

Geschäfts-  
bericht  
2021

Freiburg  
gestalten

# Freiburg gestalten

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

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

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

## Inhalt

Zahlen und Fakten 2021 / Seite 4  
Unser Unternehmen – Organigramm / Seite 6  
Grußwort des Oberbürgermeisters / Seite 8  
Mitglieder des Aufsichtsrates / Seite 10  
Bericht des Aufsichtsrates / Seite 11  
Vorwort der Geschäftsführung / Seite 12

## Bauen und Sanieren

Unsere Verantwortung: Bezahlbarer Wohnraum / Seite 14  
Wohnbauprojekte 2021 / Seite 16  
Moderner Wohnraum durch Sanierung / Seite 34  
Projekte in Planung / Seite 38

## Soziale Verantwortung und Nachhaltigkeit

Soziales und integratives Engagement der Freiburger Stadtbau / Seite 42  
Gemeinsam Leben im Quartier / Seite 44  
Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg. / Seite 46  
Mehr Inklusion ermöglichen – selbstbestimmt leben / Seite 48  
Starke Mitarbeiter\_innen für ein erfolgreiches Unternehmen / Seite 50  
Ökologie und Nachhaltigkeit bei der Freiburger Stadtbau / Seite 54

## Parken in Freiburg

Unsere Parkgaragen / Seite 64

## Baden in Freiburg

Die Keidel Therme – entspannen und wohlfühlen / Seite 66  
Sport, Spiel und Spaß: Freiburgs Bäderlandschaft / Seite 67

## Die Corona-Pandemie – Auswirkungen auf den FSB Verbund

Seite 68

## Verbund-Bilanz

Geschäftsjahr 2021 / Seite 70

## Impressum

Seite 74



**Zahlen & Fakten**  
des FSB Verbundes

**194**

Mietwohnungen  
in 2021 erstellt

**9.693**

Bestandswohnungen

**11.275**

eigene und verwaltete  
Wohnungen

Wohnungsbestand: FSB	
Wohnungsbestand: FSI	
WEG-Einheiten	
Summe eigene und verwaltete Wohneinheiten	
Wohnfläche: FSB	
Wohnfläche: FSI	
Durchschnittlicher Mietpreis FSB-Wohneinheiten pro m <sup>2</sup>	
Erstellte Mietwohnungen	
Sanierte, modernisierte, instandgesetzte Mietwohnungen	
Mietwohnungen im Bau	
Übergebene Eigentumswohnungen	
Investitionen in Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung	
Investitionen in Mietwohnungsneubau	
Investitionen in Erstellung von Wohneigentum	
Bewirtschaftete Parkplätze der FKB	
Investitionen in Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung Parkhäuser der FKB	
Besucher_innen Keidel Mineral-Thermalbad	
Investitionen in Erweiterung, Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung Keidel Mineral-Thermalbad	
Besucher_innen der Regio Bäder	

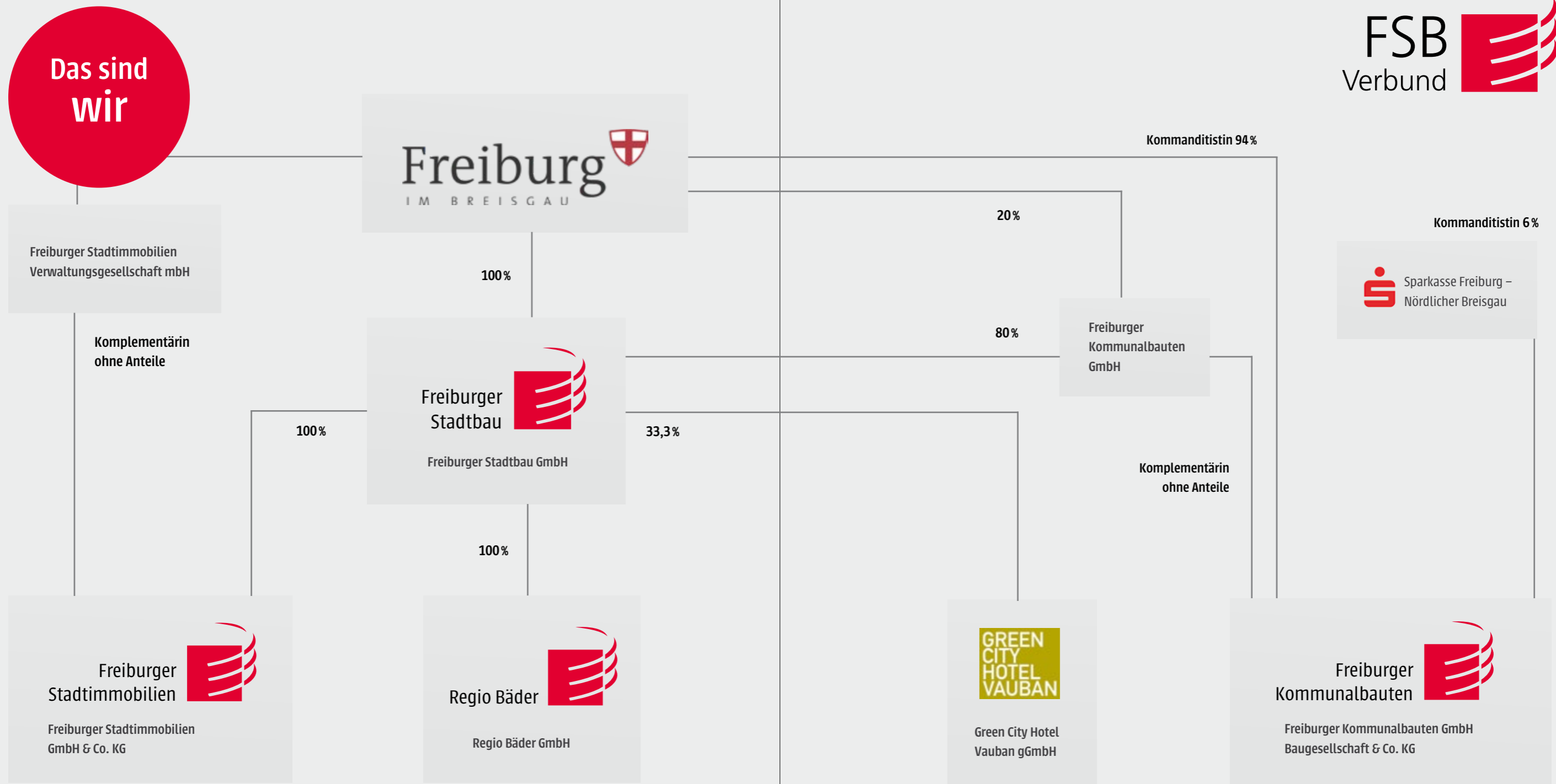
Bilanzsumme Freiburger Stadtbau Verbund	
Bilanzsumme Freiburger Stadtbau GmbH	
Bilanzsumme Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG	
Bilanzsumme Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG	
Bilanzsumme Regio Bäder GmbH	
Jahresüberschuss Freiburger Stadtbau Verbund	
Jahresüberschuss Freiburger Stadtbau GmbH	
Jahresüberschuss Stadtimmobilien GmbH & Co. KG	
Jahresüberschuss Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG	
Jahresüberschuss Regio Bäder GmbH (vor Ergebnisabführung)	
Beschäftigte Freiburger Stadtbau Verbund	
Beschäftigte Freiburger Stadtbau GmbH	
Beschäftigte Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG	
Beschäftigte Regio Bäder GmbH	

2021

2020

Eigene, angemietete, mietverwaltete	8.758 WE		8.542 WE
	935 WE	<b>177</b>	935 WE
	1.553 WE		2.015 WE
	11.275 WE		11.558 WE
Eigene, angemietete, mietverwaltete	576.677 m <sup>2</sup>	<b>Mietwohnungen im Bau in 2021</b>	565.126 m <sup>2</sup>
	61.564 m <sup>2</sup>		61.564 m <sup>2</sup>
	6,44 Euro		6,36 Euro
	194 WE		65 WE
	265 WE		30 WE
	177 WE		331 WE
	56 WE		34 WE
	20.827 TEUR	<b>70 %</b>	14.432 TEUR
	37.730 TEUR	<b>weniger Badegäste 2021*</b>	37.273 TEUR
	5.601 TEUR		12.759 TEUR
	3.184		2.880
weniger Gäste in der Keidel Therme*	121,1 TEUR		46 TEUR
	194.438 Gäste		203.966 Gäste
	794,3 TEUR	<b>481.145</b>	6.351 TEUR
	286.707 Gäste	<b>Badegäste in Therme und Bädern</b>	246.628 Gäste

\*Im Vergleich zum Normalbetrieb im Jahr 2019.



