehenden Bäume, Pflanzen und Sträucher sowie Bauteile wie beispielsweise Pflasterbeläge und Holzfensterläden aus dem Bestandsquartier Zug um Zug in den neuen Außenanlagen wiederverwendet und verpflanzt.



Beurteilung Erschließungszertifikat

Aufgrund der hohen ökologischen, sozialen und nachhaltigen Qualitäten erhielt das Quartier „Metzgergrün“ die höchste Nachhaltigkeitsauszeichnung für Quartiere der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB): Das Erschließungszertifikat in Platin.





Viel Wohnen und viel Grün im Uffhauser Karree



Bald beginnt auch der zweite Bauabschnitt



Montagearbeiten

Harmonische Innenentwicklung im Uffhauser Karree

Im Freiburger Stadtteil Haslach entsteht ein modernes und zukunftsorientiertes Wohnquartier. Mit insgesamt 259 Wohnungen und ca. 15.700 Quadratmeter Wohnfläche ist das Projekt auf dem rund 1,5 Hektar großen Areal zwischen Uffhauser-, Blauen-, Drei-Ähren- und Belchenstraße ein wesentlicher Baustein der Wohnbauoffensive im Rahmen des Konzepts „FSB 2030“.

Insgesamt werden 145 geförderte und 54 freifinanzierte Mietwohnungen sowie 60 Eigentumswohnungen realisiert. Damit verdoppelt sich die Anzahl der Wohneinheiten gegenüber dem Bestand. Gleichzeitig wird bei dieser Neuentwicklung ein Quartier entstehen, das sich in das gewachsene städtebauliche Umfeld integriert und dieses zukunftsfähig weiterentwickelt. Die neuen Wohngebäude sind modern ausgestattet, energieeffizient und barrierefrei zugänglich und bieten somit einen großen Mehrwert für die Bewohnerschaft.

Im Januar 2023 fand der Spatenstich für den ersten Bauabschnitt des neuen Quartiers „Uffhauser Karree“ statt. Im Frühjahr 2024 wurden bereits die Rohbauarbeiten weitestgehend fertiggestellt. Im Anschluss erfolgten die Holzbauarbeiten für die beiden Holzge-

bäude entlang der Belchenstraße. Bereits im Mai 2024 konnte mit den Arbeiten an den Außenanlagen begonnen werden.

Auf der Baustelle sind bis zu 70 Bauarbeitende gleichzeitig tätig. Ab Ende 2024 werden die ersten 130 Wohnungen (davon 92 öffentlich gefördert und 18 freifinanziert) des ersten Bauabschnitts bezugsfertig sein und können von Umsetzern aus dem zweiten Bauabschnitt, Rückkehrern und neuen Mieterinnen und Mietern bezogen werden. Die FSB investiert im ersten Bauabschnitt rd. 31 Mio. Euro.

Holzgebäude entlang der Belchenstraße

Die bisherigen dreigeschossigen Bestandsgebäude aus den 1950er Jahren mit im Durchschnitt 42 Quadratmeter großen Wohnungen waren durch einfache Bauweise und Ausstattung geprägt. Die Wohnungen verfügten weder über Balkone noch Aufzüge. Wärmeversorgung und Haustechnik waren stark sanierungsbedürftig. Eine umfangreiche

Modernisierung erwies sich als technisch und ökonomisch nicht sinnvoll realisierbar. Den Mieterinnen und Mietern wurden im Rahmen des FSB-Umzugsmanagements Ersatzwohnungen sowie für den ersten Bauabschnitt eine Option zum Rückzug nach Fertigstellung der neuen Gebäude angeboten. Damit wird gewährleistet, dass die Mieterinnen und Mieter auf Wunsch im Quartier verbleiben können.

Der Rückbau der Bestandsgebäude im Bereich des zweiten Bauabschnitts ist für das Frühjahr 2025 vorgesehen. Um den alten Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten, werden vorab geeignete Bäume aus dem zweiten Bauabschnitt in den ersten Bauabschnitt umgesetzt.

Nach Abbruch der Bestandsgebäude werden vsl. in der ersten Jahreshälfte 2025 die Baumaßnahmen für den Neubau des zweiten Bauabschnitts beginnen. Die Fertigstellung der 129 Wohnungen samt dreigruppiger KiTa im zweiten Bauabschnitt ist für das Jahr 2027 vorgesehen.

Das Konzept der Innenentwicklung

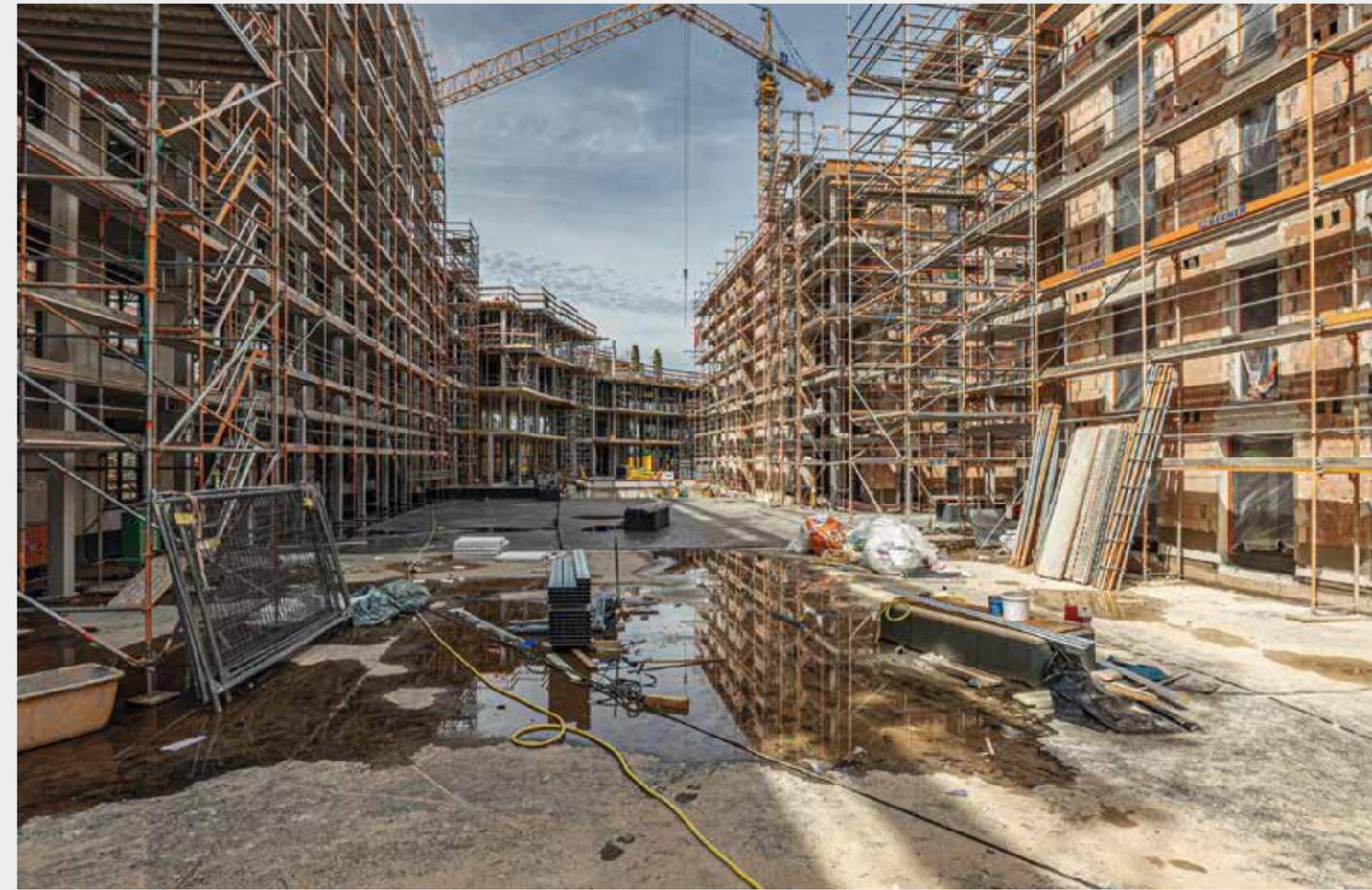
Für das „Wohnkarree Uffhauser Straße“ wurde im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung die Konzeption des Architekturbüros Florian Krieger aus Darmstadt ausgewählt. Die Aufgabe, neuen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und ökologische, soziale sowie ökonomische

Aspekte in Einklang zu bringen, wurde konzeptionell vorbildlich gelöst. Die städtebauliche Anordnung von insgesamt sechs Gebäuden mit einer Höhenstaffelung von drei bis sechs Geschossen sowie einer gegliederten Fassadengestaltung orientiert sich an vorhandenen städtebaulichen Strukturen. Den Auftakt für das neue Quartier bildet ein sechsgeschossiges Gebäude an der Ecke Uffhauser- und Belchenstraße. Drei Gebäude werden als Holzhybridgebäude erstellt. Die weiteren Gebäude werden als Massivbauten in überwiegend monolithischer Bauweise errichtet. Hier sind ebenfalls Fassadenbegrünungen vorgesehen. Alle Gebäude werden im Freiburger Energieeffizienzhaus-Standard 55 errichtet. Die Wärmeversorgung erfolgt über den zentralen Fernwärmeanschluss im Stadtteil. Die Dächer werden zur klimafreundlichen Stromerzeugung mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Alle Gebäude erhalten außerdem eine Dachbegrünung. Der großzügige und grüne Innenbereich mit Biotop- und Freiraumstrukturen soll Treffpunkt und Begegnungsraum für die Bewohnerschaft sein. Hier sind weitere Bepflanzungen, Spielflächen für Kinder und Möglichkeiten zum gemeinsamen Gärtnern vorgesehen. Auch ein umweltfreundliches Mobilitätskonzept für das Quartier mit 550 Fahrradstellplätzen, E-Ladesäulen und Carsharing-Angeboten sowie einer Fläche für ein Angebot mit Leihfahrrädern ist vorgesehen.

Und wie man es bei einer modernen Quartiersentwicklung erwartet, wird auch das Quartier „Uffhauser Karree“ im zweiten Bauabschnitt eine dreigruppige KiTa erhalten.



Öffentlich geförderter Wohnraum und eine Kita für das Quartier am Güterbahnhof



Wohnbauoffensive schreitet voran ...

Urbanes Wohnen in der Ingeborg-Krummer-Schroth-Straße

Im Frühjahr 2023 begann mit dem Spatenstich das FSB-Projekt in der Ingeborg-Krummer-Schroth-Straße unweit der Lokhalle am Güterbahnhof Nord. In dem Ensemble mit seinen drei Baukörpern wird ausschließlich öffentlich geförderter Wohnraum realisiert und damit insgesamt 76 bezahlbare Wohnungen errichtet. Zudem enthält das Projekt eine viergruppige Kita, die die familienfreundliche Infrastruktur des Lokhallenareals erweitern wird.

Das Bauprojekt wird gemäß des FSB-Maßnahmenkatalogs „Barrierefreies Bauen“ errichtet und zeichnet sich unter anderem durch einen großzügig begrünten Innenhof, ein umfassendes Mobilitätskonzept, Energie-Effizienzhaus-Standard 55 sowie durch eine Anbindung an die benachbarte Fernwärmeversorgung aus. Die Kita, die im Effizienzhaus-Standard 40 errichtet wird, geht nach Fertigstellung in das Eigentum der Stadt Freiburg über.

Mit dem Baufortschritt wird nun das Bebauungsplankonzept erkennbar: Entlang der Ingeborg-Krummer-Schroth-Straße ent-

steht ein siebengeschossiger Baukörper mit einer Fassade aus vorgehängter Holzschalung. Gemeinsam mit den zwei rückwärtigen, kompakten fünfgeschossigen Hofhäusern in monolithischer, verputzter Ziegelbauweise entstehen über 5.000 Quadratmeter Wohnfläche mit einer ausgewogenen Mischung an Ein-, Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen sowie zwei Sechs-Zimmer-Wohnungen.

Die gegliederten Freiflächen zwischen den Gebäuden bilden das „Grüne Wohnzimmer“, das hohe Aufenthaltsqualitäten bietet und von großflächig begrünten Fassaden umrahmt wird. Auch für die viergruppige Kita, die sich über zwei Ebenen des straßenseitigen Langhauses erstreckt, bildet die Grünfläche im Innern viel Platz zum Spielen und Toben. Durch die geschickte Anordnung zweier Schachtel-Fluchttreppenhäuser kann auf Feuerwehrezufahrten verzichtet werden. Das Konzept für die Neubaumaßnahme basiert auf dem Entwurf des Freiburger Büros Melder Binkert Prettnner Kerner (mbpk), die an der Mehrfachbeauftragung teilgenommen und im Sommer 2021 die Jury von ihrer Konzeption überzeugen konnten.

Urbanes Wohnen mit hohen Qualitäten.

Für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner wurde ein umfassendes Mobilitätskonzept erarbeitet. In der unter dem Grundstück liegenden Tiefgarage entstehen 48 Pkw-Stellplätze, vorgerüstet für E-Lademöglichkeiten sowie rd. 200 Stellplätze für Fahrräder und Sonderfahrräder. Entscheiden sich die Mieterinnen und Mieter für einen Verzicht auf einen Pkw, erhalten sie einen Zuschuss für den Erwerb einer Jahres-Regio-Karte.

Auf den extensiv begrünten Dachflächen werden Photovoltaikanlagen installiert. Dadurch erhalten die Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit, ein Mieterstrommodell zu nutzen und somit an reduzierten Strompreisen zu partizipieren. Zudem wird auf dem Grundstück eine Regenwasserzisterne erstellt, über die die Grünflächen im Sommer bewässert werden und die die Mieterinnen und Mieter zum Gärtnern an der rückwärtigen Seite der Hofhäuser nutzen können: urbanes Wohnen im Grünen mit hohen Qualitäten!



... in der IKS



Holzbau als Zukunftsstrategie



Holzbauprojekt für den Hornbühl mit Fassadenbegrünung

Drei Holzhäuser für den Hornbühl

Am östlichen Rand Ebnetts an der Schwarzwaldstraße plant die FSB ab Ende 2024 den Baubeginn von drei Holzhäusern. Dabei entstehen 24 öffentlich geförderte Mietwohnungen auf rd. 2.000 Quadratmeter Wohnfläche. Das Bauprojekt im Dreisamtal setzt die vorhandene Wohnbebauung Hornbühlstraße/Kreuzacker fort und schließt damit die Baulücke zu den bereits bestehenden Neubauten des Baugebiets Hornbühl-Ost. Die drei Wohngebäude werden Ende 2026 bezugsfertig sein.

Bei dem Bauvorhaben stehen familienfreundliche 3- und 4-Zimmer-Wohnungen im Fokus. Vier Wohneinheiten werden dabei durch das Amt für Migration und Integration (AMI) im Rahmen des Projekts Einfach.Gemeinsam.Wohnen. belegt. Das nördliche Gebäude an der Schwarzwaldstraße ist viergeschossig konzipiert, die beiden südlichen Häuser weisen Dreigeschossigkeit auf. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage organisiert.

Höchste Nachhaltigkeit in allen Komponenten

Die drei Gebäude in Holzbauweise werden im Freiburger Effizienzhausstandard 55 errichtet, die Außenwände samt Fassade sind in Holzrahmenbauweise, die Decken als Brettsperrholzelemente geplant. Die Wärmeversorgung erfolgt über Wärmepumpen, da in dem Wohngebiet am Stadtrand aktuell keine Nah- oder Fernwärmeversorgung möglich ist.

Das asymmetrisch gestaltete Satteldach ermöglicht maximalen Ertrag an Solarstrom über Photovoltaikanlagen auf den Süd- und Norddachflächen. Die PV-Belegung der Dächer geht somit weit über das gesetzlich erforderliche Maß hinaus. Mit dem neuen Solarpaket der Bundesregierung können nun PV-Anlagen mit mehr

Gesamtleistung zu Gunsten einer optimierten klimaneutralen Solarstromerzeugung realisiert werden.