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

Alle wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten des Verbundes sind in der Freiburger Stadtbau GmbH angesiedelt. Mit 11.275 eigenen und verwalteten Wohnungen ist die FSB die größte Wohnungsbaugesellschaft in Südbaden.

Die Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (FKB) verwaltet 3.184 Parkplätze in acht öffentlichen Parkgaragen. Außerdem stehen das Keidel Mineral-Thermalbad, die Radstation am Hauptbahnhof, der Pavillon am Europaplatz sowie das an die Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe GmbH & Co. KG (FWTM) verpachtete Konzerthaus im Eigentum der Gesellschaft.

Die Regio Bäder GmbH (RBG) betreibt fünf Hallen- und drei Freibäder in Freiburg. Die Verwaltung der Bäder erfolgt mit der zur FKB gehörenden Keidel Therme aus einer Hand. Seit 2013 ist die FSB am neu errichteten Green City Hotel Vauban zu einem Drittel beteiligt.

Im FSB Verbund arbeiten 354 Menschen. Insgesamt hat der kommunale Unternehmensverbund im Geschäftsjahr 2021 trotz Covid-19-Pandemie und der damit verbundenen erheblich geringeren Gäste- und Kundenzahlen in den Bädern und Parkhäusern einen Jahresüberschuss von rund 14,8 Mio. Euro erwirtschaftet.

Die Wohnungsbaugesellschaft Freiburger Stadtbau GmbH hat das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss von rund 11,8 Mio. Euro abgeschlossen. Dieser Gewinn wird für die fortlaufende Modernisierung der Bestände und den Neubau von Mietwohnungen im Rahmen der Wohnbauoffensive „FSB 2030“ eingesetzt. Dieser neue Wohnraum in allen Segmenten trägt zur Entspannung des Wohnungsmarktes und damit zu einem stabilen Mietpreisniveau sowie zur Vielfalt in lebendigen Quartieren bei.



## Grußwort des Oberbürgermeisters

Das Jahr 2021 war erneut geprägt von vielfältigen Herausforderungen. Trotzdem konnten wir unser ambitioniertes Zukunftskonzept „FSB 2030 – Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg.“ engagiert in Angriff nehmen. Mit diesem Konzept hatte der Gemeinderat im Mai 2020 die Stärkung und Weiterentwicklung der Freiburger Stadtbau beschlossen.

Mit den enthaltenen vier Bausteinen Bauen, Mieten, Soziales und Finanzen verfolgen wir das Ziel, in den nächsten Jahren konsequent und nachhaltig deutlich mehr bezahlbaren Wohnraum in Freiburg zu schaffen. Die Freiburger Stadtbau hat bei der Frage nach bezahlbarem Wohnen eine bedeutende Schlüsselrolle. Mit einer Wohnbauoffensive wollen wir bis zum Jahr 2030 insgesamt 2.500 energieeffiziente und bezahlbare Wohnungen errichten. Dafür steigern wir unsere Investitionen auf eine Dreiviertel-milliarde Euro, der Wohnungsbestand der FSB wird sich dadurch deutlich erhöhen. Ein enormer Kraftakt!

Ende des Jahres 2021 konnten wir bereits auf 250 fertiggestellte Wohnungen blicken, weitere 204 waren im Bau. Im Jahr 2022 hat die Umsetzung des ersten Bauabschnittes der Quartiersentwicklung „Im Metzgergrün“ mit etwa 550 geplanten Wohnungen begonnen. Wir nehmen in der Umsetzung der Wohnbauoffensive also Fahrt auf und sind bislang schon sehr weit gekommen.

Neu an dem Konzept ist auch, dass Mieterinnen und Mieter individuell in den Blick genommen werden. Vor allem einkommensschwächere Haushalte profitieren von dem neuen Instrument des FSB-Sozialbonus und der FSB-Kennzahl. Nach knapp zwei Jahren der Umsetzung sehen wir, dass der FSB-Sozialbonus greift, indem er genau diejenigen fördert, die es benötigen. Mieterhöhungen wurden reduziert oder ganz ausgesetzt, da ansonsten die Nettokaltmiete in freifinanzierten Wohnungen mehr als 30 Prozent des Nettoeinkommens betragen hätte. Auch die FSB-Kennzahl, bei der der Durchschnitt der FSB-Mieten 25 Prozent unter dem Durchschnitt des aktuellen städtischen Mietspiegels liegen soll, trägt zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums bei.

Doch die FSB ist mehr als eine verlässliche Vermieterin. Sie steht zudem für soziale Dienstleistungen und für nachhaltiges, innovatives und inklusives Bauen. Meilensteine sind die Wohngebäude in Holzbauweise, der Maßnahmenkatalog für barrierefreies Bauen sowie der geplante Klimapfad. Es ist ersichtlich, dass die FSB mit dem Konzept „FSB 2030“ auch ihr soziales und ökologisches Profil nachhaltig schärft.

Die Realisierung zahlreicher neuer Bauprojekte, die öffentlich gefördert werden, bildet die Grundlage für bezahlbaren Wohnraum. Umso erfreulicher ist es, dass trotz der Corona-Pandemie im Zeitplan weitergebaut wurde und auch im Jahr 2021 wieder geförderter Wohnraum bezogen werden konnte. Daneben ist es das Ziel eines jeden Bauprojekts, lebenswerte Wohnquartiere zu schaffen: Soziale Einrichtungen, Grün- und Freiflächen, aber auch Mobilitätskonzepte mit zusätzlichen Fahrradstellplätzen, Carsharing und – unter bestimmten Bedingungen – Zuschüsse zu Regio-Fahrkarten gehören dazu.

Die Freiburger Stadtbau ist mit der Freiburger StadtimmobiliengmbH (FSI), der Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (FKB) und der Regio Bäder GmbH (RGB) ein modernes und leistungsfähiges Verbundunternehmen mit einem sehr breiten Tätigkeitsfeld: Hier werden Bäder betrieben, Parkhäuser gemanagt und bei Bedarf auch Sonderprojekte umgesetzt, koordiniert und verwaltet.

Im Namen der Gesellschafterin Stadt Freiburg, des Aufsichtsrates und des Gemeinderates danke ich der Geschäftsführung und allen Mitarbeiter\_innen des FSB Verbundes für ihr großes Engagement.

Martin W. Horn  
OBERBÜRGERMEISTER UND VORSITZENDER  
DES AUFSICHTSRATES



**Mitglieder**  
des Aufsichtsrates

Mitglieder des Aufsichtsrates im Jahr 2021

Herr Martin W. W. 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 Dubravko Mandic STADTRAT  
Frau Maria del Mar Mena Aragon STADTRÄTIN  
Herr Gregor Mohlberg STADTRAT

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

Stand 31.12.2021.

**Bericht** des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 in zwei Aufsichtsratsitzungen und einer Sondersitzung zur Quartiersentwicklung „Im Metzgergrün“ sowie 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.

Der vorliegende Jahresabschluss inklusive Anhänge wurde durch den bestellten Abschlussprüfer, die Bansbach GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, geprüft und für mit den einschlägigen Gesetzen sowie dem Gesellschaftsvertrag übereinstimmend befunden. Die Wirtschaftsprüfer\_innen haben den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat die Jahresabschlüsse erörtert. Es wurden keine Einwendungen erhoben. Der Aufsichtsrat billigte den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss 2021, jeweils samt Anhang, und empfahl der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss 2021 festzustellen, und der Geschäftsführung, die Entlastung für das Jahr 2021 zu erteilen.

Das vergangene Geschäftsjahr war durch eine gute Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Geschäftsführung geprägt. Im Laufe des Jahres 2021 übernahm die Aufsichtsrätin Monika Stein eine neue Funktion außerhalb des Gemeinderates und schied aus dem Aufsichtsrat aus. Ihr Mandat übernahm die Stadträtin Lina Wiemer-Cialowicz. Der Aufsichtsrat dankt Frau Stein für ihr Engagement und den konstruktiven Austausch und begrüßt die Zusammenarbeit mit Frau Wiemer-Cialowicz. Er dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiter\_innen des Freiburger Stadtbau Verbundes für ihre geleistete erfolgreiche Arbeit und ihren Einsatz im vergangenen Jahr.

Martin W. W. Horn  
OBERBÜRGERMEISTER UND VORSITZENDER  
DES AUFSICHTSRATES

## Vorwort der Geschäftsführung

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

### Liebe Leser\_innen,

das Jahr 2021 war für den Freiburger Stadtbau Verbund ein Jahr wichtiger Weichenstellungen für große Projekte und für den Abschluss wichtiger Baumaßnahmen. Wir konnten als Freiburger Stadtbau GmbH trotz der Herausforderungen der Pandemie zahlreiche Projekte abschließen und 250 Wohnungen fertigstellen. 204 Wohnungen waren zum Jahresende 2021 im Bau. Und auch in Zukunft werden wir weiterhin eine hohe Anzahl an Wohnungen errichten und bezahlbaren Wohnraum schaffen.

Mit dem Geschäftsbericht für das Jahr 2021 wollen wir Ihnen alle Aktivitäten des Freiburger Stadtbau Verbundes in den Bereichen Wohnen, Parken und Baden vorstellen und Ihnen einen umfassenden Einblick in unser soziales und ökologisches Engagement geben. Trotz Pandemie haben wir unseren Weg fortgesetzt und erfolgreich günstige Mietwohnungen geschaffen. Unser Ziel ist es, diese soziale Verantwortung für unsere Mieter\_innen, unsere Mitarbeiter\_innen und alle Bürger\_innen Freiburgs weiterzuentwickeln und zu intensivieren. Dabei gestalteten wir auch das Umfeld dieser Wohnungen lebenswert und unter ökologischen, nachhaltigen Gesichtspunkten. Mit energieeffizienter Bauweise, der Errichtung von Holzbauten, dem Einsatz dezentraler Wärmeversorgung und Mieterstrommodellen sowie klimafreundlichen Mobilitätskonzepten schaffen wir zukunftsfähige Quartiere.

Das Jahr 2021 war geprägt von vielen Herausforderungen für den Freiburger Stadtbau Verbund. Im zweiten Jahr der Corona-Pandemie waren insbesondere unsere Mitarbeiter\_innen gefordert, die unter erschwerten Bedingungen für unsere Mieter\_innen, Kund\_innen und Gäste ein Höchstmaß an Betreuung sichergestellt haben. Wir bedanken uns besonders bei ihnen für das starke Miteinander und ihr hohes Engagement. Geschäftlich waren von der Pandemie in erster Linie unsere Parkgaragen, die Keidel Therme und die städtischen Bäder betroffen, die 2021 wieder starke Rückgänge in der Auslastung zu verzeichnen hatten.

Die Freiburger Stadtbau als Herz des Unternehmensverbundes stellt sich in Freiburg der Herausforderung, preisgünstige, attraktive Wohnungen zu schaffen. Damit entlasten wir den Wohnungsmarkt spürbar, denn es entstehen überwiegend öffentlich geförderte Wohnungen, ergänzt durch freifinanzierte Miet- und Eigentumswohnungen.

Damit ermöglichen wir in den Quartieren eine lebendige soziale Vielfalt. Trotz Corona-Pandemie konnten wir im Jahr 2021 unsere Bautätigkeit wie geplant fortsetzen: Am Bilanzstichtag des Jahres 2021 hatten wir 194 Mietwohnungen fertiggestellt, davon 162 öffentlich geförderte und 32 freifinanzierte. Weitere 204 Wohnungen befanden sich im Bau, darunter 177 Mietwohnungen; 86 Prozent von diesen mit öffentlicher Förderung. Zusätzlich werden durch die Sanierung des Hülhelheimer Weges 2–6 weitere 16 Wohnungen geschaffen.

Für den kontinuierlichen Mietwohnungsneubau und vor allem für die Umsetzung der im Konzept „FSB 2030“ festgelegten Wohnbauoffensive benötigen wir wirtschaftliche Stabilität und eine gesunde Eigenkapitalausstattung. Diese generieren wir zum größten Teil durch die Schaffung von Wohneigentum. Die Erträge werden wieder in den Bau neuen, bezahlbaren Mietwohnraums sowie in die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes investiert. Die wirtschaftliche Umsetzung dieser Wohnbauoffensive ist mit Blick auf die steigenden Baukosten für uns als Freiburger Stadtbau, aber auch für die Stadt eine große finanzielle Herausforderung. Diese anspruchsvolle Aufgabe wollen wir in einer konstruktiven Partnerschaft mit der Stadt Freiburg meistern.

Mit der neuen Ausrichtung der Freiburger Stadtbau durch das Konzept „FSB 2030“ liegen eine Vielzahl weiterer großer Aufgaben vor uns. Wir wollen jährlich noch mehr Wohnungen fertigstellen, die nachhaltig, barrierefrei zugänglich und dem Klimaschutz verpflichtet sind. So soll eine Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Wohnungsbestand der FSB um ca. 3.000 t pro Jahr ab 2030 erreicht werden. Dies geschieht, indem wir in die Jahre gekommene Bestandsgebäude durch energieeffiziente Neubauten ersetzen und unsere Modernisierungs- sowie Sanierungsmaßnahmen fortsetzen. So konnte zum Jahreswechsel 2021/2022 der erste Bauabschnitt der Sanierung der Knopfhäusle-Siedlung abgeschlossen und die Sanierung der 120 Wohnungen im Hülhelheimer Weg fortgeführt werden. In den Objekten werden nach der Sanierung über 50 Prozent (Knopfhäusle) bzw. über 30 Prozent (Hülhelheimer Weg) der vorherigen CO<sub>2</sub>-Emissionen eingespart werden. Gleichzeitig haben wir im Jahr 2021 einen Klimapfad definiert und dem Aufsichtsrat vorgestellt. Dieser Pfad soll unsere Strategie auf dem Weg hin zur Klimaneutralität abbilden.