Die Häuser werden über Laubengänge, außenliegende Treppenhäuser und Aufzüge erschlossen und sind barrierefrei zugänglich. Jeder Wohnung dient ein Stellplatz in der Tiefgarage, in der auch Platz für 48 Fahrradstellplätze geschaffen wird. 20 weitere Stellplätze für Fahrräder werden vor den Hauseingängen für Besucherinnen und Besucher eingerichtet. Die Tiefgarage wird weiterhin mit E-Lademöglichkeiten für Pkws vorgerüstet.

Mit einer energieeffizienten Wärmeversorgung, einer maximierten Photovoltaikanlage, einer durchgängigen Holzbaukonstruktion sowie einer großflächigen Fassadenbegrünung und vielen weiteren Details erweist sich Hornbühl Ost als ein Nachhaltigkeitsprojekt par excellence.



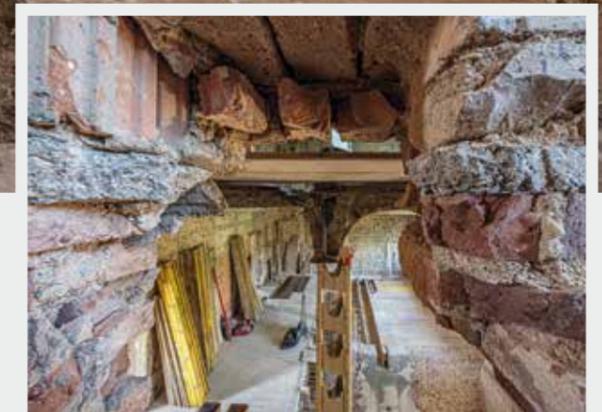
Sanierung der ehemaligen Kasernengebäude



Häuser aus der Gründerzeit



Herausforderungen der Sanierung ...



... von denkmalähnlichen Gebäuden

**Moderner
Wohnraum durch
Sanierung**

Breisacher Hof Vergangenheit bewahren – Zukunft gestalten

Sieben ehemalige Kasernengebäude aus der Gründerzeit, die nach dem Krieg zu Wohnungen umgebaut wurden, bilden das historische Quartier des Breisacher Hofes an der Elsässer Straße. Auf dem ehemaligen Exerzierplatz befindet sich heute eine große Grünfläche, die von der Bewohnerschaft des Quartiers intensiv für Freizeit und Erholung genutzt wird.

Das Ensemble wird seit Anfang 2023 durch die FSB schrittweise saniert und modernisiert, nachdem es im Jahr 2020 in das Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ aufgenommen wurde. Dies bedeutet eine wichtige Unterstützung für die Investition durch die Fördergelder und ermöglicht moderate Mieten nach dem Freiburg-Modell über 15 Jahre für die Mieterinnen und Mieter. Das Ensemble steht aufgrund einer Vielzahl an bereits vorgenommenen Umbauten nicht unter Denkmalschutz, wird jedoch im Rahmen der Städtebauförderung als denkmalähnlich eingestuft und erhält somit eine höhere Förderung. Die Sanierung des ersten Bauabschnitts soll im Jahr 2025 abgeschlossen sein.

Zahl der Wohnungen kann erhöht werden

Insgesamt umfasst das Gebäudeensemble 139 Wohnungen sowie einen Schülerhort. In einem ersten Bauabschnitt werden derzeit die Gebäude an der Elsässer Straße 2 f und 2 g mit insgesamt 52 Wohnungen saniert und durch eine Verbesserung der Grundrissstrukturen in 56 Wohnungen umgewandelt. Die FSB hatte bereits im Jahr 2021 auf einer vorhandenen Freifläche zusätzliche 59 öffentlich geförderte Wohnungen neu errichtet und somit das Ensemble städtebaulich erweitert. Ergänzt wird der Breisacher Hof durch ein städtisches Gebäude, in dem eine Kita sowie ein Jugendtreff untergebracht sind.

Eine Kernsanierung der Gebäude war notwendig geworden, da neben den baulichen Mängeln vor allem die Grundrissstrukturen, die fehlenden Bäder und Balkone, die Beheizung mit Einzelöfen und

der Wärmeschutz längst nicht mehr zeitgemäß waren. Der künftige Wohnungsmix besteht aus 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen: Neben kleinen Wohnungseinheiten wird es auch weiterhin größere Familienwohnungen geben.

Hohe Wohnqualität durch Balkone, Aufzüge und energetische Sanierung

Sämtliche Wohnungen werden nach den Sanierungsmaßnahmen barrierefrei zugänglich sein: Jedes Gebäude wird mit einer Aufzuganlage und zusätzlichen Laubengängen erschlossen. Somit kann auch mehr Wohnraum innerhalb der Grundrissstrukturen generiert werden. Die Wohnungen erhalten zusätzlich großzügige Balkonanlagen. Die Bäder werden erneuert und erhalten je nach Wohnungsgröße neben Badewannen bodenebene Duschen.

Zentrales Element der Umbaumaßnahmen stellt die energetische Sanierung mit Zentralheizung, Fernwärmeanschluss und Abluftanlage dar. Neben der Erneuerung der gesamten Haustechnik werden die Dachstühle und die Dachdeckung neu hergestellt. Die Gebäude werden nach der Sanierung den KfW-85-Standard erfüllen.

Die Fahrradstellplätze im Quartier werden neu überdacht und die Stellplätze für Pkw neu geordnet. Zudem soll zukünftig die Müllentsorgung über Unterflurcontainer erfolgen. Die Straßen und Wege sowie die gesamte Außenanlage werden zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität überarbeitet und dabei eine Verbindung zur Parkanlage geschaffen.



Historisches Denkmal erstrahlt in neuem Glanz



Asli Abali (mit Hund) und ihre Mutter sind nach der Sanierung in ihr Knopfhäusle zurückgekehrt - und fühlen sich pudelwohl

Knopfhäusle Siedlung - Ein Stück Freiburger Geschichte in neuem Glanz

Die im Freiburger Stadtteil Oberwiehre gelegene, historische Knopfhäusle-Siedlung wurde in mehreren Abschnitten in der Zeit zwischen 1869 und 1886 erbaut und besteht aus mehreren Gebäuden unterschiedlicher Typologien. Zum ursprünglichen Gesamtensemble gehörten neben kleinen zweigeschossigen Reihenhäusern mit Vorgärten auch sog. „Meisterhäuser“ im Südwesten sowie ein „Mädchenheim“ und eine „Kinderbewahranstalt“ an der Nordseite, die später zu Wohnraum umgebaut wurden. Denkmalrechtlich handelt es sich bei der Wohnanlage um ein Kulturdenkmal aus Gebäuden, Vorgärten, Grün- und Freiflächen sowie Erschließungsstraßen. Mit ihrer Größe und aufgrund ihrer frühen Entstehungszeit ist diese Arbeitersiedlung in Freiburg einzigartig.

Die bestehende Knopfhäusle-Siedlung mit insgesamt 106 Wohnungen befindet sich seit 2013 überwiegend im Besitz der FSI. Sie wurde im Jahr 2017 in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“, heute „Sozialer Zusammenhalt“ (SZP) aufgenommen. Anfang 2022 wurde der erste Bauabschnitt mit 34 Reihenhäusern und der zweite Bauabschnitt mit 36 Reihenhäusern sukzessive bis Frühjahr 2024 fertiggestellt.

Parallel zur Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts haben die Umsetzungen aus den Bauabschnitten 3 und 4 teils in die sanierten Wohnungen der Knopfhäusle-Siedlung und teils in den FSB-Bestand begonnen. Die Sanierungsarbeiten für den dritten und vierten Bauabschnitt haben im Sommer 2024 begonnen und werden voraussichtlich Anfang 2026 abgeschlossen sein.

Parallel zu den Sanierungsmaßnahmen finden ebenfalls Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum wie beispielsweise die Kinderspielplatzsanierung statt.

Anregungen im Projektbeirat berücksichtigt

Bei Sanierungsmaßnahmen in förmlichen Sanierungsgebieten findet ein umfassendes Mieterbeteiligungsverfahren statt. Dabei wird die Mieterschaft in Informationsveranstaltungen über die

geplanten Maßnahmen und das Umzugsmanagement informiert. Im Zuge des Umzugsmanagements konnten Mieterinnen und Mieter des ersten Bauabschnitts wählen, ob sie dauerhaft in Neubau- oder Bestandsgebäude der FSB umziehen wollten oder ob sie von einer Rückzugsoption ins Quartier Gebrauch machen möchten. Für die darauffolgenden Bauabschnitte wurden Umzugsketten gebildet. D. h. die Mieterinnen und Mieter konnten direkt nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts aus dem zweiten Bauabschnitt umziehen sowie aus Ersatzwohnraum wieder in die fertiggestellten Knopfhäusle einziehen.

Die vielen kleinen Wohneinheiten mit je 41 - 47 m² konnten größtenteils erhalten bleiben. Dabei wurden die Wünsche und Anregungen aus dem Projektbeirat in Bezug auf die Grundrissgestaltung berücksichtigt. Aber auch an Familien wurde gedacht: An den Enden der Reihenhauseinheiten wurde durch die Zusammenlegung einzelner Wohneinheiten familiengerechter Wohnraum mit vier Zimmern geschaffen.



Knopfhäusle-Siedlung heute



Modernisierung im Sanierungsgebiet



Sanierte Sulzburger Straße mit bewährten Unterflursystemen

Sulzburger Straße 15-19 Sanierung spart Energie

Die Sanierungsmaßnahmen in der Sulzburger Straße 15 – 19 mit 120 Wohneinheiten werden im Frühjahr 2025 abgeschlossen sein. Bereits Ende 2024 kann sukzessive mit der Neuvermietung der sanierten Wohnungen begonnen werden.

Die Gebäude wurden analog zum Hühelheimerweg vollständig entkernt und erfahren eine energetische Sanierung der Gebäudehülle im Energie-Effizienzhaus-Standard 55. Zudem erhielt das Haus eine mechanische Abluftanlage sowie eine erneuerte und modernisierte Haustechnik. Des Weiteren wurde auf den Dachflächen eine Photovoltaikanlage installiert, die den künftigen Mieterinnen und Mietern über ein Mieterstrommodell einen Strombezug aus Sonnenenergie zu günstigen Konditionen ermöglicht. Durch den Umbau des Treppenhauses konnte auch die Aufzugserschließung barrierefrei

gestaltet werden, sodass alle Wohnungen barrierefrei zugänglich sind. Die Wohn- und Bewegungsflächen der Wohnungen konnten durch eine Einbeziehung innenliegender Loggien und durch den Anbau neuer Balkonanlagen vergrößert und verbessert werden.

Bestandssanierungen von Gebäuden wie in der Sulzburger Straße, die aufgrund ihrer Baualterklasse hohe CO₂-Emissionen aufweisen, werden von der Freiburger Stadtbau im Rahmen der Städtebauförderung „Sozialer Zusammenhalt“ kontinuierlich energetisch modernisiert. Bis zum Jahr 2030 sollen 550 solcher Wohnungen saniert werden. In der Sulzburger Straße können so im Vergleich zum nicht sanierten Zustand rund 33 Prozent CO₂ pro Jahr eingespart werden. Von dem niedrigeren Energiebedarf profitieren die Mieterinnen und Mieter mit der Einsparung von Energiekosten.

Heimat im Quartier

Da die Wohnungen nicht im bewohnten Zustand saniert werden können, bietet die Freiburger Stadtbau im Rahmen des Umzugsmanagements ihren Mieterinnen und Mietern grundsätzlich eine Ersatzwohnung an - entweder in einem Neubau oder in einem Bestandsgebäude, nach Möglichkeit und Wunsch sogar im selben Quartier. Die Mieterinnen und Mieter, die in eine Bestandswohnung ziehen, erhalten jeweils eine Option zur Rückkehr in eine sanierte Wohnung. Bei der Sanierungsmaßnahme „Sulzburger Straße“ hatte man zudem die Option, in die freien, frisch sanierten Wohnungen im benachbarten Hühelheimer Weg umzuziehen. So schafft die FSB durch ein intelligentes Umzugsmanagement für ihre Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit, ihre gewachsene Heimat im Quartier zu erhalten.



Mehr Wohnraum in der Drei-Ähren-Straße



Wohnen im Grünen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Josef-Brandel-Anlage



Drei-Ähren-Straße Wohnen am Park

Im südwestlichen Teil Haslachs überplant die FSB derzeit das Areal zwischen Belchen- und Drei-Ähren-Straße. Das Gebiet ist sehr attraktiv und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Josef-Brandel-Anlage gelegen, einem Park mit vielen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Auf dem Grundstück befinden sich aktuell drei Zeilengebäude aus dem Jahr 1962 mit insgesamt 54 Drei-Zimmer-Wohnungen. Im Rahmen der Innenentwicklung soll auf diesem Areal ein attraktives und zukunftsorientiertes Wohnquartier entstehen, das den Wohnraum auf etwa 100 Neubauwohnungen im modernsten Ausstattungsstandard erweitert.

Die Hälfte der künftigen Wohnungen sind für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau vorgesehen. Zwei Drittel davon sollen als Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen konzipiert werden, ein Drittel als Vier- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen. Die zweite Hälfte

der Gesamtwohnfläche ist für Eigentumswohnungen mit zwei bis vier Zimmern vorgesehen. Die Wohnungen werden barrierefrei zugänglich nach dem Maßnahmenkatalog der FSB „Barrierefreies Bauen“ errichtet. Weiterhin weisen die Gebäude den Energie-Effizienz-Standard 55 auf. Durch die Anwendung eines Mobilitätskonzeptes und die damit verbundene Reduktion der erforderlichen Stellplätze können die vorhandenen Baumbestände weitestgehend erhalten werden.

Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wurde von einer 12-köpfigen Fach- und Sachjury unter Vorsitz des Frankfurter Architekten Prof. Zvonko Turkali der Entwurf des Büros Froetscher Lichtenwagner Architekten aus Wien ausgewählt. Der Siegerentwurf zeichnet sich durch ein schlüssiges und überzeugendes städtebauliches, freirauplanerisches und architektonisches Konzept

aus. Der ganzheitliche Ansatz aus Städtebau, Fassadenqualität, Baukörpervarianz und modernen, zukunftsorientierten Angeboten für die Wohnung und die Mobilität stellt einen weiteren, qualitätsvollen Baustein zur Entwicklung des Stadtteils Haslach dar.

Aktuell führt die FSB die Planungen auf Grundlage des Siegerentwurfs fort. Der Baubeginn ist im Jahr 2025 vorgesehen. Die Fertigstellung ist für 2027 geplant.

Nähere Informationen zum Projekt finden Sie unter [Drei-Ähren-Strasse \(wohneninfreiburg.de\)](https://www.wohneninfreiburg.de)





Mitarbeiterwohnen in Weingarten



Weingarten West

80 Wohnungen fürs Mitarbeiterwohnen

Der angespannte Wohnungsmarkt stellt auch die regionale Wirtschaft bei der Mitarbeitergewinnung vor große Herausforderungen. Insbesondere der bezahlbare Wohnraum ist ein wesentlicher Aspekt bei der Gewinnung von Fachkräften. Auch diesem Thema widmet sich die FSB als kommunale Wohnungsbaugesellschaft und schafft ein Angebot, das Unternehmen und Institutionen aus Freiburg und der Region ermöglicht, mit dem Erwerb von Wohneigentum in nachhaltigen Neubauprojekten Wohnraum für Per-

sonal zu generieren. Die Unternehmen erzielen dabei nicht nur Standortvorteile, sondern profitieren auch von steuerlichen Vorteilen, z. B. durch stark erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten oder durch steuerfreie Gehaltsbestandteile bei der Wohnraumüberlassung an Beschäftigte. Für Unternehmen kann der Erwerb von FSB-Wohnraum daher nicht nur eine nachhaltige Geldanlage, sondern vor allem eine lohnende Investition in die Zukunft sein.