Ein Schritt zu deutlich mehr Inklusion bedeutet unser Maßnahmenkatalog „Barrierefreies Bauen“, der 2020 fertiggestellt und im Frühjahr 2021 der breiten Öffentlichkeit vorgestellt wurde. Die darin festgelegten Vorgaben fließen zukünftig verpflichtend in unsere Planungen ein und werden beim Bau der Wohnungen im ersten Bauabschnitt des Quartiers „Im Metzgergrün“ erstmals umgesetzt. Die zusammen mit unserem Mieterbeirat überarbeitete, umfassendere Geschäftsordnung haben wir so an den aktuellen Bedarfen unserer Mieter\_innen ausgerichtet und somit ergänzt. Unser soziales Engagement werden wir auch im kommenden Jahr festigen und weiterentwickeln. Unsere engagierten Mitarbeiter\_innen verfolgen diese Ziele gemeinsam mit uns und für unsere Mieter\_innen sowie Kund\_innen trotz der vielen Herausforderungen während der Pandemie. Hierfür möchten wir uns bei allen Mitarbeiter\_innen des FSB Verbundes ausdrücklich bedanken.

Wir wünschen Ihnen eine angenehme Lektüre und danken dem Mieterbeirat für sein engagiertes Eintreten für unsere Mieter\_innen und deren Belange. Für die konstruktive Zusammenarbeit in den vergangenen Jahren gebührt zudem unserem Aufsichtsrat ein herzlicher Dank. Wir freuen uns auf eine weiterhin erfolgreiche Zeit.



Ralf Klausmann  
KAUFMÄNNISCHER GESCHÄFTSFÜHRER



Dr. Magdalena Szablewska  
TECHNISCHE GESCHÄFTSFÜHRERIN



Breisacher Hof, Blick Richtung  
Breisacher Straße



Belchenstraße 8–8 c



Wohngebäude aus Holz im Schildacker



## Unsere Verantwortung: Bezahlbarer Wohnraum

Zentrale Aufgabe der Freiburger Stadtbau GmbH als kommunales Wohnungsbauunternehmen ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Damit ist das Unternehmen für die Bürger\_innen der Stadt Freiburg ein wichtiges Instrument der städtischen Daseinsvorsorge. Denn trotz intensiver Bautätigkeit vieler Beteiligten bleibt die Lage auf dem Wohnungsmarkt weiterhin angespannt. Besonders für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen ist bezahlbarer Wohnraum knapp. Bei der Schaffung und Vermietung dieses Wohnraums nimmt die Freiburger Stadtbau eine wichtige Rolle in Freiburg ein. Innerhalb ihres Unternehmensverbundes vermietet sie zu bezahlbaren Mieten aktuell rund 9.700 Wohnungen. Dabei liegt die durchschnittliche

FSB-Miete mit 6,44 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2021 rund 34 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mietspiegels, die 9,79 Euro pro Quadratmeter beträgt. Hier kommt auch die im Konzept „FSB 2030“ festgelegte FSB-Kennzahl zum Tragen, die bestimmt, dass die durchschnittliche FSB-Miete mindestens 25 Prozent unterhalb der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete liegen müsse.

Der Wohnungsneubau im Rahmen der Wohnbauoffensive der Freiburger Stadtbau umfasst zu 50 Prozent geförderten Mietwohnungsbau. Dieser wird ergänzt durch den Bau freifinanzierter Miet- und Eigentumswohnungen. So bleiben die Quartiere lebendig

und vielfältig. Im Jahr 2021 wurden 250 Wohnungen fertiggestellt, 204 Wohnungen befanden sich zum gleichen Zeitpunkt im Bau. Dabei überwiegen die Mietwohnungen mit mehr als 80 Prozent, die zum größten Teil öffentlich gefördert werden.

Die Freiburger Stadtbau leistet mit ihren Maßnahmen einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung im Segment des sozialen Wohnungsbaus. Dieser ist jedoch trotz Fördermaßnahmen und wegen kontinuierlich steigender Baukosten stark defizitär. Um diese Herausforderung erfolgreich zu meistern, wird die Freiburger Stadtbau in Zukunft weiterhin Eigentumswohnungen bauen. Der daraus erwirtschaftete Ertrag fließt in den Neubau

von Mietwohnungen sowie in Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen des Wohnungsbestandes ein. Im Jahr 2021 wurden rund 37,7 Mio. Euro in den Neubau von Mietwohnungen und rund 20,8 Mio. Euro in die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes investiert. Nur mit dieser bisher erfolgreichen Mischung aus Eigentumsmaßnahmen und Mietwohnungsbau sowie der Unterstützung durch die Stadt Freiburg kann der anspruchsvolle Plan der städtischen Wohnbauoffensive aus dem Konzept „FSB 2030“, bis zum Jahr 2030 rund 2.500 neue Wohnungen zu bauen, realisiert werden. Dies sind durchschnittlich 100 Wohnungen zusätzlich pro Jahr im Vergleich zum vorangegangenen Jahrzehnt.





Bauen und Sanieren

Blick in das Quartier Belchenstraße 8–8 c und 10

## Neue Wohnungen. Für Freiburg.

Mit ihren zahlreichen Baumaßnahmen entwickelt die Freiburger Stadtbau moderne, lebenswerte Quartiere und schafft bezahlbaren Wohnraum. In den letzten Jahren wurden auf der Basis der Wohnbauoffensive viele Bauprojekte begonnen und im Jahr 2021 bereits 236 Wohnungen fertiggestellt.

Charakteristisch für alle Wohnungsneubauten sind ihre Einbindung in die gewachsenen Quartiere, die Schaffung und der Erhalt von attraktiven Grün- und Freiflächen im Umfeld der Gebäude

sowie eine Bauweise mindestens im Energie-Effizienzhaus-Standard 55. Unterschiedliche Wohnungsgrößen und -typen ermöglichen eine soziale Vielfalt, von der die gesamte Nachbarschaft profitieren kann.

Um den neuen und im Bau befindlichen Wohngebäuden des Jahres 2021 ein Gesicht zu geben, stellen wir sie Ihnen im Folgenden kurz vor.

### Belchenstraße 8–8 c

Die vier Wohngebäude in der Belchenstraße 8–8 c wurden im Mai 2021 fertiggestellt. Sie bilden den Abschluss der Quartiersentwicklung, die dort 2017 mit dem Bau der neuen Belchenstraße 10 und der Sanierung und Aufstockung der Wohngebäude in der Belchenstraße 12-34 begonnen wurde.

In der Belchenstraße 8–8c sind 83 Wohnungen entstanden, 41 als öffentlich geförderte Mietwohnungen und 42 als Eigentumswohnungen. Zusammen mit den 30 öffentlich geförderten Mietwohnungen der Belchenstraße 10 und den 24 Mietwohnungen in den aufgestockten Gebäuden sind im Vergleich zur vorherigen Bebauung 65 zusätzliche Wohnungen entstanden. Die großzügigen Grünflächen zwischen den Häusern wurden dabei erhalten.

Die vier Häuser der Belchenstraße 8–8 c wurden als Punkthäuser im Energie-Effizienzhaus-Standard 55 errichtet. Die Wohnungen sind alle barrierefrei erreichbar und zum Teil barrierefrei gemäß § 35 LBO. Im Zentrum zwischen den vier Gebäuden befindet sich ein kleiner Platz mit Kinderspielplatz, der von den Bewohner\_innen der umliegenden Wohnungen als beliebter Treffpunkt angenommen wird. Auf den Dächern der vier Gebäude befinden sich Photovoltaik-Anlagen, die für ein Mieterstrommodell für die Bewohnerschaft genutzt werden. Über ein modernes Unterflursystem wird der Müll entsorgt. Die Quartiersentwicklung wurde im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“ seitens der Stadt Freiburg gefördert.



Der neue Breisacher Hof, seitlicher Blick



Blick zur Breisacher Straße

## Breisacher Hof

Das historische Gebäudeensemble aus dem Jahr 1903 liegt zwischen der Breisacher Straße und der Elsässer Straße auf einem ehemaligen Kasernenareal in unmittelbarer Nachbarschaft zur Güterbahntrasse. Die um den ehemaligen Exerzierplatz und heutigen Innenhof gruppierten Gebäude befinden sich zum großen Teil noch in ihrem ursprünglichen Zustand und repräsentieren einen wichtigen Teil der Geschichte Freiburgs. In den ehemaligen Offiziersunterkünften befinden sich heute Mietwohnungen.

Zur Aufwertung des Quartiers und zur Schaffung von neuem, bezahlbarem Wohnraum hat die Freiburger Stadtbau im Juli 2019 mit der Bebauung auf einer Freifläche des Breisacher Hofes begonnen.

Bis zum Spätsommer 2021 ist dort ein Wohngebäude mit 59 geförderten Mietwohnungen und einer Gewerbeeinheit entstanden. Mit der neuen Bebauung wird das Areal gemäß seiner ursprünglichen Anlage wieder geschlossen.

Für das Wohngebäude entlang der Elsässer Straße wurde ein markanter Baukörper errichtet, der mit einem höher aufragenden Kopfbau an der Breisacher Straße abschließt. Der grüne Innenhof des Ensembles bleibt somit erhalten. Die 59 Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen, die sich über fünf bzw. acht Geschosse verteilen, sind allesamt barrierefrei erreichbar. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind darüber hinaus barrierefrei

gemäß § 35 LBO. In die Gewerbeeinheit ist eine Arztpraxis einbezogen. Nach der Fertigstellung des Gebäudes kann auch die Sanierung der Wohnungen in den historischen Offiziersunterkünften umgesetzt werden. So können die Umzugsketten im Quartier, und somit das Umzugsmanagement für die Bewohner\_innen, gewährleistet werden. Die Bewohner\_innen der zu sanierenden Gebäude können zum Teil in die neuen Wohnungen des Breisacher Hofes umziehen und somit im Quartier verbleiben.

Das Gebiet Breisacher Hof wurde im Frühjahr 2020 vom Land in das Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ aufgenommen. Dies bedeutet, dass Sanierungen in dem Gebiet Fördermittel erhalten und auch nach der Sanierung moderate Mieten nach dem Freiburger

Modell für 15 Jahre vorgegeben werden. Vorbereitende Untersuchungen nach BauGB wurden 2021 von der Stadt beauftragt und im gleichen Jahr durchgeführt.

Als erste Gebäude sollen im Gesamtensemble die historischen Wohngebäude in der Elsässer Straße 2 f und 2 g im Rahmen des Förderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ saniert werden. Der Satzungsbeschluss dazu erfolgte im Juni 2022. In den beiden Gebäuden befinden sich insgesamt 52 Wohnungen. Da diese Sanierungen nicht im bewohnten Zustand durchgeführt werden können, erhalten die Mieter\_innen Angebote für Ersatzwohnungen, vorzugsweise im Quartier.



Visualisierung der Elsässer Straße 115–119, Blick von der Oberen Lachen



Baustelle der Elsässer Straße 115–119, Ecke Obere Lachen

## Elsässer Straße 115–119

Der Baubeginn für die Elsässer Straße erfolgte im ersten Quartal des Jahres 2021, die Fertigstellung ist für Anfang bis Mitte des Jahres 2023 geplant. Es entstehen insgesamt 67 Wohnungen. Davon werden 40 Wohnungen als öffentlich geförderte Mietwohnungen errichtet, 27 als Eigentumswohnungen. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und barrierefrei nutzbar nach § 35 LBO.

Mit der Elsässer Straße wird im Freiburger Stadtteil Mooswald ein städtebaulicher Akzent gesetzt. Die Baukörper nehmen in ihrer Struktur die leichte Biegung der Elsässer Straße auf und fügen sich somit elegant in die Umgebung ein. Gleichzeitig wird die vorhandene Fläche optimal genutzt, um möglichst viel Wohnraum zu schaffen;

dies unter Berücksichtigung der städtebaulichen und architektonischen sowie freiräumlichen Qualität. Das Eckgebäude Obere Lachen erhält ein Terrassengeschoss, das sich optisch von den darunterliegenden Geschossen abhebt. Dadurch wird der Duktus der Viergeschossigkeit des Gebäudeensembles betont. Die Höhe orientiert sich am gegenüberliegenden Gebäude, Obere Lachen 1. Der rückwärtige Gebäudeteil ist viergeschossig. Die drei weiteren Gebäude sind zur Elsässer Straße hin vier- und zur rückwärtigen Seite dreigeschossig. So wird ein moderater Übergang zu den umliegenden Gebäuden erreicht. Die Vorgartenzone zur Elsässer Straße bildet den Übergang zwischen dem öffentlichen und dem privaten Bereich. Zwischen den Baukörpern werden bepflanzte

Flächen, Gartenwege, Hecken, Stauden- und Kräutersäume angelegt. Im rückwärtigen Bauteil entsteht eine ruhige Grünzone mit attraktiven Aufenthalts- und Spielflächen.

Die Wohngebäude werden im Energie-Effizienzhaus-Standard 55 errichtet und erhalten Photovoltaik-Anlagen. Das Energiekonzept sieht eine quartiersübergreifende Lösung vor: eine umweltfreundliche Nahwärmeversorgung mit niedrigem Primärenergiefaktor, die auch die umliegenden Bestandsobjekte der Freiburger Stadtbau einbezieht, sowie ein Mieterstrommodell, das das Konzept abrundet. Mit einem umweltfreundlichen Mobilitätskonzept für das neue Quartier in der Elsässer Straße wird der Bedarf an Stellplätzen

reduziert. Mit unterschiedlichen Angeboten in diesem Konzept wird gleichzeitig evaluiert, welche Angebote tatsächlich den Verzicht auf einen Pkw fördern. Neben einem vorgesehenen Zuschuss für ein Jahresabonnement der RegioKarte unter bestimmten Voraussetzungen werden gleichzeitig zusätzliche Fahrradstellflächen angelegt, etwa für Lastenfahrräder. Ergänzend wird die Möglichkeit zum Carsharing eingerichtet. Die Tiefgarage wird zudem für insgesamt 24 E-Ladepunkte vorgerüstet, die bei Bedarf eingerichtet werden können.



Wohngebäude aus Holz im Schildacker

## Baugebiet Schildacker: Das Quartier wächst

Im Baugebiet Schildacker im Freiburger Stadtteil Haslach entsteht auf dem Gelände der ehemaligen ECA-Siedlung seit dem Jahr 2017 ein modernes, grünes und lebenswertes Quartier, das die Bebauung aus den 1950er-Jahren ersetzt. Sogenannte ECA-Siedlungen wurden nach dem Zweiten Weltkrieg unter Federführung der US-amerikanischen Economic Cooperation Administration (ECA) erbaut, um die Wohnungsnot zu lindern. In vier Bauabschnitten werden 306 Mietwohnungen und eine Kita errichtet. Damit wird die Anzahl der Wohnungen im Vergleich

zur alten Bebauung verdoppelt, die Wohnfläche sogar fast verdreifacht, unter Beibehaltung der Grün- und Freiflächen. Der erste Bauabschnitt mit 89 öffentlich geförderten Mietwohnungen wurde im Sommer 2019 abgeschlossen. Im Herbst 2019 wurde der zweite Bauabschnitt, sechs Wohngebäude in Holzbauweise mit insgesamt 116 Mietwohnungen, begonnen. Am Ende des Jahres 2021 waren bereits 80 Wohnungen des zweiten Bauabschnitts fertiggestellt und größtenteils bezogen. 48 dieser Mietwohnungen sind öffentlich geförderte.