Zu diesem Zweck überplant die FSB derzeit zwei nahezu identische Grundstücke im Stadtteil Weingarten – gelegen zum einen an der Sulzburger Straße, zum anderen an der Bugginger Straße. Auf jedem dieser Grundstücke können jeweils 40 Neubauwohnungen und eine Tiefgarage errichtet werden. Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung im Frühjahr 2023 hat die Fach- und Sachjury unter Vorsitz von Prof. Jorunn Ragnarsdóttir den Entwurf des Büros 3+architekten aus Augsburg ausgewählt. Das Plankonzept zeichnet sich durch seine städtebaulichen und architektonischen Qualitäten sowie durch eine quartiersbezogene Freiflächengestaltung aus. Der Entwurf besticht mit einer markanten Formsprache und durch eine an das Grundstück angepasste Kristallform. So entsteht Raum für großzügige, nachbarschaftliche Begegnungsräume. Hinzu kommt eine ausdifferenzierte Fassadengestaltung unter gleich-

zeitiger Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten und Nachbarschaften.

Der Baubeginn für das Gebäude an der Sulzburger Straße ist im Frühjahr 2025 geplant. Die Baufertigstellung ist für Dezember 2026 vorgesehen. Zeitversetzt wird das zweite Gebäude an der Bugginger Straße ebenfalls von 2026 bis 2027 errichtet.

Nähere Informationen zum Projekt finden Sie unter [Weingarten-West \(wohneninfreiburg.de\)](https://www.wohneninfreiburg.de)





Siegerentwurf von "AllesWirdGut" - Architekten überzeugt mit hoher städtebaulicher Qualität

Neunlindenstraße Attraktives Entrée ins Güterbahnhofsareal

Auf einem der letzten freien Grundstücke im Südwesten des Güterbahnhofsareals wird die FSB ein Wohn- und Geschäftshaus errichten. Dafür wurde im Frühjahr 2024 eine Mehrfachbeauftragung unter Vorsitz der Stuttgarter Architektin Jórunn Ragnarsdóttir für eine Konzeptstudie durchgeführt, aus der der Entwurf des Büros „AllesWirdGut Architektur“ aus Wien als Sieger hervorgegangen ist.

Das Gebäude an der Ecke Neunlinden- und Freiladestraße wird einen breiten Nutzungsmix für unterschiedliche Bedarfslagen bieten, mit rd. 150 öffentlich geförderten Mietwohnungen, darunter 20 Kleinstwohnungen für Personen, die von Obdachlosigkeit betroffen sind, sowie knapp 1.000 Quadratmetern Gewerbe-

flächen. Die Freiburger Stadtbau errichtet damit bereits das dritte Bauvorhaben auf dem Güterbahnhof-Areal.

Referenz an den Sandstein der Altstadt

Der Siegerentwurf sieht fünf Punkthäuser vor, die in einem städtebaulich überzeugenden Kontext gruppiert sind. Die rötlichen Fassaden knüpfen an die historischen Gebäude der Altstadt Freiburgs an. Die Gewerbezone im Erdgeschoss weist eine Klinkerfas-

sade auf und kombiniert geschickt Arbeiten und Wohnen sowie Ladenflächen. Der Innenhof gliedert sich in öffentliche, halböffentliche und private Grünräume. Ein Großteil der Wohnungen ist zur sonnigen Südwestseite ausgerichtet. Die im Quartier angelegte Grundstruktur des an definierten Stellen unterbrochenen Blockrands wird weitergeführt. Der 5- bzw. 8-geschossige Massivbau aus Dämmziegelmauerwerk nimmt unterschiedliche Maßstäbe und Höhen der Umgebung geschickt auf.

Erstmalige Anwendung des FSB-Nachhaltigkeitschecks

Die Größe des Projektes ist mit erhöhten Anforderungen verbunden, die im Rahmen des Landeswohnraumförderprogramms definiert werden. Projekte, die über 100 Wohnungen aufweisen, müssen ein Nachhaltigkeitszertifikat nachweisen. Im Rahmen des Wettbewerbs

kam daher erstmals der FSB-Nachhaltigkeitscheck zur Anwendung. Der Siegerentwurf konnte dabei mit einer nachhaltigen Konstruktion, zukunftsorientierten Wärmeversorgung und der Schaffung von kleinen Nachbarschaften überzeugen. Die städtebauliche Konzeption, das Ensemble in fünf Häuser zu unterteilen, gewährleistet zudem eine klare Orientierung sowie Individualität und Vielfalt und fördert somit die Identifikation der Bewohnerschaft mit ihrem neuen Zuhause. Die Höhe des Eckgebäudes betont das Entrée in den Stadtteil und setzt somit einen markanten städtebaulichen Akzent.

Auf Grundlage des Siegerentwurfs werden die Planungen in den nächsten zwei Jahren fortgeführt. Der Baubeginn ist für das Jahr 2027, die Fertigstellung für 2029 vorgesehen.

Nähere Informationen zum Projekt finden Sie unter [Neunlindenstraße \(wohneninfreiburg.de\)](https://www.wohneninfreiburg.de)





Leuchtturmprojekt im Rennwegdreieck



Licht- und Farbspiele ...

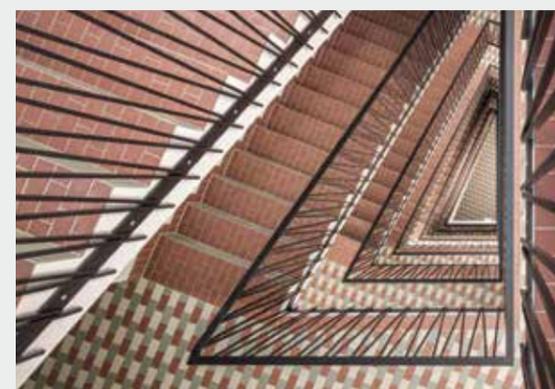
Preisgekröntes Wohnen im Rennwegdreieck und Belchenstraße



Fassade mit Klinkerriemchen

Rennwegdreieck viermal ausgezeichnet

Eines der markantesten FSB-Projekte ist gleich mehrfach mit hochwertigen Architekturpreisen ausgezeichnet worden: Nachdem das im Stadtteil Herdern liegende Wohngebäude „Rennwegdreieck“ bereits im Jahr 2022 die Auszeichnung für „Beispielhaftes Bauen“ der Architektenkammer Baden-Württemberg erhalten hatte, wurde es nun sowohl beim Callwey Award 2023 mit dem 1. Preis als „Wohngebäude des Jahres“ als auch beim Hugo-Häring-Preis 2023/2024 prämiert – und bei letzterem gleich zweifach: Zunächst wurde dem Rennwegdreieck vom Bund Deutscher Architektinnen und Architekten im Kreis Freiburg-Breisgau-Hochschwarzwald die „Hugo-Häring-Auszeichnung“ verliehen, bevor sich die Freiburger Stadtbau auch über die besondere Ehre des „Großen Hugo“ freuen durfte: In der zweiten Stufe des Wettbewerbs wurde das Rennwegdreieck im Juli 2024 durch die Fachjury für den renommierten Landespreis in der Kategorie: Mehrfachnutzung ausgewählt. Das Rennwegdreieck setzte sich mit weiteren sieben Gewinnern des Landespreises gegenüber 581 eingereichten Bauten durch. Die förmliche Preisverleihung findet Ende November 2024 in Karlsruhe statt.



... im Treppenhaus



Projektleiter Sandór Hegedüs und technische Geschäftsführerin Dr. Magdalena Szablewska

Der Hugo-Häring-Preis ist ein zweistufiger Preis, der alle drei Jahre ausgelobt wird. Das Auswahlverfahren erstreckt sich dabei über einen Zeitraum von zwei Jahren. In der ersten Stufe werden in den 15 Kreisgruppen des BDA Baden-Württemberg die Hugo-Häring-Auszeichnungen vergeben. Die ausgezeichneten Bauten nehmen im Folgejahr auf Landesebene am Auswahlverfahren zum Hugo-Häring-Landespreis teil. Die Landespreise nehmen dann wiederum automatisch an dem Preisverfahren des BDA-Architekturpreises Nike teil.

Der „Hugo-Häring-Landespreis“ wird seit 1969 verliehen und geht in seiner langen Geschichte erst zum dritten Mal nach Freiburg

Das achtgeschossige Gebäude mit terracottafarbener Klinkerriemchenfassade steht auf einer dreieckigen Verkehrsinsel im Stadtteil

Herdern. Der Entwurf für das Rennwegdreieck stammt von Bachelard Wagner Architekten AG BSA aus Basel. Die FSB als Bauherrin hat in dem dreieckigen Gebäude insgesamt 49 Wohneinheiten geschaffen, in dem konzeptionell sowohl geförderte und freifinanzierte Miet- als auch Eigentumswohnungen realisiert wurden. Den Jurys zufolge zeige das Rennwegdreieck, dass innovative Wohnungskonzepte, Nachhaltigkeit, Ökonomie, Klimaschutz, Barrierefreiheit und ein markantes Design vereinbar seien und ein gelungenes Stück Innenentwicklung darstellen. Die Auszeichnungen bestätigen den Weg der FSB, mit viel Kreativität und Engagement auch unkonventionelle Wege zu gehen, um qualitativ hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum für Freiburg zu schaffen. Das Haus ist architektonisch wie energetisch vorbildlich konzipiert und unterstützt mit einer vielfältigen sozialen Struktur eine nachhaltige Entwicklung des Quartiers: ein Quartier im Haus.



Bestehendes und Neues in der Belchenstraße



Der Staatspreis geht nach Freiburg: Dr. Gabi Leberz und Roland Jerusalem, Leitung Stadtplanungsamt, Dr. Matthias Müller, kaufmännischer Geschäftsführer FSB, Landesbauinisterin Nicole Razavi, Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen des Landes Baden-Württemberg, Dr. Magdalena Szablewska, technische Geschäftsführerin FSB, Barbara Heß und Natascha Sedelmeier, Projektleitungen FSB, Fee Möhrle, MoRe Architekten (v.l.n.r.)

Die Belchenstraße und Weingarten West beim Staatspreis Baukultur

Beim Staatspreis Baukultur Baden-Württemberg 2024 haben die Freiburger Stadtbau und die Stadt Freiburg eine doppelte Auszeichnung erhalten: Gleich zwei Projekte wurden mit dem renommierten Preis geehrt: Das Projekt Weingarten West, das auch einige FSB-Projekte umfasst, wurde mit dem Staatspreis und das Quartier Belchenstraße mit einer Auszeichnung für ihre innovativen und beispielhaften Lösungen für planerische und bauliche Herausforderungen gewürdigt. Auch hier überzeugten die Projekte durch zukunftsorientiertes und nachhaltiges Handeln der Freiburger Stadtbau. Insbesondere die Neuordnung im Rahmen der Quartiersentwicklung Belchenstraße verdeutlicht, wie mit den Instrumenten der Sanierung und Aufstockung von Bestandsgebäu-

den einerseits und mit Neubauten andererseits auf nachhaltige Weise neuer Wohnraum und Vielfalt im Quartier geschaffen werden kann.

Von 2017 bis 2021 wurden die Quartiersentwicklungsmaßnahmen in der Belchenstraße durchgeführt. Dabei wurden 72 Wohnungen im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ energetisch saniert und modernisiert. Zudem konnten auf diesen Bestandsgebäuden durch Aufstockung eines zusätzlichen Stockwerks insgesamt 24 neue Wohnungen realisiert werden; fünf Punkthäuser mit 41 öffentlich geförderten, 39 geförderten und 42 Eigentumswohnungen runden die Quartiersentwicklung ab.



Neue Wohnungen durch Aufstockung eines zusätzlichen Stockwerks



FSB-Projektleiterinnen Natascha Sedelmeier (links) und Barbara Heß



Holzmodulbauweise im Bergäcker



Erstes Holzhybridgebäude im Uffhauser Karree

Nachhaltigkeit bei der Freiburger Stadtbau

Mit ihren Bauprojekten verbindet die Freiburger Stadtbau soziale und ökologische Verantwortung. Als Unternehmen der Stadt Freiburg orientiert sie sich dabei an den Umwelt- und Klimaschutzzielen des Bundes und der Stadt. Bis 2030 will die FSB eine Reduktion der CO₂-Emissionen um 70 Prozent erreichen und unterstützt somit die Stadt beim Erreichen ihrer Ziele: Mit energieeffizientem Bauen, der Nutzung erneuerbarer Energien und dem Ausbau umweltschonender Mobilität trägt die Freiburger Stadtbau zur Reduktion von Treibhausgasemissionen bei. Bei einer wachsenden Stadtbevölkerung bedeutet dies auch, mit knappem Baugrund sorgsam umzugehen, um bestehende natürliche Flächen zu bewahren.

Deshalb wurde im Konzept FSB 2030 nicht nur eine Wohnbauoffensive, sondern auch eine Klimaschutzoffensive ausgearbeitet und beschlossen. Das bedeutet den Ersatz von Bestands-, insbesondere Nachkriegsbauten, durch energieeffiziente Neubauten, die Fortsetzung von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, die Umstellung der Wärmeenergieträger von fossilen auf erneuerbare Medien, den Ausbau von PV-Anlagen sowie die Errichtung von Holzbauten. Beispiele für diesen verantwortungsvollen Umgang mit Umwelt und Klima sind flächenschonende und energieeffiziente Quartiersentwicklungen wie die im Bau befindlichen Quartiere „Im Metzgergrün“ und „Uffhauser Karree“.

Auch wenn die Wohnbauoffensive mit einem Zuwachs von Wohnflächen für eine wachsende Stadtbevölkerung verbunden ist, wird durch gezielte Maßnahmen der Klimaschutzoffensive bis zum Jahr 2030 zugleich eine Reduktion der Treibhausgasemissionen von mindestens 70 Prozent angestrebt. Das Handeln der FSB folgt somit der Überzeugung, dass die aktuellen ökologischen und sozialen Herausforderungen nur verbunden gedacht, beantwortet und gelöst werden können.



Wiese oder Dach? Biodiversität auf dem Rennwegdreieck



FSB-Dach mit Photovoltaik - Anlage

Ökologische Maßnahmen der Freiburger Stadtbau



Energieeffizienter Neubau

Ein wesentlicher Aspekt der Treibhausgasreduktion ist u. a. der Ersatz von Bestandsbauten durch gering emittierende Neubaugebäude. Zur Realisierung der in der Wohnbauoffensive festgelegten 2.500 Neubauwohnungen werden insgesamt ca. 850 bestehende Wohnungen rückgebaut. Neubauten werden durch die FSB entsprechend den baulandpolitischen Grundsätzen der Stadt Freiburg mindestens im Energie-Effizienzhaus-Standard 55 errichtet und erhalten eine zukunftsorientierte klimaschonende Wärme- und Energieversorgung.

Im Rahmen der Wohnbauoffensive werden neben großen Quartiersentwicklungen wie beispielsweise „Im Metzgergrün“, „Uffhauser Karree“, „Lindenwäldle“ und „Mooswald“ auch kleinere Projekte wie die „Bergäckerstraße“, „Hornbühl Ost“ und „Elsässer Straße 2 ik“ umgesetzt.

So entstehen im Quartier „Im Metzgergrün“ in vier Bauabschnitten insgesamt über 550 Wohnungen. Durch die Realisierung von energieeffizienten Neubauten (davon ca. 20 Prozent in Holzbauweise), die Umstellung der Energieversorgung auf Fernwärme, die Errichtung von PV-Anlagen, die Realisierung von Fassaden- und Dachbegrünungen, durch Mobilitätskonzepte und weitere nachhaltige Maßnahmen wird trotz Verdreifachung der Wohnfläche im Vergleich zum Bestand eine hohe Reduktion der Treibhausgasemissionen nach Fertigstellung erreicht. Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) verlieh der FSB im Januar 2023 für das Entwicklungszertifikat der Quartierszertifizierung in Platin.

Die Realisierung des Quartiers „Uffhauser Karree“ mit 259 Wohnungen wurde im Oktober 2022 begonnen. Durch eine nachhaltige Konzeption zur Quartiersentwicklung können 77 Prozent der Treibhausgasemissionen gegenüber den Bestandsgebäuden eingespart werden.

Weitere Innenentwicklungsgebiete mit wichtigen Nachhaltigkeitszielen sind das neue Quartier „Lindenwäldle“, in dem in fünf Bauabschnitten ca. 300 neue Wohnungen entstehen sollen. Das Gesamtgebiet „Mooswald“ bietet eine Entwicklungsmöglichkeit von bis zu 700 Neubauwohnungen.

Im Stadtteil Ebnet Hornbühl-Ost realisiert die FSB das erste Bauprojekt mit 24 öffentlich geförderten Wohnungen aufgeteilt in drei Holzhäuser, in dem als Energieträger eine Wärmepumpe geplant ist, da im Gebiet derzeit kein Nah- bzw. Fernwärmenetz vorgesehen ist. Die asymmetrisch gestalteten Satteldächer ermöglichen dabei einen maximalen Ertrag an Solarstrom über Photovoltaikanlagen sowohl auf den Süd- als auch auf den Norddachflächen.



Modernisierung und Sanierung im Breisacher Hof



Kriterien des Nachhaltigkeitschecks



Worst Performing Building wird zu energieeffizientem Wohnraum

Wohnungsbestand sanieren und modernisieren

Sanierungen von Bestandsgebäuden stellen eine weitere Säule auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Insbesondere im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ werden Bestandsgebäude des FSB-Verbundes, die aufgrund ihrer Baualtersklasse hohe Treibhausgasemissionen aufweisen, kontinuierlich energetisch ertüchtigt. Von 2020 bis 2030 werden etwa 550 Wohnungen energetisch saniert. Bei Bestandsgebäuden können durch energetische Modernisierungen je nach vorhandener Bausubstanz hohe Energie-Effizienzhaus-Standards von 70 bis 55 erzielt werden. Der CO₂-Ausstoß kann bei Bestandsgebäuden durch Dämmung der Gebäudehülle, Fenstererneuerung und vornehmlich durch Änderung des Heizmediums auf einen primärenergetisch günstigen und künftig klimaneutralen Energieträger maßgeblich reduziert werden. Hierzu gehören Sanierungen wie z. B. im Hühelheimer Weg 2–6 oder der Sulzburger Straße 15–19, der Breisacher Hof sowie die Knopfhäusle-Siedlung.

Nachhaltigkeitscheck

Die Planung und Ausführung zukunftsfähiger Quartiere und Gebäude erfordert bezogen auf den Aspekt des nachhaltigen Bauens die Erfüllung hoher Anforderungen hinsichtlich des Umwelt- und Klimaschutzes, der Funktionalität, des Komforts, der Gestaltung sowie der Ökonomie. Um Nachhaltigkeit bereits in den frühen Konzeptphasen berücksichtigen zu können, müssen diese Qualitäten von Anfang an mitgedacht werden. Hierfür hat die FSB zusammen mit dem Ingenieurbüro ikl aus Karlsruhe ein neues Bewertungstool entwickelt, den sog. Nachhaltigkeitscheck. Damit soll sehr früh im Planungsprozess zu neuen Projekten das Augenmerk auf spezifische Aspekte der Nachhaltigkeit gelegt werden.

Mit dem Nachhaltigkeitscheck können in der Projektentwicklungsphase anhand eines hinterlegten Bewertungskataloges, der sich an den relevanten Kriterien der DGNB für Objekt-Zertifizierungen orientiert, unterschiedliche Nachhaltigkeitsaspekte bei variierenden Konzeptansätzen verglichen werden.

Dargestellt werden drei Qualitätssäulen: ökologische Qualität, ökonomische Qualität, soziokulturelle und funktionale Qualität sowie die beiden Querschnittsqualitäten: Prozessqualität und

technische Qualität. Die bereits in frühen Phasen bewertbaren Kriterien – beispielsweise Flächenbilanz, Biodiversität, Lebenszykluskosten, Klimaresilienz oder Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit – werden den einzelnen Qualitäten zugeordnet. Zudem werden weitere Indikatoren ergänzt (z. B. aus dem Bewertungssystem der NaWoh – das speziell für Wohnungsbauten entwickelt wurde, städtischen Vorgaben oder dem FSB-Maßnahmenkatalog). Die Gewichtung orientiert sich ebenfalls an der Gewichtung der DGNB.

Durch das neue Tool bekommt das Thema Nachhaltigkeit eine deutlich größere Sichtbarkeit von Beginn des Verfahrens an. Zudem können verschiedene Planungsansätze anhand objektivierbarer Standards miteinander verglichen werden.

Bei der Mehrfachbeauftragung „Neunlindenstraße“ im März 2024 wurde der Nachhaltigkeitscheck erstmalig in der Vorprüfung der Wettbewerbsergebnisse angewendet. So konnten die Entwürfe in Bezug auf die Bewertungskriterien des DGNB gegenübergestellt werden. Auch für die Jury bot der Nachhaltigkeitscheck eine gute Grundlage, um neben den städtebaulichen und architektonischen Qualitäten auch vertieft über Nachhaltigkeitsaspekte zu diskutieren.



Ausgeklügeltes System aus Dachbegrünung und Photovoltaik



Artenschutz wird großgeschrieben

Förderung des Mikroklimas und der Biodiversität

Insbesondere die Begrünung von Dachflächen ist für die Verbesserung des Mikroklimas wichtig und bietet Insekten einen zusätzlichen Lebensraum. Einen zusätzlichen ökologischen Beitrag leisten auch die Fassadenbegrünungen, wie beispielsweise in der Stefan-Meier-Straße. Weitere Projekte mit Fassadenbegrünungen, wie „Im Metzgergrün“ und „Uffhauser Karree“, Wirthstraße, Ingeborg-Krummer-Schroth-Straße, Hornbühl Ost, Bergackerstraße befinden sich in der Umsetzung bzw. Planung. Neben begrünten Dächern und Fassaden werden attraktive Grünflächen angelegt, die neben dem Aufenthaltsangebot auch die Versickerung ermöglichen. Im Projekt Wirthstraße Nord wird eine Zisterne zur Bewässerung der Garten- und Grünflächen angelegt. Die Erfahrungen aus diesem Pilotprojekt fließen in weitere Planungen ein.



Mieterbüros haben Samentütchen von Wildblumen für Balkonkästen verteilt

Der Erhalt der Biodiversität nimmt bei der FSB einen hohen Stellenwert ein. Vielfältige Projekte zeugen vom Engagement in diesem Bereich, so z. B. die jährliche Aussaat insektenfreundlicher Blu-

menwiesen auf insgesamt 3.500 Quadratmeter Grünflächen im Bestand, das Setzen von heimischen Sträuchern und Pflanzen, z. B. als Heckenpflanzen, Baumpflanzaktionen, das Anbringen von Insektenhotels, Vogel- und Fledermausnisthilfen sowie die Schaffung von Ersatzhabitaten für Mauereidechsen u. v. m. in vielfältigen Quartieren.

In einer Frühjahrsaktion der Mieterbüros wurden für interessierte Mieterinnen und Mieter kostenlose Samenmischungen von Wildblumen für Blumenkästen ausgegeben.

Die FSB ist zudem aktives Mitglied im Arbeitskreis „Bientisch“ der Stadt Freiburg, mit dem Ziel, insektenfreundliche Umgebungen zu schaffen.



Mehr PV mit FSB-SOLAR

Die neue Ausbaustufe für PV – FSB-SOLAR

Seit vielen Jahren engagiert sich die FSB für die Solarstromerzeugung, insbesondere mit der Errichtung von PV-Anlagen auf den Dachflächen ihrer Neu- und Bestandsbauten. Bereits im Jahr 2020 konnten im FSB-Bestand dadurch Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 1,4 MWp installiert werden. Bereits vier Jahre später konnte diese Leistung erheblich ausgeweitet werden: Mit über 50 eigen- und fremdbetriebenen PV-Anlagen wurde die Ausgangsleistung auf 2,6 MWp nahezu verdoppelt.

Nur einen Monat, nachdem der Bundestag das Solarpaket I im Frühjahr 2024 verabschiedete, legte die FSB mit FSB-SOLAR die nächste Ausbaustufe ihrer Solarstrategie unter Berücksichtigung der Neuerungen und Erleichterungen des Gesetzespakets vor. Dabei umfasst FSB-SOLAR im Wesentlichen drei Säulen:

Mehr PV in Neubauten und Sanierungsprojekten

Bei allen Neubauprojekten und umfangreichen Sanierungen der FSB werden Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen – nach Möglichkeit deutlich über die gesetzlichen Vorgaben hinaus – installiert. Damit können in einzelnen Projekten bis zu 30 Prozent Mehrbelegung erreicht werden, wie beispielsweise im Projekt Hornbühl-Ost, mit dessen Bau Ende 2024 begonnen wird. Nicht nur die Südseite, sondern auch die Dachflächen auf der Nordseite werden mit PV ausgestattet, um einen maximalen Ertrag an Solarstrom zu erzielen. Für eine weitläufige Beteiligungsmöglichkeit der Mieterschaft bietet die FSB Mieterstrommodelle – insbesondere über eine Contractor-Konstellationen – an. Die Mieterinnen und Mieter können so an der Energiewende partizipieren und Solarstrom vom eigenen Dach zu vergünstigten Konditionen beziehen.

Mehr PV an Bestandsgebäuden

Ein hohes Potenzial zur Solarstromerzeugung weisen Bestandsge-

bäude auf, die nicht der gesetzlichen PV-Pflicht unterliegen. Die FSB implementiert derzeit eine EDV-basierte Datenbank, in der die Bestände technisch erfasst werden. Somit können künftig jene Dachflächen leichter identifiziert werden, deren Ausrichtung, Lage und Baukonstruktion sich für die Solarstromerzeugung eignen. Die Installation der ersten Anlagen mit einer Gesamtleistung von 1,0 MWp soll ab 2025 erfolgen.

Mehr PV auf Fassaden

Im Rahmen eines Pilotprojektes zur Solarstromerzeugung an vertikalen Gebäudeflächen soll zudem die technische und wirtschaftliche Umsetzbarkeit solcher Anlagen vertieft erprobt werden. Speziell die Montage und der Betrieb von Balkon-PV-Anlagen sind im Geschosswohnungsbau aufgrund von Verkehrssicherungspflichten und Sicherheitsanforderungen mit besonderen Herausforderungen verbunden. Vor diesem Hintergrund soll mit Fördermitteln aus dem städtischen Zukunftsfonds Klimaschutz zunächst eine Machbarkeitsstudie zu PV-Anlagen an vertikalen Gebäudeflächen erstellt werden: Die Erkenntnisse fließen in die Fortschreibung der FSB-SOLAR Strategie ein.

Emissionsarme Mobilität

Im Rahmen der Mobilitätskonzepte sollen den Mieterinnen und Mietern verschiedene Möglichkeiten zur Nutzung emissionsarmer Mobilität angeboten werden. Hierzu zählen ein erhöhtes Angebot an Fahrradabstellmöglichkeiten (einschließlich Sonder- und Lastenfahrräder), Carsharing-Angebote sowie eine Bezuschussung der RegioKarten für den ÖPNV.

Somit wird zum einen der Stellplatzbedarf gesenkt und zum anderen ein Anreiz zum Verzicht auf ein eigenes Fahrzeug geschaffen. Zur Erhöhung von E-Lademöglichkeiten auch im halböffentlichen und privaten Bereich bietet die FSB Lademöglichkeiten in ihren Tief-



Fahrradabstellplätze in den Quartieren sind Teil der Mobilitätskonzepte

garagen oder in Kombination mit Carsharing-Stellplätzen auf ihren Grundstücken an. Im Rahmen von Neubauprojekten werden in allen Tiefgaragen Vorrüstungen für die Installation von E-Ladepunkten für die Mieterinnen und Mieter vorgenommen.

Wärmeversorgung

Die FSB erneuert bei Baumaßnahmen insbesondere die Wärmeversorgungsanlagen und bei Bedarf die Wärmenetze. Hierbei werden bevorzugt Fern- und Nahwärmeversorgungen realisiert, nach Möglichkeit über das Planungsgebiet hinaus.

Im Zuge des Neubauprojektes in der Elsässer Straße wurde ein Nahwärmenetz aufgebaut, das die Neubauten und Bestandsgebäude in der Elsässer Straße sowie in der Obere Lachen umfasst und somit insgesamt 144 Wohnungen mit Wärme versorgt. Weiterhin wurden bei den bestehenden Nahwärmenetzen in Hochdorf und Munzingen und damit bei insgesamt 223 Wohnungen die Wärmeerzeuger auf moderne, effiziente BHKW-Anlagen umgestellt. Auch der Anschluss der Wärmeversorgung an das Fernwärmenetz der Badenova für die Bestandsgebäude in den Wohngebieten Fehrenbachallee und Ferdinand-Weiß-Straße und damit für insgesamt 541 Wohnungen konnte im Juni 2023 erfolgreich abgeschlossen werden.

Energienetzwerk

Die städtischen Gesellschaften, Beteiligungen und Eigenbetriebe ASF, badenova, FSB, FWTM, Theater Freiburg und VAG arbeiten bereits seit dem Jahr 2017 in einem Energieeffizienz- und Klimaschutznetzwerk zusammen. Im Jahr 2023 ist das städtische Gebäudemanagement der Stadt Freiburg dem Netzwerk beigetreten. Während in den ersten Jahren der Netzwerkarbeit die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen und die Erarbeitung von Treibhausgasbilanzen sowie Dekarbonisierungsfahrplänen im Vordergrund standen, bildet seit dem Jahr 2023 die Anpassung der Treibhausgasbilanzen gemäß den Vorgaben des international anerkannten Standards Greenhouse Gas Protocol (GHGP; Treibhausgasprotokoll) und die Umsetzung der jeweiligen Dekarbonisierungsfahrpläne den Schwerpunkt.

Zudem arbeiten die Netzwerkmitglieder aufgrund des im November 2023 in Kraft getretenen Energieeffizienzgesetzes mit Unterstützung der Energieagentur Regio Freiburg GmbH seit Mitte 2024 an der Einführung eines Energiemanagementsystems (EMS) nach DIN EN ISO 50001.

Sukzessive werden die Netzwerkmitglieder dazu in die Lage versetzt, ein zertifizierungsfähiges EMS im Unternehmen zu implementieren. Der Einführungsprozess dauert bis Frühjahr 2025, mit dem Ziel eine erfolgreiche Zertifizierung bis Mitte Juli 2025 zu erreichen, an. Die Arbeit des Energie- und Klimaschutznetzwerkes und die gemeinsame Einführung eines EMS nach DIN EN ISO 50001 mit Unterstützung der Energieagentur Regio Freiburg wird durch den Zukunftsfonds der Stadt Freiburg gefördert.

CSRD-Berichterstattung

Wie viele Wohnbauunternehmen befasst sich auch die FSB derzeit intensiv mit den neuen Anforderungen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung: Die Corporate Sustainability Reporting Directive – kurz CSRD – der Europäischen Union verpflichtet Unternehmen, ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten nach einheitlichen und verbindlichen Kriterien zu dokumentieren. Die Berichtspflichten, die in den Lageberichten der Jahresabschlüsse enthalten sein werden, sollen über die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit von Mensch und Umwelt Auskunft geben und erfordern u. a. die Durchführung von Wesentlichkeitsanalysen sowie detaillierte Untersuchungen von Geschäftsmodell und Wertschöpfungsketten. Im Rahmen von Kooperationen mit externen Beratungsunternehmen und den Wohnungswirtschaftsverbänden werden die Grundlagen für die CSRD Berichterstattung und Taxonomie zur transparenten Darstellung der ökologischen Nachhaltigkeitsbilanz gemäß der EU-Anforderungen geschaffen.



Holzhybridhäuser entstehen im Uffhauser Karree



Vorfertigung von Holzmodulen in der Montagehalle im Allgäu

Nachhaltig Bauen in Holz

Innovative Impulse für Klimaschutz und bezahlbaren Wohnraum

Bereits Ende der 1990er Jahre hat die Freiburger Stadtbau Gebäude in Holzbauweise realisiert. Damals entstanden im Stadtteil Rieselfeld die ersten Wohngebäude aus Holz mit den entsprechenden Herausforderungen im Bereich des Brand- und Schallschutzes. Im Vergleich zu damals hat der technische Fortschritt in vielen Bereichen zu einer Weiterentwicklung geführt, sodass die heutigen Normen und Vorschriften im Holzbau besser umgesetzt werden können. In Verbindung mit den Vorgaben zur CO₂-Reduktion und der materialspezifischen Eigenschaften des Holzes, befördert dies den Wohnungsbau in Holz maßgeblich.