Die restlichen 36 Mietwohnungen, darunter zwölf öffentlich geförderte, werden Mitte des Jahres 2022 fertiggestellt. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. Die Dächer aller Gebäude des Quartiers Schildacker sind mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet. Die Gebäude in Holzbauweise entsprechen dem Energie-Effizienzhaus-Standard 55 und weisen in der Energieversorgung einen Primärenergiefaktor von nur 0,2 auf. Die Gebäude sind ab der Kellerdecke komplett in Holzbauweise errichtet, inklusive Treppenhäuser und Aufzugsschächte. Die Holzbaulemente aus PEFC-zertifiziertem

Holz aus Deutschland, Österreich und der Schweiz mit hohem Vorfertigungsgrad werden auf der Baustelle zusammengefügt. Das ermöglicht eine geringere Bauzeit vor Ort. Die Außenwände sind in Holzrahmenbauweise ausgeführt und innenseitig mit Trockenbauvorsatzschalen versehen. In den Wohnungen bleiben die Holzdecken sichtbar. Ausgestattet sind die Gebäude mit hochwertigen Holzfenstern. Die vertikale Wechselfalzschalung hinter der Holzfassade gewährleistet eine gute Hinterlüftung.



Die Holzbauten im Schildacker

Die nachhaltige Bauweise ergänzt das umweltfreundliche Mobilitätskonzept für dieses Quartier: Das beinhaltet eine Reduktion der Pkw-Stellplätze, die Erhöhung der Fahrradstellplätze sowie die Einrichtung zweier Carsharing-Stellplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge. So können die großzügigen Grün- und Freiflächen erhalten werden. Fahrzeugfreie Haushalte des zweiten Bauabschnitts können außerdem unter bestimmten Voraussetzungen eine bezuschusste RegioKarte für den öffentlichen Nahverkehr beantragen.

Abgerundet wird die Quartiersbebauung mit dem im Herbst 2020 begonnenen dritten und vierten Bauabschnitt. Hier erfolgt der Bau weiterer Wohngebäude mit 101 öffentlich geförderten Wohnungen im Energie-Effizienzhaus-Standard 55. Alle Wohnungen werden barrierefrei erreichbar sein. Die Besonderheit dieser Wohngebäude ist die monolithische Struktur der Wände.

Ergänzend erhält das Quartier eine Kindertagesstätte mit drei Gruppen. 14 geförderte Mietwohnungen und die Kita sind im Spätsommer des Jahres 2022 fertiggestellt worden, die restlichen 87 öffentlich geförderten Wohnungen können im Laufe des Jahres 2023 bezogen werden.

Das neue Quartier Schildacker ist ein Modellprojekt städtischer Innenentwicklung. Das große Riegelgebäude an der Basler Straße im ersten Bauabschnitt wurde als klassischer Massivbau errichtet. Im zweiten Bauabschnitt sind sechs viergeschossige Wohnhäuser als Holzkonstruktionen entstanden und im dritten und vierten Bauabschnitt werden Gebäude in Massivbauweise, jedoch mit monolithischen Außenwänden realisiert. Somit wurden nicht nur unterschiedliche Baubranchen im Gebiet mobilisiert. Die Freiburger Stadtbau hat sich mit diesem Projekt wieder im Holzkonstruktionsbau positioniert. Das Baumaterial Holz ist insbesondere wegen



Die Wohngebäude des dritten Bauabschnitts im Bau



Die Kita und 14 Wohnungen im vierten Bauabschnitt kurz vor der Fertigstellung

seiner Fähigkeit, CO<sub>2</sub> zu binden, ein ganz besonderer Baustoff. In der Regel ist diese Bauart teurer als Massivkonstruktionen. Daher hat die Freiburger Stadtbau die Erkenntnisse aus dem Projekt, bezogen auf die ökonomischen und ökologischen Aspekte, in weitere aktuelle und geplante Holzbauprojekte integriert.

Gleichzeitig hat die Freiburger Stadtbau den Bürger\_innen Freiburgs im Stadtteil Haslach ein neues Quartier mit einer guten sozialen Vielfalt geschaffen. Es gibt dort Bewegungs- und Begegnungsräume mit viel Grün und Spielmöglichkeiten. Ein Großteil der Baumbestände konnte erhalten werden. Die Gestaltung der parkähnlichen Mitte wurde im Rahmen einer städtischen Bürger\_innenbeteiligung diskutiert. So konnte die Bewohnerschaft ihre Ideen und Bedarfe bei der weiteren Gestaltung des Quartiers einbringen. Die Gebäude aus Holz passen sich optisch gut ein und prägen den Charakter des Viertels. Damit

setzen sie ein Statement, dass innovative Bauformen mit natürlichen Materialien keine exklusive Ausnahme sind, sondern auch im geförderten Mietwohnungsbau eine gute Alternative zu herkömmlichen Baustoffen darstellen können. Die Kita mit drei Gruppen ist für Familien ideal, da sie Betreuungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zum Zuhause bietet. In einem Gebiet mit zuvor stark in die Jahre gekommener einfachster Bausubstanz und energetisch nicht mehr zeitgemäßer Ausstattung hat die Freiburger Stadtbau die Anzahl der Wohnungen mehr als verdoppelt und die Wohnfläche verdreifacht. Dabei hat sie einen guten Mix aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen für unterschiedliche Bedarfe errichtet. 250 der 306 Mietwohnungen werden öffentlich gefördert und es wurde ein zeitgemäßer Beitrag zum Klimaschutz erreicht.



Die Westseite der Stefan-Meier-Straße 167 a



Rennwegdreieck und Stefan-Meier-Straße 167 a

## Stefan-Meier-Straße 167 a

Im November 2019 wurde in der Stefan-Meier-Straße 167 a mit dem Bau eines achtgeschossigen Wohngebäudes begonnen, um im Zuge der städtischen Innenentwicklung neuen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Im Sommer des Jahres 2021 wurde das Gebäude fertiggestellt. Das Gebäude mit den 14 öffentlich geförderten Wohnungen wurde über einer Tiefgarage mit 52 Stellplätzen errichtet. Die Stellplätze gehören teilweise zum gegenüberliegenden Rennwegdreieck sowie zum neuen Wohngebäude

und den benachbarten Bestandsgebäuden. Die kleineren und auch größeren familiengerechten Wohnungen im Neubau sind barrierefrei zugänglich. Ergänzt werden sie durch eine Gewerbeeinheit. Sieben der Wohnungen sind nach § 35 LBO barrierefrei nutzbar. Das neue Wohngebäude wurde im Energie-Effizienzhaus-Standard 55 errichtet, das Dach und ein Teil der Fassade sind begrünt.

Die Außenanlagen zwischen dem Neubau und den Bestandsgebäuden wurden mit einer neuen Bepflanzung aufgewertet und erhielten im begrünten, innenhofähnlichen Bereich zwischen den zum Ensemble gehörenden Häusern einen Kinderspielplatz. So entstand zwischen diesen Wohngebäuden eine kleine grüne Oase. Gesicherte Fahrradstellplätze und ein Unterflur-Abfallsystem werten die Außenanlagen des neuen Gebäudes wie auch der benachbarten Wohngebäude auf. Zudem wurden im Außenbereich

zwei Carsharing-Stellplätze errichtet, einer davon mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge. Dies sind viele Pluspunkte, die den Wohnwert für die Bewohner\_innen deutlich steigern. Ein Blockheizkraftwerk in einem der Bestandsgebäude versorgt die Stefan-Meier-Straße 167 a, das Rennwegdreieck und die benachbarten Bestandsgebäude mit Nahwärme.