Insbesondere Bauweisen mit hohem Vorfertigungsgrad und somit kürzeren Montagezeiten sind für die Herstellung von Wohnraum ausgesprochen attraktiv. Angesichts der Klimaerwärmung und aufgrund der guten CO₂-Speicherfähigkeiten ist der Werkstoff Holz ein sehr klimafreundlicher Baustoff. Im Rahmen der Quartiersentwicklung „Im Schildacker“ im Stadtteil Haslach hat die FSB in den Jahren 2019 bis 2022 erstmals ein großes Bauprojekt mit sechs Gebäuden und 116 Wohnungen in Holzbauweise realisiert.

Wissenschaftliche Begleitung und maßgebliche Erkenntnisse

Um weitere Erkenntnisse über die Potenziale der Holzbauweise für künftige Neubauprojekte zu gewinnen, hat die FSB im Quartier „Im Schildacker“ die Realisierung von zwei viergeschossigen Wohngebäuden – jeweils in Holz- und Massivbauweise – bezogen auf Aspekte wie Graue Energie, CO₂-Emissionen und Baukosten wissenschaftlich begleitet und untersuchen lassen.

Um Aussagen zu Klimaschutzaspekten treffen zu können, standen bei der vergleichenden Bewertung die CO₂-Emissionen im Lebenszyklus, die Möglichkeit der Kohlenstoffspeicherung sowie der Primärenergieverbrauch im Vordergrund. Im Ergebnis weist der Holzbau in allen untersuchten Kategorien im Bereich der Umweltwirkungen Vorteile gegenüber der Massivbauvariante auf. Im Bereich der ökonomischen Aspekte schneidet die Massivbauweise in vier von fünf Kategorien günstiger ab und hat, bezogen auf die reine Wirtschaftlichkeit über den Lebenszyklus, noch leichte Vorteile.

Um eine hohe Kosteneffizienz und Ausführungsqualität zu gewährleisten, empfiehlt sich insbesondere ein hoher Vorfertigungsgrad der Bauteile. Weiterhin ist die frühe Einbeziehung von Fachexperten in der Planungsphase von hoher Bedeutung.

Wissenschaftliche Untersuchungen, wie sie im Quartier „Im Schildacker“ durch den Lehrstuhl für Ressourceneffizientes Bauen der Ruhr-Universität Bochum durchgeführt werden, helfen, konkrete Optimierungspotenziale vorwiegend zur Kostenreduktion von Holzbau herauszuarbeiten. Diese liegen in der Gebäudeform, der Außenwandkonstruktion oder dem gezielten Einsatz des regenerativen Baustoffes dort, wo er seine Eigenschaften vorteilhaft entfalten kann.

Mehrgeschossiger Wohnungsbau mit Holz

Die im Quartier „Im Schildacker“ gewonnenen Erkenntnisse und Erfahrungen zur Holzbauweise fließen zukünftig in weitere Neubauprojekte der FSB ein, so zum Beispiel in das Bauprojekt „Im Metzgergrün“ im Freiburger Stadtteil Stühlinger. Das Quartier wird aufgrund der Größenordnung in vier Bauabschnitten entwickelt. Etwa 100 von insgesamt ca. 550 Neubauwohnungen mit rund 41.000 m² Wohnfläche werden in mehrgeschossiger Holzbauweise errichtet. Sie sind Teil des „Holz Innovativ Programms“ des Landes Baden-Württemberg, das von der Hochschule Biberach fachlich begleitet wird. Die FSB setzt damit konsequent den Weg

des ressourceneffizienten und klimafreundlichen Bauens fort. Damit dies gelingt, ist ein enger Austausch mit Experten und Akteuren aus dem Bereich des Holzbaus wichtig. Eine weitere Voraussetzung ist jedoch, dass diese Lösungen durch Förderprogramme von Bund, Land und Kommunen unterstützt werden. Um den nachgefragten zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, eignen sich insbesondere serielle Konstruktionen sehr gut. Der Holzbau bildet dabei eine sinnvolle Ergänzung zum konventionellen Bauen. Die Kombination der Vorteile des seriellen und modularen Bauens sowie des Holzbaus veranlasste die FSB, weiterhin Holzbauten zu errichten. Im neuen Quartier Metzgergrün entstehen fast ein Fünftel der Gebäude in Holzbauweise.

Das Land Baden-Württemberg unterstützt die Bemühungen für das klimafreundlichere Bauen mit Holz mit seinem aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) gespeisten „Holz Innovativ Programm (HIP)“ und legt den Fokus auf den Schwerpunkt „Innovation und Energiewende“. Anknüpfend an die Evaluation des Quartiers „Im Schildacker“ werden mithilfe des HIP im Metzgergrün planerische und normative Ansätze für wirtschaftlich optimierte Holzbaulösungen analysiert. So werden zum Beispiel durch die wiederholte Errichtung eines Punkthaustyps in Holzbauweise im ersten und zweiten Bauabschnitt des Quartiers „Im Metzgergrün“ zeitlich gestaffelt Konstruktionen der Holzgebäude untersucht. Die Erkenntnisse dienen als Datenbasis für die Weiterentwicklung der Konstruktionen und Normenvorgaben und sollen in die Planung und Ausführung in den weiteren Bauabschnitten einfließen. Somit kann über die gesamte Entstehungszeit des Quartiers kontinuierlich ein Erkenntnisgewinn sichergestellt werden.

Weitere Holzbauten der FSB

Aufgrund der klima- und ressourcenschonenden Eigenschaften von Holz realisiert die FSB auch weiterhin im Rahmen ihrer Neuprojekte Holzbauten.

Die wissenschaftlich gewonnen Erkenntnisse aus den vom Lehrstuhl für Ressourceneffizientes Bauen der Ruhr Universität Bochum begleitenden Untersuchungen im Quartier „Schildacker“ (vgl. Broschüre: Holzbauweise im Quartier Schildacker (Link) finden in weiteren Projekten der FSB Anwendung.



Holzbau mit zertifizierten Hölzern



Tragwerk aus Brettsper Holz und Brettschichtholz



Holzmodulbau Bergäckerstraße

Im Quartier „Uffhauser Karree“ werden zwei mehrgeschossige Gebäude in Holzhybridbauweise erstellt. Die Häuser erhalten Erschließungskerne in Massivbauweise. Somit können die aussteifenden Eigenschaften des Massivbaus mit einer nachhaltigen Holzkonstruktionsbauweise effektiv verbunden werden. Der erste Bauabschnitt wird 2025 bezugsfertig.

Die Fassade des achtgeschossigen Auszubildendenwohnheims in der Wirthstraße (WIR:SÜD) wird ab dem ersten Obergeschoss als Holzrahmenkonstruktion errichtet. Der Bezug durch Auszubildende ist in 2026 geplant.

Das Neubauquartier im Elefantenweg erhält ebenfalls Gebäude in Holzhybridbauweise. Durch die geplanten Holzfassaden an allen Wohngebäuden erhält das Quartier seinen besonderen Charakter. Die Bauarbeiten haben Anfang 2024 begonnen, die Fertigstellung ist für 2026 geplant.

Das Projekt Hornbühl-Ost im Freiburger Osten wird mit Ausnahme der Tiefgarage und der Laubengänge vollständig aus dem nachwachsenden Rohstoff Holz errichtet: Die Fassaden werden in Holzrahmenbauweise und die Decken aus Massivholz gefertigt. Der Spatenstich ist Ende 2024 geplant.

Das gerade fertiggestellte Projekt in der Bergäckerstraße, in der die FSB erstmalig die Holzmodulbauweise etablieren konnte, wird ab Herbst bezogen.

Derzeit befinden sich rund 370 Wohnungen in der Erstellung und Planung in der klima- und ressourcenschonenden Bauweise.

Weitere Holzbauten der FSB

Auch im Bereich des Massivbaus verfolgt die FSB konsequent die Anwendung von klimafreundlichen Baustoffen und bevorzugt monolithische Konstruktionen so weit dies möglich ist.

Bei der monolithischen Bauweise handelt es sich um ein sogenanntes einschaliges Mauerwerk, das in der Regel aus gedämm-

ten Ziegelsteinen erstellt wird. Sowohl die Außenflächen als auch die Innenflächen der Wände können mit einem Putz versehen werden und ermöglichen somit eine langlebige Konstruktionsweise.

Die speziellen Materialien haben zudem eine hohe Wärmespeichereffizienz: Sie verzögern die Aufheizung im Sommer und die Auskühlung im Winter. Dadurch können mit der monolithischen Bauweise hohe Energieeffizienzklassen erreicht werden.



Holzhybrid im Entstehen

Soziale Verantwortung



Graffitiaktion mit Jugendlichen im Stühlinger

Gemeinsam 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 intensiviert die Freiburger Stadtbau diese Zusammenarbeit kontinuierlich und geht weitere Partnerschaften ein, um zusätzliche Service- und Beratungsangebote für ihre Mieterschaft zu schaffen. Dies kann sowohl zu einer finanziellen Entlastung der Mieterinnen und Mieter als auch zu einer Verbesserung ihrer Lebensqualität führen, z. B. durch die Senkung von Energiekosten, durch eine Erleichterung der Mülltrennung und eine verstärkte Berücksichtigung von Fragen des Wohnens im Alter.

Die FSB unterstützt das Engagement der Mieterinnen und Mieter für gemeinwohlorientierte Aktivitäten. In vielen Quartieren stellt sie deshalb Räume zur Verfügung, die von der städtischen Quartiersarbeit und von Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden. Dazu zählen nicht nur Treff- und Kommunikationspunkte für Begegnungen, sondern auch Grünflächen, die für ein gemeinschaftliches oder individuelles Gärtnern zur Verfügung gestellt werden.

Diese für eine gelingende Gemeinschaft und Nachbarschaft wichtigen Aspekte sind bei der Entwicklung neuer oder der Weiterentwicklung bestehender Quartiere ein wesentlicher Planungsbestandteil. Im Jahr 2022 wurde z. B. für das neue Quartier „Im Metzgergrün“ ein Quartierssozialzentrum (QSZ) ausgeschrieben. Dafür wurde gemäß der im Quartier abgefragten und vorhandenen Bedarfe ein Kriterienkatalog aufgestellt, der den Bewerberinnen und Bewerbern zusätzlich Raum für weitergehende

innovative Vorschläge ließ. Die künftige Betreiberin wird umfassende soziale und pflegerische Angebote machen.

Daneben sind es die vielen Details und kleineren Maßnahmen in den Quartieren, die unsere Wohnquartiere 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.



50 Jahre als Mieter bei der Stadtbau: Ehepaar Stader aus Haslach



Unser Team Garten und Bau kümmert sich um Grünflächen

Haus- und Integrationservice

Die im Konzept „FSB 2030“ beschlossene Ausweitung des Haus- und Integrationservice wurde mit der Schaffung von neun neuen Stellen und mit insgesamt zwölf Hausmeisterinnen und Hausmeistern erfolgreich umgesetzt. Die Mitarbeitenden des Hausmeister-service betreuen jeweils ca. 800 Wohnungen und stärken damit die Präsenz der FSB vor Ort. Die wesentliche Aufgabe des Hausmeister-service ist die Sicherstellung der Sauberkeit und die Kontrolle der Einhaltung der Hausordnung in den FSB-Beständen. Im Rahmen von Begehungen nehmen die Hausmeisterinnen und Hausmeister vorhandene Schäden auf und leiten diese an die technischen Mitarbeitenden in den Mieterbüros weiter. Weiterhin übernehmen die Hausmeisterinnen und Hausmeister im Zuge der regelmäßigen Begehung der Wohnungsbestände Aufgaben, die bisher durch externe Dienstleister erfolgten, wie z. B. die Ablesung der Allgemeinzähler für Strom und Wasser in den Wohnungsbeständen der FSB. Aufgrund der dadurch bewirkten regelmäßigen Präsenz vor Ort hat sich ein verbesserter Austausch mit der Mieterschaft entwickelt, der beispielsweise zu Verbesserungen bei der Müllentsorgung im Wege der direkten Ansprache geführt hat.

Mieterbeirat

Bereits seit 1974 vertritt der Mieterbeirat der Freiburger Stadtbau die Interessen der Mieterschaft und stellt ein wichtiges Bindeglied zwischen den Mieterinnen und Mietern und der FSB dar. Die ehrenamtliche Mitarbeit der Mieterbeiräte unterstützt die Kommunikation zwischen der Mieterschaft und der FSB als Vermieterin. Weiterhin fördert sie die Identifikation der Mieterinnen und Mieter mit ihren Wohnquartieren und trägt zum Erhalt und Schaffung von lebenswerten Wohnquartieren bei.

Die FSB unterrichtet den Mieterbeirat im Rahmen regelmäßiger Mieterbeiratssitzungen über neue Projekte. Der Vorstand des Mieterbeirates und die FSB tauschen sich darüber hinaus regelmäßig aus. Die jeweiligen Vorsitzenden des Mieterbeirates sind für die Dauer ihrer Amtszeit Mitglied und ständige Auskunftsperson des Aufsichtsrates der FSB.

Barrieren reduzieren

Aktuell hat die FSB einen Leitfaden zum Umgang mit Anfragen aus der Mieterschaft für das Themenfeld Inklusion entwickelt. Dieser konkretisiert die bestehenden Vorgehensweisen und verknüpft diese enger mit dem Aufgabenfeld der Sozialen Beratung, um die Mieterinnen und Mieter mit einem entsprechenden Bedarf bestmöglich zu unterstützen.

Um eine möglichst niederschwellige Kontaktaufnahme für die Mieterinnen und Mieter zu gewährleisten, stehen die bereits bekannten Mitarbeitenden der Mieterbüros als erste Ansprechpartner zur Verfügung. Darüber hinaus ist auch eine direkte Kontaktaufnahme zur Sozialen Beratung als Hauptansprechpartner für inklusive Anliegen möglich.



Die Vorsitzenden des Mieterbeirates: Ralf Müller und Melanie Bruder

Soziale Beratung für die Mieterschaft

Seit März 2023 bietet die FSB ihren Mieterinnen und Mietern die Soziale Beratung an. Durch das zusätzliche Beratungsangebot werden die Mieterinnen und Mieter der FSB in unterschiedlichen Lebenslagen angesprochen. Mögliche Themenfelder stellen dabei beispielsweise das Alter, gesundheitliche Einschränkungen, Pflegebedürftigkeiten oder andere schwierige Lebenssituationen, in denen Menschen Unterstützung benötigen, dar. Dabei können psychische Probleme, Suchterkrankungen oder auch schwere körperliche Erkrankungen eine bedeutende Rolle spielen.

Oftmals nehmen Wohnumfeld verbessernde Maßnahmen zur Unterstützung des selbstbestimmten Wohnens bei älteren Mieterinnen und Mietern sowie Personen mit Einschränkungen oder Behinderungen eine besondere Stellung ein, um weiterhin am Alltagsgeschehen teilnehmen zu können.

Neben diese Bedarfslagen unterstützen die Mitarbeitenden der Sozialen Beratung auch bei alltäglichen Aufgabenstellungen wie der Antragstellung zum Wohngeld oder anderen sozialen Leistungen zur Existenzsicherung und vermitteln an weitere Beratungs-, Hilfs- und Unterstützungseinrichtungen der Stadt.

Die Vermittlung bei Nachbarschaftskonflikten gehört ebenso zu den Beratungsleistungen wie auch die Begleitung von Quartierentwicklungs- und Sanierungsprojekten.

Die Mitarbeiter der Sozialen Beratung stellen darüber hinaus die Schnittstellen zwischen der Quartiersarbeit, den Bürgervereinen sowie dem FSB-Mieterbeirat und weiteren sozialen Institutionen dar.

Durch die Beratungsleistungen können somit gemeinsame Lösungen für unterschiedliche Bedarfslagen und Lebenssituationen mit den Mieterinnen und Mietern gestaltet werden.



Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg.

Der FSB-Sozialbonus

Bei Mietanpassungen berücksichtigt die FSB die persönliche Lebenssituation der Mieterinnen und Mieter. Dies geschieht durch die Anwendung des FSB-Sozialbonus. Gemäß Gemeinderatsbeschluss darf bei einer Mietanpassung die Netto-Kaltmiete einer freifinanzierten FSB-Wohnung nicht mehr als 30 Prozent des Haushaltseinkommens betragen, sofern die Wohnungs- und Haushaltsgröße in einem angemessenen, dem Landeswohnraumförderungsgesetz entsprechenden Verhältnis stehen. Wird die 30-Prozent-Grenze überschritten, kann die Mietanpassung unter Anwendung des FSB-Sozialbonus reduziert werden oder sogar entfallen. Zur Ermittlung etwaiger Bedarfslagen dient ein aktueller Wohngeldbescheid, unabhängig davon, ob dieser positiv oder negativ beschieden wurde. Er gibt auf einer nachvollziehbaren und objektiven Grundlage Auskunft über das erwirtschaftete Haushaltseinkommen. Der FSB-Sozialbonus kommt



ausschließlich im freifinanzierten Bereich zur Anwendung. Denn Mieterinnen und Mieter, deren Wohnungen öffentlich gefördert werden oder deren Wohnkosten durch staatliche Sozialleistungen übernommen werden, partizipieren bereits von Unterstützungsleistungen.

Die maßgeblichen Informationen zum FSB-Sozialbonus erhalten Mieterinnen und Mieter zusammen mit der Ankündigung der Mietanpassung in Form eines Informationsflyers. Zudem können sie sich

auf der FSB-Website mittels eines Erklärvideos informieren. Kompetente Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner sind die Mitarbeitenden in den Mieterbüros. Ebenso wurden die Mitarbeitenden und Ehrenamtlichen in der Quartiersarbeit, dem Nachbarschaftswerk und den Bürgervereinen informiert und geschult, so dass sie bei Fragen ebenfalls als Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner zur Verfügung stehen.



Faire Mieten bei der Freiburger Stadtbau

Neben dem FSB-Sozialbonus wurde mit dem Konzept „FSB 2030“ die Mietengrenze als weiterer Baustein für faire Mieten eingeführt. Mit der Mietengrenze wird ein Grenzwert definiert, der 25 Prozent unter der durchschnittlichen Vergleichsmiete des Mietspiegels liegt, und der vom Durchschnitt aller FSB/FSI-Mieten nicht überschritten werden darf. Mit der Einhaltung dieser Grenze ist sichergestellt, dass die FSB preisgünstigen Wohnraumbestand vorhält.

Im Jahr 2023 betrug die durchschnittliche Miethöhe bei der Freiburger Stadtbau 7,00 Euro und lag damit rd. 30 Prozent unter der durchschnittlichen Freiburger Mietspiegelmiete von 10,01 Euro. Damit hat die FSB die Mietengrenze deutlich eingehalten und konnte den politischen Auftrag erfüllen, Wohnraum für wirtschaftlich nichtprivilegierte Bevölkerungsgruppen bereitzustellen.





Mehr Inklusion ermöglichen – selbstbestimmt leben

Die FSB ist seit vielen Jahren beim Thema Inklusion stark und stetig engagiert und hat in Zusammenarbeit mit der kommunalen Behindertenbeauftragten sowie den Vertreterinnen und Vertretern des Beirates für Menschen mit Behinderungen bereits vor vier Jahren den Maßnahmenkatalog „Barrierefreies Bauen“ als Leitlinie bei der Erstellung von Neubauten erstellt. Dieser ist inzwischen fester Bestandteil der Standardvorgaben für Planungsaufgaben der FSB. Ziel des Katalogs ist es, mit einfachen und möglichst kostenneutralen Maßnahmen wesentliche Verbesserungen für Menschen mit Inklusionsbedarf zu erzielen, unabhängig davon, ob der Bedarf bereits beim Bezug der Wohnung besteht. Damit soll den Mieterinnen und Mietern ein langes, selbstbestimmtes Leben zu Hause ermöglicht werden.

Aktuell wird der Maßnahmenkatalog „Barrieren reduzieren im Bestand“ erarbeitet, der ab 2025 bei der Durchführung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Anwendung kommen wird.

Wohnen inklusiv

Mit Blick auf den demografischen Wandel soll Wohnraum generell auch für möglicherweise künftige entstehende Bedarfslagen der Mieterinnen und Mieter vorgerüstet werden. Deshalb realisiert die FSB barrierefrei zugänglichen Wohnraum auch im Rahmen von Modernisierungen der Wohnungsbestände, soweit dies technisch möglich ist. Weiterhin berät die FSB ihre Mieterschaft umfassend zu Umbauten und wohnumfeldverbessernden Maßnahmen im Bestand, um ihnen die Möglichkeit zu geben, möglichst lange in ihrem Zuhause leben zu können. Dazu zählen z. B. der Umbau von Sanitärräumen, der Einbau von elektrischen Türöffnungshilfen, die Verringerung von Barrieren bei den Hauszugängen oder der Einbau von Rampen.

Barrierefrei Bauen

In all ihren Neubauvorhaben schafft die FSB barrierefrei erreichbaren und nutzbaren Wohnraum nach den Vorgaben von § 35 LBO. Darüber hinaus errichtet sie bedarfsgerecht barrierefrei erreichbaren und nutzbaren Wohnraum über das gesetzliche Maß hinaus. Diese Standards hat die FSB in ihrem 2021 erschienenen Maßnahmenkatalog „Barrierefrei Bauen“ festgelegt. Ziel ist es, den Bedürfnissen der Wohnungssuchenden mit Blick auf den demografischen Wandel bestmöglich gerecht zu werden. Aufgrund der realisierten Standards des Maßnahmenkatalogs sind die Wohnungen auch mit Gehhilfen und Rollstuhl nutzbar.

Die FSB ermittelt stets die vorhandene Nachfrage nach diesem Wohnraum und stellt sicher, dass der Wohnraum für die Zielgruppe bezahlbar bleibt. 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.

Im Rahmen der beschlossenen Wohnbauoffensive gemäß der Konzeption „FSB 2030 – Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg.“ soll der Grad der barrierefreien Erreichbarkeit bis 2030 auf rund 40 Prozent erhöht werden. Aufgrund der vielfältigen Maßnahmen der letzten Jahre liegt dieser bereits bei rund 36 Prozent.





Das FSB-Team beim B2Run 2024

Unsere
Mitarbeitenden

Erfolgreich durch starke Mitarbeitende

Es sind die Menschen im Freiburger Stadtbau Verbund, die Projekte leiten und Baumaßnahmen koordinieren. Sie geben dem Unternehmen vor Ort in den Mieterbüros ein Gesicht und kümmern sich um Wohn- und Grünanlagen. Sie verwalten die Parkgaragen. Und sie kümmern sich in den Frei- und Hallenbädern, der Keidel Therme oder im Hintergrund des Bäderbetriebs um den täglichen Ablauf, damit

unsere Gäste einen schönen und erholsamen Aufenthalt genießen können. Soziale Verantwortung gehört zu den Kernwerten der FSB: Die Mitarbeitenden übernehmen dabei wichtige Aufgaben, sie entwickeln gemeinsame Ideen und setzen sie kompetent um.

Unterstützung und Förderung der Mitarbeitenden

Mitarbeitende, die sich mit den Zielen ihres Arbeitgebers identifizieren, sind die besten Botschafterinnen und Botschafter eines Unternehmens. Ein gutes Betriebs- und Arbeitsumfeld auf der Grundlage von Respekt, Wertschätzung und Mitbestimmung sind die Voraussetzungen für ein starkes Zusammengehörigkeitsgefühl, qualitativvolles Arbeiten und eine Identifikation 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 Mehrwerte für alle: Für die Mitarbeitenden, weil jede Tätigkeit in Eigenverantwortung und Eigeninitiative mehr Freude, Kreativität und Ideen fördert, und für das Unternehmen, weil es auf diese Weise langfristig ökonomisch erfolgreich sein kann.



Angebote, die über das Gehalt hinausgehen

Mit Blick auf den demografischen Wandel befindet sich die Freiburger Stadtbau wie viele andere Unternehmen in einem Wettbewerb um gute Fachkräfte und Auszubildende. Neue Mitarbeitende am Markt zu gewinnen, wird mehr denn je zu einer herausfordernden Aufgabe. Sie erfordert ein erkennbares Arbeitgeberprofil und attraktive Angebote im Unternehmen. Ein wichtiger Faktor für Zufriedenheit und Motivation der Belegschaft ist eine gelungene Balance und eine gute Vereinbarkeit von Arbeit und Privatleben. Dabei setzt die Freiburger Stadtbau auf gute Rahmenbedingungen für ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die über das Gehalt hinausgehen. Dazu gehören z. B. flexible Arbeitszeiten und mobiles Arbeiten, ein Zuschuss zum Job- sowie zum Deutschland Ticket, Fahrradleasing, die Mitgliedschaft bei HanseFit oder Sportangebote in den Bädern, bedarfsgerechte Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten sowie interessante und vielfältige Aufgaben und Entwicklungschancen. Zur Unterstützung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf ist die Freiburger Stadtbau Mitglied im Netzwerk familienbewusster Unternehmen. Sie hält z. B. für Kinder von Mitarbeitenden Plätze in der Kindertagespflege „Stadtgartenknirpse“ bereit und vermittelt Ferienbetreuungsmöglichkeiten. Für Familien ist dies 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.



Wanderung auf dem Schauinstand

**Betriebsausflug
2023**



Ausbildung bei den Bäderbetrieben

Gesundheitsförderung plus Umweltschutz

Auch als Arbeitgeberin hat die Freiburger Stadtbau das Thema Nachhaltigkeit im Blick. Zur Verbesserung der CO₂-Bilanz bzw. des ökologischen Fußabdrucks fördert die FSB den öffentlichen Nahverkehr und das Verkehrsmittel Fahrrad: Ein steuerfreier Zuschuss von 480 Euro im Jahr zum Jobticket bzw. Deutschlandticket sowie die Möglichkeit einer Gehaltsumwandlung für ein Leasing-Fahrrad, das auch privat nutzbar ist, unterstützen die Beschäftigten nicht nur bei der Teilhabe an der Verkehrswende, sondern fördern zugleich die körperliche Bewegung: Somit fördert die Freiburger Stadtbau den Klima- und Umweltschutz und die Gesundheitsförderung. Im Jahr 2023 profitierten 37 Mitarbeitende vom Fahrrad-Leasing-Angebot, 172 Kolleginnen und Kollegen nahmen das Jobticket in Anspruch.

Ausbilden für die Zukunft

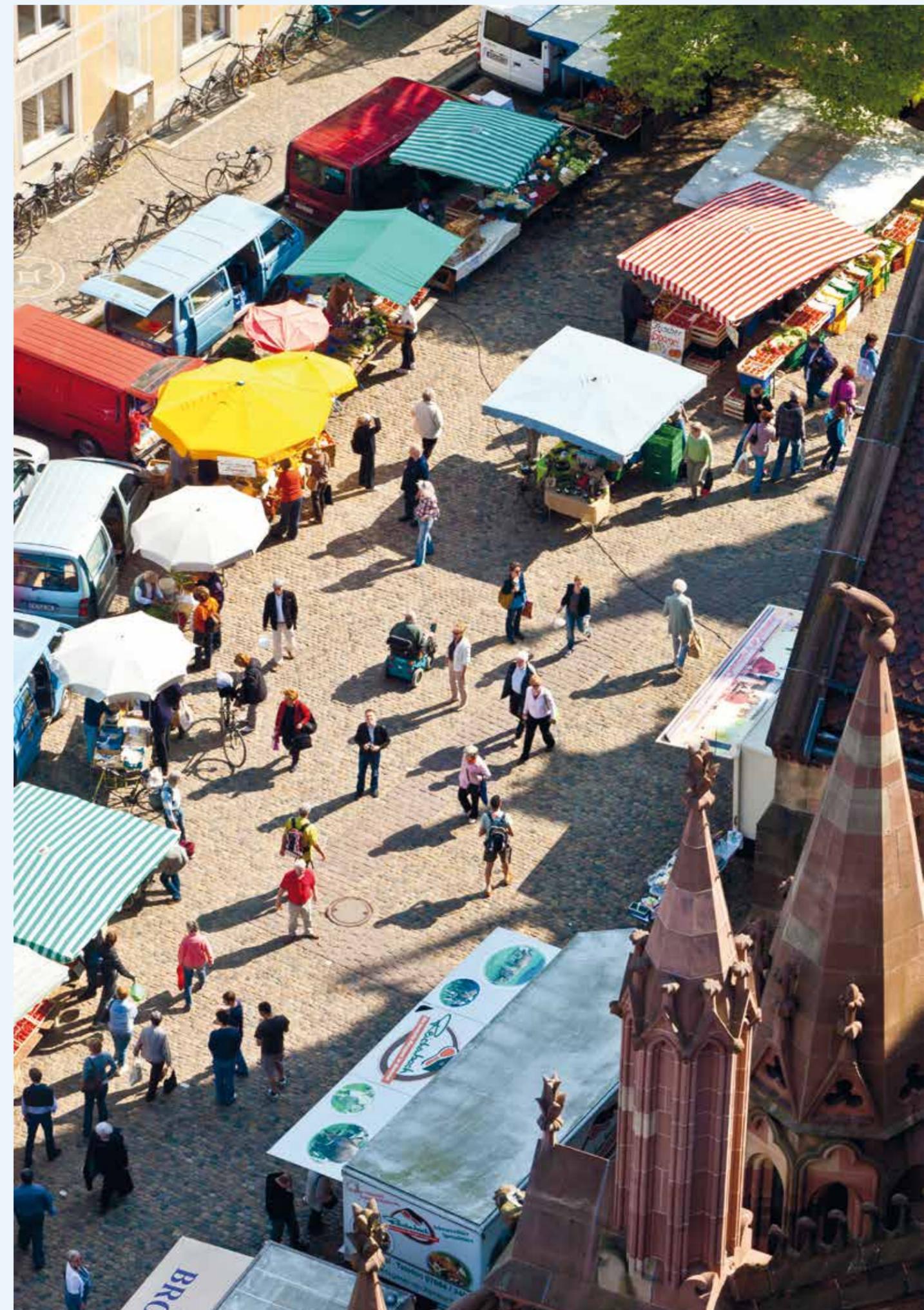
Unternehmerischer Erfolg basiert in erster Linie auf gut ausgebildeten Mitarbeitenden. Deren fundierte Ausbildung ist nicht nur die Basis für das Gelingen des eigenen Berufslebens, sondern auch für den Unternehmenserfolg. So ist es möglich, die eigenen Fähigkeiten in geeigneter Weise ins Unternehmen einzubringen.

Das ist auch dem Freiburger Stadtbau Verbund bewusst, weshalb das Unternehmen seit vielen Jahren in verschiedenen Berufsbildern selbst ausbildet. Im Jahr 2023 haben drei Auszubildende ihre Berufsausbildung als Immobilienkaufleute und zwei ihre Ausbildung als Fachangestellte für den Bäderbetrieb erfolgreich abgeschlossen. Im selben Jahr haben fünf Auszubildende ihre Ausbildung neu aufgenommen.