Visualisierung des neuen Quartiers „Im Metzgergrün“ mit Blick auf die Runze

## Das neue Quartier „Im Metzgergrün“: Gewachsene Strukturen zukunftsfähig gestalten

Das neue Quartier „Im Metzgergrün“ mit geplant rund 550 Wohnungen ist aktuell eines der größten Bau- und Entwicklungsprojekte der Freiburger Stadtbau zur Schaffung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum. Die soziale, ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit bilden den Leitfaden für die geplante Quartiersentwicklung.

Das in den 1950er-Jahren errichtete Quartier „Im Metzgergrün“ mit rund 250 kleinen Wohnungen ist durch eine kleinteilige, homogene Wohnbebauung in zweigeschossiger Zeilenbauweise mit geneigten Dächern gekennzeichnet und präsentiert sich als einheitlich gestaltetes städtebauliches Ensemble im südwestlichen Stadtteil Freiburg-Stühlinger. Es ist charakterisiert durch kleine ruhige Quartiersstraßen, eine gute Durchgrünung und

dem Wohnraum unmittelbar zugeordnete Grün- und Freiflächen sowie durch eine langjährige Bewohnerschaft, die sich durch ein gewachsenes Miteinander auszeichnet.

Die Initiative für die Quartiersentwicklung ging im Jahr 2011 von der Bewohnerschaft aus. Vom Quartiersrat wurden Machbarkeitsstudien in Auftrag gegeben. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie

der FSB wurde im Jahr 2012 festgestellt, dass eine Sanierung mit Aufstockung der Gebäude aufgrund einer Vielzahl technischer Schwierigkeiten und eines damit einhergehenden unverhältnismäßig hohen Investitionsvolumens nicht realisierbar wäre. Zudem wäre nur geringfügig mehr Wohnraum entstanden. Eine Verbesserung im Sinne der Barrierefreiheit wäre ebenfalls nicht erreichbar gewesen.



Lageplan des neuen Quartiers „Im Metzgergrün“



Modell des neuen Quartiers mit Blick auf die „grüne Mitte“

## Städtebauliche Konzeption mit vielseitig nachhaltigen Aspekten

Im Jahr 2017 gewann das Architekturbüro Dietrich Untertrifaller aus Bregenz mit dem Landschaftsarchitekturbüro Ramboll Studio Dreiseitl aus Überlingen die Mehrfachbeauftragung. Das präsentierte Konzept interpretiert den ursprünglichen Charakter der Siedlung auf moderne, zeitgemäße und zukunftsorientierte Weise durch hohe frei- und stadträumliche, soziale und nachbarschaftliche Qualitäten unter Einbeziehung ökologischer und nachhaltiger Aspekte. Dies soll den Bewohner\_innen ein möglichst langes selbstbestimmtes Leben im Quartier ermöglichen.

Das Quartier wird aufgrund der Größenordnung von der Freiburger Stadtbau in vier Bauabschnitten entwickelt. Auf diese Weise kann

durch Umzugsketten gewährleistet werden, dass die Bewohner-schaft im Quartier verbleiben kann. Die Anzahl der Wohnungen wird mehr als verdoppelt. Derzeit sind bis rund 550 Wohnungen, eine Kita, Quartiersräume, ein Café, ein Quartiers-Servicezentrum, ein Quartiersplatz sowie eine „grüne Mitte“ geplant.

Die Offenlage des Bebauungsplanes erfolgte im Herbst 2021, der Satzungsbeschluss im Gemeinderat am 12. Juli 2022. Die Bauarbeiten des ersten Bauabschnitts konnten im Frühjahr 2022 auf Basis der Planreife beginnen. Zuvor war bereits ein Teil des Runzgewässers im Jahr 2021 als bauvorbereitende Maßnahme verlegt worden.



Visualisierung eines Laubengangs als nachbarschaftlicher Begegnungsraum

## Lebendige Quartiersmitte und nachbarschaftliche Begegnungsräume

Neben der nachhaltig-ökologischen Aufwertung plant die FSB die städtebauliche Entwicklung einer lebendigen Quartiersmitte, um die soziale und nachbarschaftliche Qualität weiter zu fördern. Ein neuer öffentlicher Quartiersplatz wird durch entsprechende soziale Infrastruktureinrichtungen flankiert: Zu diesen gehören auch eine Kindertagesstätte, Gewerbeflächen (z. B. Café/Bäckerei) und ein Ballspielplatz. Als zentraler Anlaufpunkt soll ein Marktplatz etabliert werden, auf dem bevorzugt Produkte aus der Region angeboten werden. Darüber hinaus ist ein Quartiers-Servicezentrum mit Quartiersräumen sowie mit sozialer und pflegeunterstützender Betreuung für die Quartiersbewohner\_innen geplant. Laubengänge und Treppenaufgänge werden so

ausgebildet, dass sie Räume für nachbarschaftliche Begegnungen bieten. Gerade älteren Bewohner\_innen soll hierdurch die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben erleichtert werden. So entstehen Räume für das nachbarschaftliche Wirken, Gestalten und Partizipieren.