Soziale Verantwortung: Aufwendungen des Freiburger Stadtbau Verbundes im Jahr 2023

Fertiggestellte Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau	Von den 154 fertiggestellten Mietwohnungen im Jahr 2023 werden 127 Wohnungen öffentlich gefördert. Das sind 82 Prozent.	127 WE
Bauen im Energie-Effizienzhaus-Standard 55	Die Freiburger Stadtbau erstellt Wohngebäude im Energie-Effizienzhaus-Standard 55. Dieser geht über die vom Bund vorgeschriebenen Mindestanforderungen hinaus, spart Energie und CO ₂ -Emissionen und mindert so die Nebenkosten.	154 WE
Bauen unter dem Aspekt der Barrierefreiheit	Die FSB baut oft über die Vorgaben der LBO hinaus gemäß dem Maßnahmenkatalog „Barrierefreies Bauen“. Die bauliche Ausstattung der Wohngebäude, Aufzüge und Wohnungen sorgt für eine barrierefreie Erreichbarkeit. Das erleichtert Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen oder älteren Menschen ein selbstbestimmtes Leben und einen möglichst langen Verbleib in ihrer Wohnung.	50.230 Euro
Umzugsmanagement	Die FSB stellt während der Modernisierungen, Sanierungen oder Quartiersentwicklungen Ersatzwohnungen zur Verfügung und übernimmt die notwendigen Umzugskosten. Alle Mieterinnen und Mieter haben die Möglichkeit, nach der Maßnahme wieder in ihr Quartier zurückzuziehen.	73.544 Euro
Bereitstellen von Übergangswohnungen	Für die mehr als 20.000 Mieterinnen und Mieter hält die FSB einen Bestand an Notfallwohnungen bereit. Das ist vor allem dann wichtig, wenn sie z. B. im Fall von Brand- oder Wasserschäden nicht in ihrer Wohnung bleiben können.	138.591 Euro
Concierge-Service und Hausmeister_innen	Die Freiburger Stadtbau hat in Weingarten einen Concierge-Service in der Bugginger Straße 50. Insgesamt 12 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sorgen im Hausmeisterservice in allen Beständen der FSB und FSI vor Ort für Ordnung, Sicherheit, Sauberkeit sowie den sozialen Zusammenhalt.	783.295 Euro
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.	192.400 Euro
Kostenfreie Mietschuldenberatung	Mitarbeitende des Mahn- und Klagewesens beraten die FSB-Mieterschaft kostenlos bei Mietschulden. Auf diese Weise können oft Zwangsräumungen oder Gerichtsverfahren und damit hohe Kosten für die betroffenen Mieterinnen und Mieter vermieden werden.	49.590 Euro
Sonstige Kosten von Service- und Beratungstätigkeiten in den Mieterbüros	Betreuung der Mieterinnen und Mieter im Rahmen des Umzugsmanagements, Beratungen und soziale Betreuung, Wohnungstauschkonzept, FSB-Sozialbonus, Schlichtung von Unstimmigkeiten unter Nachbarinnen und Nachbarn, Beratungsgespräche zur Barrierefreiheit.	183.120 Euro
Nachbarschaft und Wohnqualität	Quartiersräume, Grünbepflanzungen in den Anlagen und Spenden für Veranstaltungen in der Nachbarschaft.	72.310 Euro
Technischer Notdienst	Als besonderen Service für ihre Mieterschaft 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 Mitarbeitenden der FSB erfolgen kann.	380.000 Euro
Ausbildung, Fortbildung, betriebliches Gesundheitsmanagement, JobTicket, Fahrrad-Leasing usw.	Die FSB hat eine Reihe von Maßnahmen für ihre Mitarbeitenden ins Leben gerufen, um dem Fachkräftemangel zu begegnen, den eigenen Erfolg zu sichern sowie die Gesundheit der Mitarbeitenden zu stärken und sie positiv an das Unternehmen zu binden.	400.000 Euro
Verzicht Neuvermietungs-zuschlag und Verzicht aufgrund der Gewährung des Sozialbonus	Bei Mieterhöhungen erfolgt die Prüfung, ob der Sozialbonus gewährt werden kann, sofern die hierfür erforderlichen Kriterien eingehalten werden. Bei Gewährung des Sozialbonus verzichtet die FSB ganz oder teilweise auf die Durchsetzung der Mieterhöhung.	82.700 Euro
Mieter- und Öffentlichkeitsbeteiligung	Zusammenarbeit mit dem Mieterbeirat und projektbezogenen Beiratsgremien im Rahmen von Bau- und Sanierungsmaßnahmen, Mieterversammlungen, Sprechstunden vor Ort, themenspezifische Arbeitskreise der Mieterschaft, die von der FSB gefördert werden.	21.300 Euro

Gesamt 4.092.428 Euro

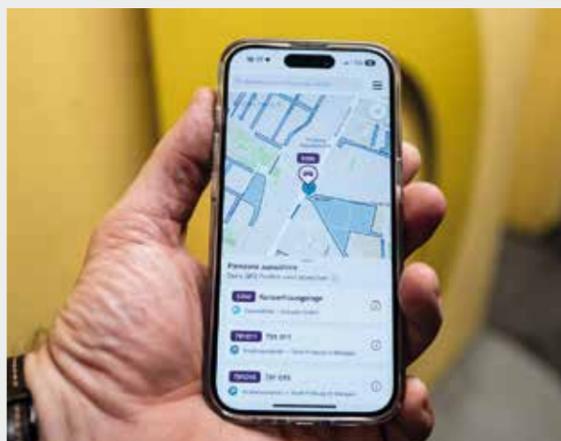


Parken in Freiburg

Die Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (FKB) betreibt und verwaltet eigene und städtische Parkgaragen sowie Parkgaragen anderer Institutionen. Die FKB verfügt insgesamt über 3.088 Stellplätze. Aufgrund von umfassenden Sanierungsarbeiten der Stadt Freiburg in der Bahnhofsgarage stehen aktuell vorübergehend 272 Stellplätze bis Ende 2025 nicht zur Verfügung. Die Kunden können während der Sanierung das Angebot in den umliegenden Garagen (z. B. Konzerthaus, Volksbank) nutzen.

Smartes Parken eingeführt

In der Schlossberg- und der Rotteckgarage wurde im Frühjahr 2023 das Bezahlsystem auf „Smartes Parken“ umgestellt. Parken ist auf diese Weise einfacher und bequemer geworden, weil nun bargeldlos Zahlen mit EC-Karte, Kreditkarte, Smartphone oder mit der Smartwatch möglich ist. Auch die Sorge um den Verlust des Parkscheins wird es nicht mehr geben: Die Kunden, die ihre Parktickets nicht mehr finden, können am Kassenautomaten die Kennzeicheneingabe nutzen, mit deren Hilfe automatisch der genaue Einfahrtzeitpunkt und die Parkdauer erkannt werden. So wird auch bei verlorenem Ticket nur der tatsächliche Parktarif berechnet und die Ausfahrt einfach und bequem freigegeben. Ebenso ermöglicht das neue System, den kompletten Parkvorgang inklusive der Zahlung mit gängigen Park-Apps digital abzuwickeln. Nach den guten Erfahrungen seit der Einführung wird derzeit an der sukzessiven Umstellung aller Parkgaragen auf „Smartes Parken“ gearbeitet.



Smartes Parken

Weitere E-Ladepunkte in zwei Garagen

Und auch die E-Mobilität ist ein zentrales Projekt des Garagenbetriebs: In den beiden zentral gelegenen Schlossberg- und Konzerthaus-Garagen sind Ende 2023 in Kooperation mit der Badenova jeweils vier weitere Ladepunkte eingerichtet worden. Die Wallboxen haben eine Leistungsfähigkeit zwischen 11 und 22 KW, so dass jedes E-Auto aufgeladen werden kann. Mit den neuen Ladestationen verfügen die Parkgaragen der FKB nun insgesamt über 20 Ladepunkte (Schwabentorgarage 4, Rotteckgarage 4, Schlossberggarage 8 und Konzerthausgarage 4 Ladepunkte). In der von der FKB betriebenen Tiefgarage Volksbank - St. Ursula stehen weitere 22 Ladepunkte zur Verfügung. Mit der Wiedereröffnung der Bahnhofsgarage nach Abschluss der Sanierung Ende 2025 werden dort sechs weitere Ladepunkte eingerichtet sein.



Neue E-Ladestationen in den Parkhäusern



Überregionale Aufmerksamkeit für Taubenhaus

In der Schwabentorgarage hat der Freiburger Stadtbau Verbund gemeinsam mit der Abfallwirtschaft und Stadtreinigung Freiburg GmbH (ASF) im Rahmen des städtischen Taubenhauskonzeptes ein neues Taubenhaus realisiert. Das Taubenhaus wurde im obersten Geschoss des Parkhauses vom FSB-Verbund errichtet und wird von der ASF betrieben.

Das erfolgreiche Konzept erfuhr bundesweite Beachtung. Seit der Inbetriebnahme des Taubenhauses ist die Garage sauberer und die Taubenanzahl um ein Vielfaches niedriger. Ziel eines Taubenhauses ist es, den Tieren ein artgerechtes Leben zu ermöglichen und gleichzeitig die Taubenpopulation zu regulieren. Die Verunreinigung von Flächen durch Taubenkot und weitere Belästigungen wird auf eine artgerechte Weise gelöst. Die Taubenwarte der ASF versorgen die Tiere mit speziellem Futter und mit Wasser. Darüber hinaus wird durch regelmäßiges Austauschen der Taubeneier durch Gipsattrappen die Population eingeschränkt. Durch den Taubenschlag in dem Parkhaus verlassen die Tauben jetzt nur noch selten ihren Nistplatz, so dass Beeinträchtigungen im öffentlichen Raum rundherum auf ein Minimum reduziert werden konnten.



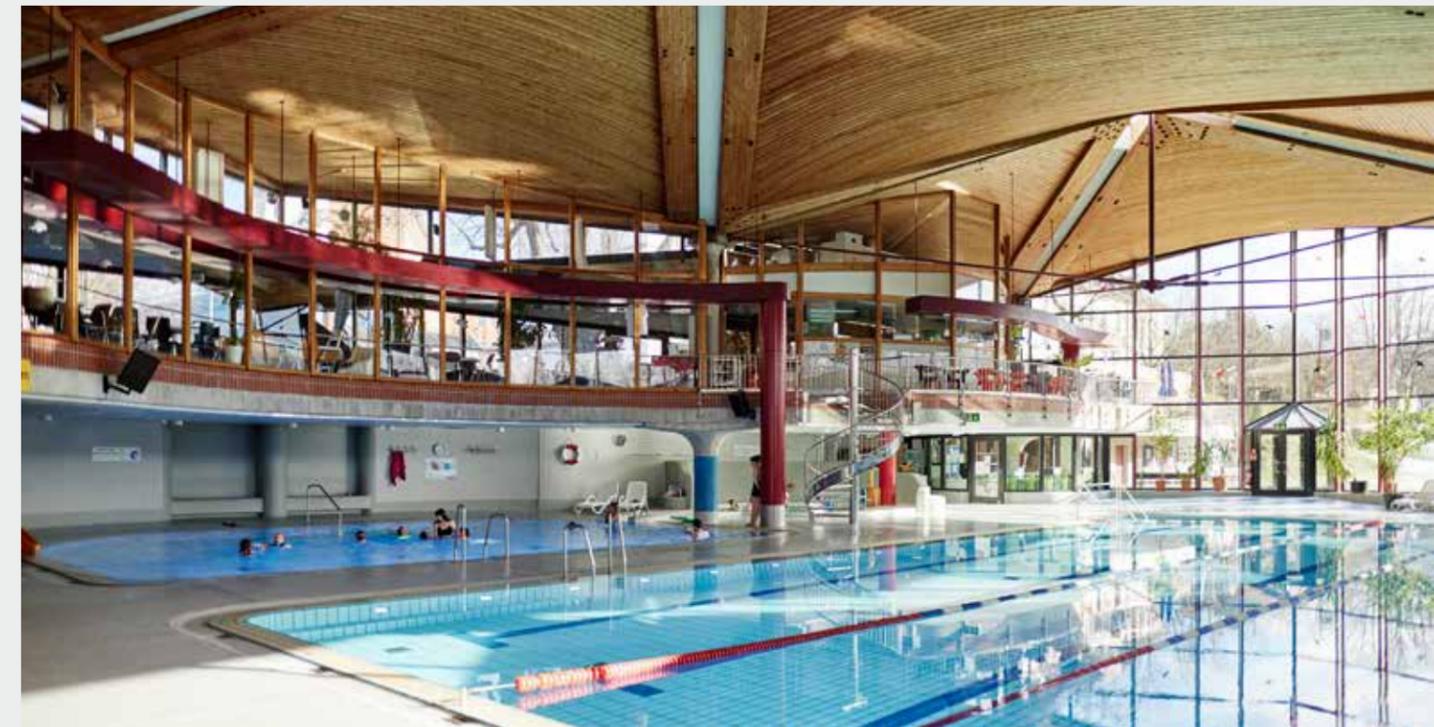
Taubenhaus in der Schwabentorgarage

Freiburger Original ist zurück

Im Eingangsbereich der Rotteckgarage hat das traditionelle Freiburger „Saftlädele“ seinen neuen Standort gefunden. Der Freiburger FSB-Verbund vermietet ein rund 30 Quadratmeter großes Ladengeschäft an den Saftlädele-Betreiber. Seit Anfang 2024 kann man sich dort mit frisch gepressten Säften, Obst und Müsli versorgen. An dem zentral gelegenen „Saftlädele“ an der Rotteckgarage kommen im Jahr rund 400.000 Parkkundinnen und -kunden vorbei. Mit dem „Saftlädele“ an der Rotteckgarage leistet die FKB einen Beitrag auch zur Entwicklung des Quartiers Innenstadt. Und die Kunden profitieren von dem gesunden Warenangebot – quasi im Vorbeigehen.



Strandbad im Freiburger Osten



Faulerbad - Schwimmhalle und Veranstaltungsort

Baden in Freiburg

Freiburgs attraktive Bäderlandschaft – für alle was dabei

Bereits 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 insgesamt acht Bäder verfügen über eine Wasserfläche von insgesamt 8.400 Quadratmetern.

Sportbad, Freizeitbad, Damenbad, Urlaubsoase oder Kinderparadies: Für jede und jeden ist in der Freiburger Bäderlandschaft das passende Bad dabei. Die Regio Bäder bieten Wasserspaß für Groß und Klein sowie Angebote für Freizeit- und Leistungssport in den Hallenbädern Haslach, Hochdorf und Lehen, im Faulerbad sowie im größten Bad, dem Westbad. Im Sommer stehen den Freiburgerinnen und Freiburgern das Freibad in St. Georgen, das Lorettobad mit seinem Familien- und Damenbad sowie das Strandbad, als größtes der drei Freibäder, zur Verfügung. Die Freibadsaison 2023 verlief mit rund einer halben Million Badegästen sehr gut. Etwas mehr als die Hälfte davon kamen allein ins Strandbad.

Die Bädertarife sind seit 2017 trotz deutlich gestiegener Kosten unverändert geblieben. Aufgrund nochmals stark gestiegener Energie- und Personalkosten hat der Freiburger Gemeinderat im Jahr 2023 die Bäderpreise zum 1. Januar 2024 angepasst. Nach wie vor wird jedes Badeticket mit durchschnittlich sieben Euro pro Eintritt aus dem städtischen Haushalt bezuschusst.

Digitale Bäder

Im Jahr 2023 starteten die Regio Bäder eine Digitalisierungsoffensive mit umfangreichen Vorbereitungen für den Start eines neuen Kassensystems, das im Frühjahr 2024 in allen Hallen- und Freibädern eingeführt wurde. Mit Hilfe des neuen Systems können Tickets nun auch online über www.badeninfreiburg.de gebucht werden. Der Zugang zum Bad erfolgt dabei über einen QR-Code. Mit dem neuen System ist nun auch die bargeldlose Zahlung an allen Badekassen möglich. Mit einem Relaunch der Website hat der



Schnell und bequem: mit dem online-Ticket oder der Mehrfachkarte ins Bad

Internetauftritt der Bäder ein frisches und modernes Design erhalten, zugleich wurden damit die technischen Voraussetzungen für das Online-Ticketing geschaffen.

Weiterhin wurde zur Freibadesaison 2024 ein neues, attraktives Rabattmodell für alle Bäder eingeführt: Mit einer Geldwertkarte können die Badegäste je nach Höhe der Einzahlung einen um bis

zu 30 Prozent vergünstigten Eintritt erhalten. Die Geldwertkarte ersetzt die alten 10er und 20er-Karten, die in allen Bädern umgetauscht werden können. Und schließlich steht auch seit den Sommerferien 2024 ein zusätzlicher Abendtarif zur Verfügung: Ab 18 Uhr können jetzt alle Badeliebhaberinnen und -liebhaber nach Feierabend zum günstigen Eintrittspreis ins kühle Nass eintauchen.

Der Wettbewerb um Arbeitskräfte wird auch für Badebetriebe zu einer großen Herausforderung, weshalb viele Bäder in der Region ihre Öffnungszeiten im Sommer einschränken mussten. Den Regio Bädern ist es dank großer und kreativer Anstrengungen gelungen, sowohl im Jahr 2023 als auch 2024 viele Saisonkräfte zu akquirieren, um den regulären Betrieb in den Sommermonaten sicherzustellen. Neben den vielen treuen Saisonkräften aus der Region wurden erstmals auch durch gezielte Aktionen Arbeitskräfte u.a. aus Spanien und Südamerika angeworben. Im Jahr 2024 ist es zudem dank einer hervorragenden Zusammenarbeit mit der Agentur für Arbeit gelungen, Geflüchtete aus der Ukraine auszubilden und als Saisonkräfte zu gewinnen.



Die Poolbar - auch bei Nachtschwärmern beliebt

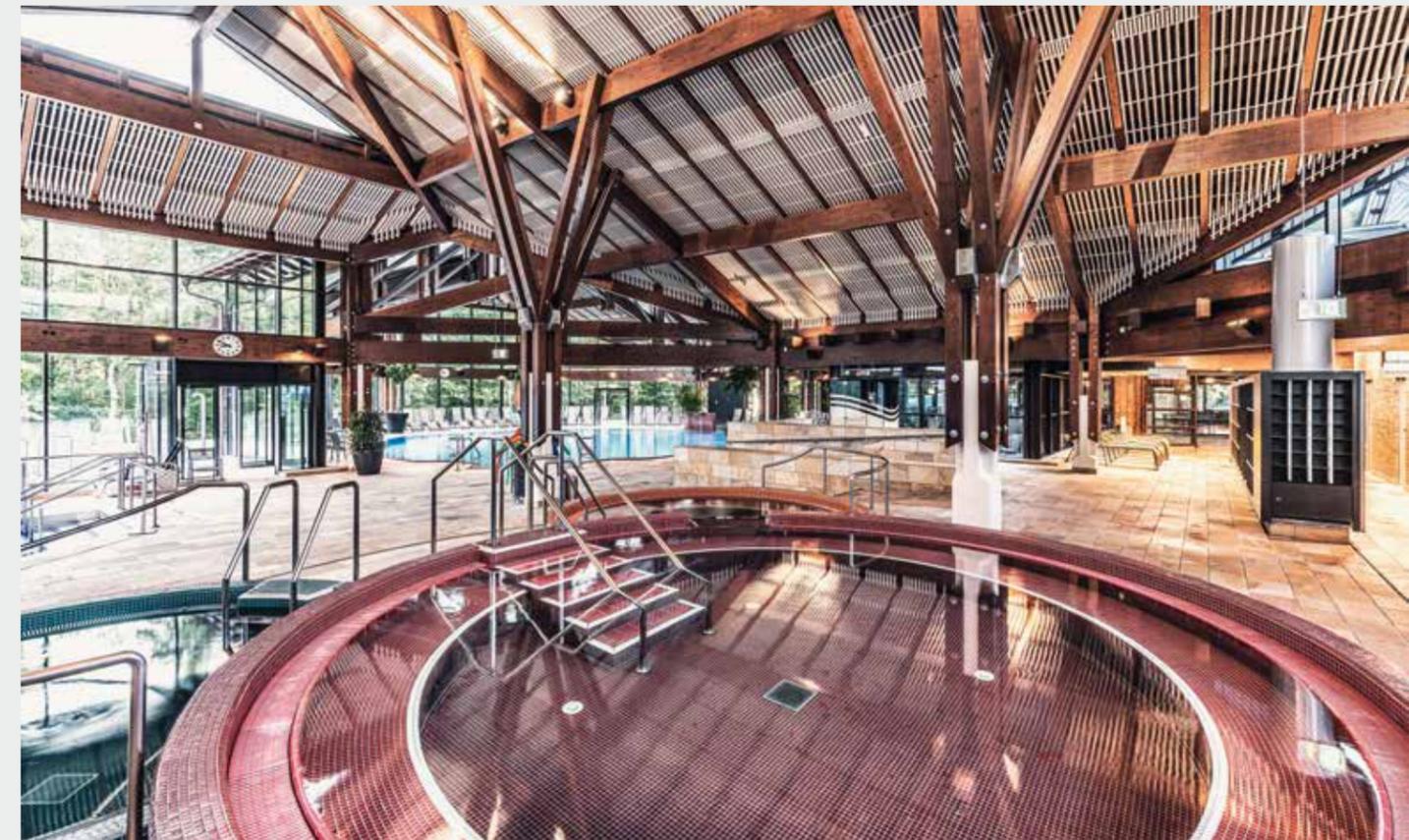
Jubiläum des Faulerbads und Poolbar für Nachtschwärmer

Im Oktober 2023 wurde das städtische Faulerbad 40 Jahre alt. Das Bad wurde 1983 mitsamt einer großen Außenfläche eröffnet. Seine ungewöhnliche Deckenkonstruktion aus acht Bauelementen auf imposanten Pfeilern verleiht dem Bad bis heute einen modernen und einzigartigen Charakter. Das Gartenhallenbad wurde vom Architekten Hans-Dieter Hecker entworfen und erhielt 1984 den Hugo-Häring-Landespreis. Der Jubiläumstag wurde im Faulerbad mit einem vielseitigen Programm gebührend gefeiert.

Seit zweieinhalb Jahren ist das Faulerbad auch Anlaufstelle für Nachtschwärmer und Liebhaber guter Musik geworden: Die Poolbar bietet im Bereich des früheren Schwimmbadkiosks ein vielfältiges und außergewöhnliches Angebot: Essen, Trinken und Tanzen ist dort das Motto. Die Poolbar bietet neben dem Barbetrieb reizvolle Konzerte und Kulturveranstaltungen das ganze Jahr hindurch und zeigt gemeinsam mit der dauerhaften Kunstaussstellung des Vereins Kunst im Faulerbad Freiburg e.V., dass die Freiburger Bäder auch jenseits des Badebetriebs ein großes Engagement zeigen: #FSBMachtMöglich.



Die Keidel Therme - zu jeder Jahreszeit...



... eine Oase zum Entspannen

Die Keidel Therme - Oase an den Heilquellen

Die Keidel Therme, das Mineral-Thermalbad im Kurgebiet „An den Heilquellen“ im Süden Freiburgs, erreicht nach den Herausforderungen der Corona-Pandemie wieder das Besucher-Niveau wie vor der Pandemie: Rund 450.000 Badegäste aus der Region kamen im Jahr 2023 in die Therme. Als Wohlfühlort und Gesundheitsoase ist die Therme mit dem Heilwasser weit über die Region hinaus sehr beliebt.

2023 hat die Therme ein neues Kassen- und Reservierungssystem eingeführt. Damit sind nicht nur bessere Online-Funktionen im Webshop sowie die Einführung einer Geldwertkarte verbunden – auch bargeldloses Bezahlen ist nunmehr für alle Leistungen im Bad möglich. Um den Besucherstrom an den Kassen besser zu bedienen, wurden neue Ticketautomaten im Foyer sowie zwei Verkaufsstellen im Bad- und Saunabereich für die einfachere Abwicklung von Zusatzleistungen eingerichtet.

Immer größerer Beliebtheit erfreuen sich die Vollmond-Events in der Keidel Therme: Zu jeder Vollmondnacht bietet die Therme ein abwechslungsreiches Rahmenprogramm mit wechselndem Motto. Musik, Kulinarik und leckere Drinks greifen das Thema auf und bieten auf diese Weise einen einzigartigen Thermen- und/oder Saunabesuch. Und nicht nur bei Vollmond zeigt sich das Team der Keidel Therme kreativ: Für die Badegäste werden laufend neue Angebote wie Aqua-Kurse, Gesundheitsprävention oder Kosmetikanwendungen entwickelt. So wird derzeit auch ein weiteres neues Angebot aufgesetzt, mit dem Unternehmen individuell zugeschnittene Maßnahmen für ihr betriebliches Gesundheitsmanagement in der Therme buchen können. Nicht zuletzt aufgrund dieser vielseitigen Angebote wurde die Keidel Therme im Februar 2024 aus bundesweit über 200 Thermen ausgewählt und in das in der Deutschlandausgabe des Vogue-Magazins erschienene Thermenranking der „25 schönsten Bäder quer durchs Land“ aufgenommen.





Die Geschäftsführung Matthias Müller und Magdalena Szablewska mit Sportbürgermeister Stefan Breiter, Oberbürgermeister Martin Horn und Botschafterin Sabine Storz beim symbolischen Entenwurf

Ein neues Freibad für Freiburg „Vom Westbad zum Bestbad“

Was lange währt, wird endlich gut. Der Gemeinderat der Stadt Freiburg hat im Sommer 2023 der auf ein 1000qm-Becken erweiterten Planung für ein neues Freibad im Westbad zugestimmt und dafür rd. 6,5 Millionen Euro aus dem städtischen Haushalt bereitgestellt. Auch der Bund bezuschusst das Projekt mit 3,5 Millionen Euro.

Doch damit nicht genug: Ende 2023 wurde auf Initiative der Freiburger Stadtbau und der Sparkasse Freiburg der Förderverein „Unser Westbad. Unser Beitrag e.V.“ gegründet und erreichte innerhalb weniger Monate eine Spendensumme von über 300.000 Euro. Damit kann das Bad mit zusätzlichen Angeboten noch attraktiver gebaut und ausgestattet werden. Neben vielen Bürgerinnen und Bürgern, die sich an dem Fundraising beteiligen, haben sich vor allem zahlreiche Großspender für das Projekt sehr großzügig engagiert: Die Volker-Homann-Stiftung, der SC Freiburg, die Predigerstiftung, Badenova, Jobrad, die Baugesellschaft Unmüßig, das Pharmaunternehmen Pfizer, die BGV Badische Versicherungen und die Eugen-Martin-Stiftung ermöglichen mit ihren Beiträgen unter

Unterstützen Sie unser Projekt mit einer Spende – einfach über den QR-Code direkt zu unserem PayPal-Konto.



Entwurfsplanung Westbad Außenbecken



Die Kids hatten Spaß ...



... beim Unterstützer-Fest auf der Westbad-Wiese

anderem einen Wasserspielplatz für Kinder, ein Soccerfeld, eine Boulebahn und vieles mehr. Sie zeigen damit zugleich, mit welchem Engagement die ganze Stadtgesellschaft hinter dem Projekt steht und ein für die Bürgerschaft großartiges Projekt gemeinsam gestaltet.

Dank der Kampagne „Vom Westbad zum Bestbad“ wurde das Spendenprojekt wie auch die große Kick-Off-Party ein großer Erfolg:

Viele Freiburgerinnen und Freiburger, denen das Westbad am Herzen liegt, fanden im weitläufigen Außenbereich des Westbads zusammen und feierten gemeinsam mit vielen Ehrengästen zum Start des Projekts ein großes Kinder- und Familienfest mit Foodtrucks, launiger Musik und vielen Kinderspielen: Im August 2024 haben nun die Bauarbeiten begonnen, so dass die ersten Kinder zu Beginn der Sommerferien 2025 Spaß haben werden: im neuen Freibad im Westen!

**Verbund-Bilanz
für das Geschäftsjahr
2023**

Verbund-Bilanz zum 31.12.2023

AKTIVA (€)	2023	2022
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	38.090,00	19.304,00
Sachanlagen	691.562.991,64	643.226.895,81
Finanzanlagen	33.010,00	33.010,00
Summe Anlagevermögen	691.634.091,64	643.279.209,81
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	34.967.979,16	27.466.007,16
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	40.074.073,09	34.456.767,86
Flüssige Mittel	13.649.453,55	7.854.224,84
Summe Umlaufvermögen	88.691.505,95	69.776.999,86
Rechnungsabgrenzungsposten		
	326.409,95	376.256,65
BILANZSUMME	780.652.007,39	713.432.466,32
PASSIVA (€)		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	39.108,00	39.108,00
Kapitalrücklage zur Stärkung des Eigenkapitals	59.730.085,00	44.534.310,00
Gewinnrücklagen	183.002.246,09	177.891.967,93
Ausgleichsposten für Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	56.673,61	56.377,37
Konzern Bilanzgewinn	6.272.322,41	6.424.858,73
Summe Eigenkapital	288.169.927,11	268.016.114,03
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	213.699,99	213.699,99
Rückstellungen	35.406.566,14	26.105.192,65
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	391.767.027,36	367.746.043,62
Erhaltene Anzahlungen	27.930.669,35	20.973.602,67
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.959.197,37	13.533.460,69
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	211.085,02	214.132,56
Sonstige Verbindlichkeiten	843.661,65	684.653,26
Summe Eigenkapital	436.711.640,75	403.151.892,80
Rechnungsabgrenzungsposten	20.150.173,40	15.945.567,31
BILANZSUMME	780.652.007,39	713.432.466,32

Verbund-Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2023

Alle Angaben in Euro

	2023	2022
Umsatzerlöse	111.765.054,02	94.850.945,87
Bestandsveränderungen	+ 6.719.296,16	+ 4.090.892,62
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.065.083,43	806.522,23
Sonstige betriebliche Erträge	5.799.092,88	7.945.997,31
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-63.025.546,54	-44.011.233,21
Rohergebnis	62.322.979,95	63.683.124,82
Personalaufwand	-21.831.360,33	-20.312.952,77
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-17.835.980,49	-17.294.248,76
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.970.926,91	-9.644.308,12
Betriebsergebnis	13.684.712,22	16.431.615,17
Erträge aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0,00	19.452,26
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	877.869,37	-51.244,90
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-6.359.781,48	-5.647.659,32
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-734.027,41	-513.991,14
Ergebnis nach Steuern	7.468.772,70	10.238.172,07
Sonstige Steuern	-2.497.454,88	-2.462.638,33
Jahresüberschuss (vor Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter)	4.971.317,82	7.775.533,74
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	-296,60	-5.441,60
Jahresüberschuss (nach Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter)	4.971.021,58	7.770.092,14
Gewinnvortrag	184.689,79	162.379,64
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-506.100,00	-535.000,00
VERBUND-BILANZGEWINN	4.649.611,37	7.397.471,78

Herausgeber

Freiburger Stadtbau GmbH
Dr. Magdalena Szablewska
Technische Geschäftsführerin
Dr. Matthias Müller
Kaufmännischer Geschäftsführer

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.immobilieninfreiburg.de
www.metzgergruen-freiburg.de
www.keideltherme.de
www.parkeninfreiburg.de
www.radstation-freiburg.de
www.unserwestbad.de

Redaktion

Freiburger Stadtbau Verbund
Kommunikation & Marketing

Bildrechte und Fotografie

Freiburger Stadtbau Verbund / Seiten 1, 18, 47, 49, 61, 80, 81 klein, 83
Stadt Freiburg / Seite 8, 10, 18, 80

Adobe Stock / Seite 55

Fotografinnen und Fotografen

Corina Beha / Seite 85 unten

Tom Busch / Seiten 46, 53

Gerardo Gazmuri / Seiten 48, 49, 59

Bernd Kohnen / Seiten 14, 20, 22

Rafael Pietsch / Seite 12

Privat / Seiten 74, 76

Michael Spiegelhalter / Seiten 13–15, 18–19, 23, 30–31, 33, 35,
36–41, 42, 48, 54, 50–51, 57, 60, 62–65, 68, 69, 70–73, 81, 82, 83,
84–87

Jörg Wilhelm / Seiten 68, 69, 83

Visualisierungen und Grafik

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen / Seite 27

luxfeld digital art / Uffhauser Straße, Seite 28

Link3D / Seiten 16–17, 21, 23–24, 30, 32–33, 34

Froetscher Lichtenwagner Architekten / Seiten 40, 41

AllesWirdGut Architekten / Seiten 44–45

DOTS Die Agentur GmbH / Seite 57

Lehmann Architekten GmbH / Seite 87

MÜNCHRATH Ideen + Medien / Planbearbeitung und Grafiken

Seiten 23 (Bild Flyer), 43 (Logo SUNBUN), 67 (Plan), 70 (Flyer), 73 (Flyer)

Design

Sinnoptics Freiburg

Druck

Burger Druck GmbH

November 2024