Neuerlegte Runze



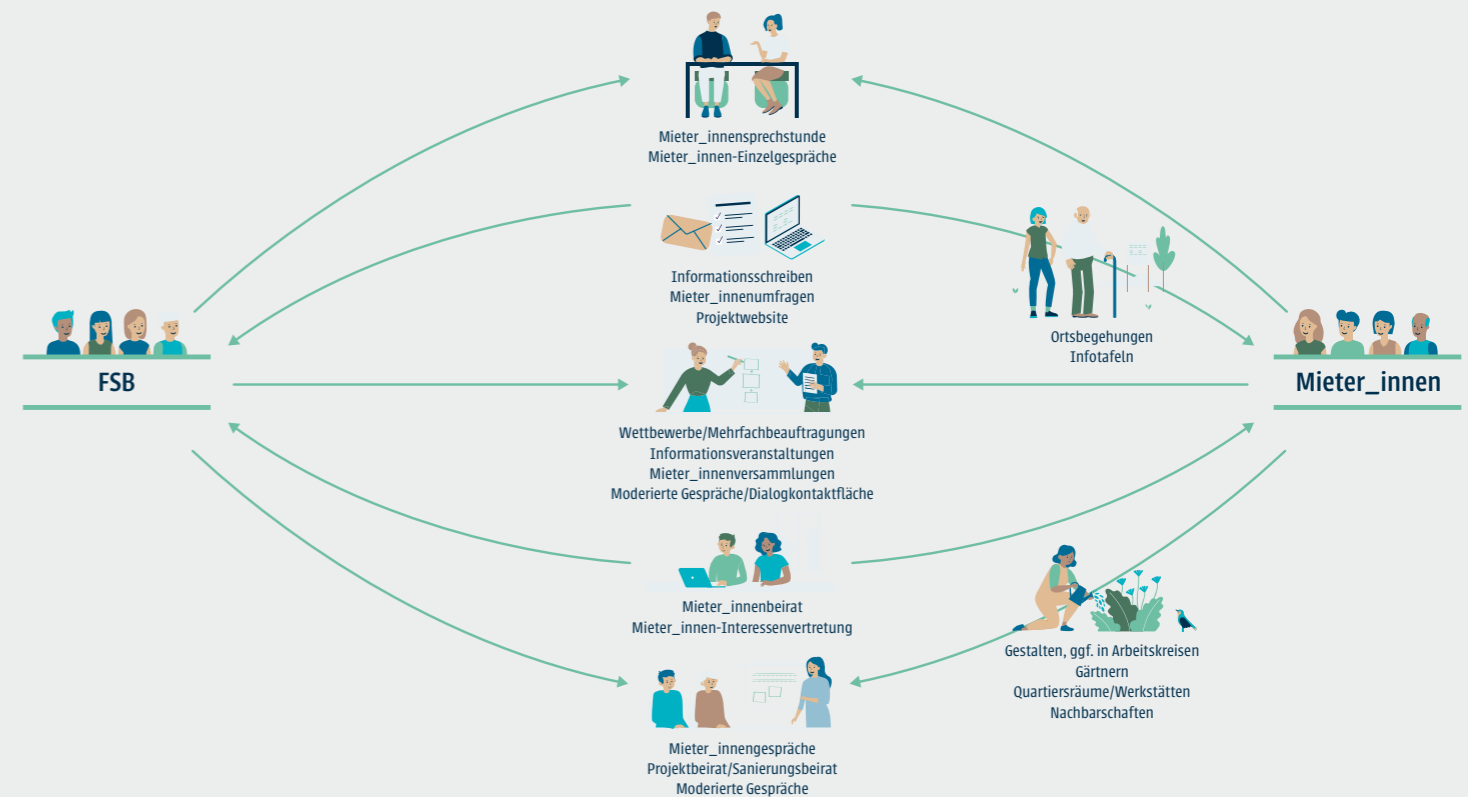
Vorbereitungen für eine Baumversetzung

## Verlegung des Fließgewässers und Erhaltung des Baumbestands

Als erste vorbereitende bauliche Maßnahme erfolgte im Jahr 2021 die Verlegung des nördlichen Runzengewässers, um den Bewohner\_innen bereits beim Bezug der Gebäude des ersten Bauabschnitts eine hohe Aufenthaltsqualität mit Naherholungscharakter zu bieten. Bereits im Frühjahr 2022 konnte dieser Teil der Gewässerverlegung abgeschlossen werden. Im Rahmen der Arbeiten hat die Freiburger Stadtbau eine Anregung der im Quartier lebenden Mieter\_innen aufgenommen. Der Vorschlag sah vor, den Baumbestand, der im Zuge der Arbeiten gefällt werden soll, nach Möglichkeit zu versetzen. Dies wurde geprüft und im November 2021 zum ersten Mal durchgeführt. Insgesamt hat ein Fachunternehmen acht Bäume aus dem Quartier „Im Metzgergrün“ nach Weingarten auf Grünflächen der Freiburger Stadtbau versetzt. Im Rahmen der weiteren Bauarbeiten sollen

auch künftig Bäume versetzt werden: zum Teil in andere Liegenschaften der FSB und, sobald es den entsprechenden Platz im ersten Bauabschnitt im Quartier „Im Metzgergrün“ gibt, jeweils an einen neuen Standort innerhalb des Quartiers.

Aufgrund der hohen Qualitäten der geplanten Quartiersentwicklung „Im Metzgergrün“ wird eine Quartierszertifizierung nach den Vorgaben der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) angestrebt. Im Rahmen der Bewertung werden alle wesentlichen Aspekte des nachhaltigen Bauens betrachtet. Diese umfassen die sechs Themenfelder Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte, Technik, Prozesse und Standort. Jedes dieser Handlungsfelder ist mit einem Kriterienkatalog hinterlegt.



Schematische Darstellung der Informations- und Kommunikationsformate

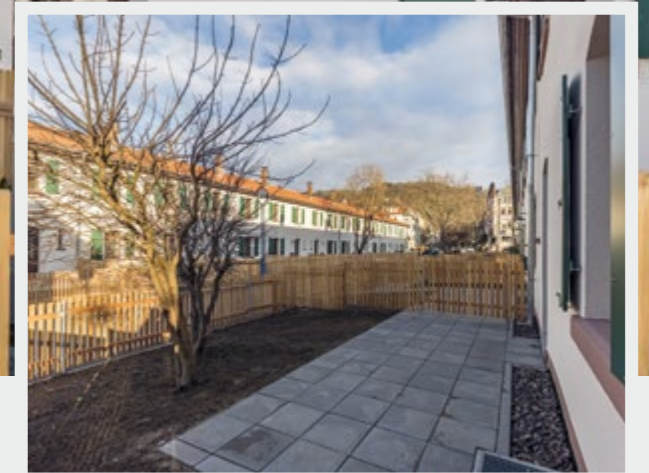


## Kommunikations- und Beteiligungskonzept für Mieter\_innen

Zur besseren Einbindung der Mieter\_innen im Quartier intensivierte die FSB ihre Kommunikationswege und -angebote. Mittels einer Projektwebsite und eines Informationsschaukastens sowie mit wiederkehrenden Hauswurfsendungen werden die Mieter\_innen zu den wichtigsten Baumaßnahmen und Baufortschritten informiert. In Ortsbegehungen mit dem Projektleiter werden Baumaßnahmen und Baufortschritt erläutert.

Im Rahmen moderierter Gespräche können sich die Mieter\_innen mit der FSB zu ihren persönlichen Fragen rund um das Leben und die Aktivitäten im zukünftigen Quartier austauschen. Individuelle Fragen können sie dann in einer regelmäßig stattfindenden Mieter\_innensprechstunde vor Ort im Quartier mit Vertreter\_innen der FSB und dem zuständigen Mieter\_innenbüro persönlich besprechen und klären.

Zukünftig werden Arbeitskreise eingerichtet, die sich mit detaillierten Fragen des nachbarschaftlichen Zusammenlebens beschäftigen, z. B. mit dem gemeinsamen Gärtnern.



Die sanierten Knopfhäusle

## Moderner Wohnraum durch Sanierung

### Sanierung der Knopfhäusle-Siedlung

Die Freiburger Knopfhäusle-Siedlung liegt zwischen der Schützenallee und der Schwarzwaldstraße. Sie besteht, neben weiteren Gebäuden, aus neun denkmalgeschützten Zeilengebäuden mit 106 vorwiegend kleinen Wohnungen. Jede Wohnung verfügt über drei Zimmer mit insgesamt rund 45 Quadratmetern. Die Gebäude sind als zweigeschossige Reihenhäuser mit kleinen Vorgärten angelegt. Ein leiterförmiges Straßennetz erschließt die Anlage mit ihren Frei- und Grünflächen.

Die Bausubstanz der historischen Gebäude und ihre Ausstattung entsprachen nicht mehr den heutigen Anforderungen, weshalb eine umfangreiche Sanierung nötig wurde. Zu Beginn der Bauarbeiten wurde festgestellt, dass tragende Holzbalken in den Decken zwischen Keller und Erdgeschoss sowie im Dachaufbau stark beschädigt waren. Diese Balken mussten nach denkmalpflegerischen Vorgaben erneuert werden. Diese Erfahrungen fließen in die Planungen und Umsetzungen der folgenden Bauabschnitte ein.

In den Wohnungen wurden die Grundrisse neu gestaltet, Bäder und Zentralheizungen eingebaut und die komplette Haustechnik wurde erneuert. Im Sinne des Klimaschutzes wurde die Energieeffizienz nachhaltig verbessert: Neue Holzfenster und Haustüren sowie moderne Heiztechnik wurden eingebaut, an der Fassade wurde Wärmedämmputz angebracht und die Dächer und Keller wurden ebenfalls wärmegeklämt. Nach Abschluss der Sanierung der Knopfhäusle können über 45 Prozent des Energiebedarfs dieser Wohnungen eingespart werden.

Der überwiegende Teil der kleinen Wohnungen wird erhalten. Lediglich am Ende der Häuserzeilen entsteht aus zwei kleinen Wohnungen eine familiengerechte Vier-Zimmer-Wohnung. Auch die Außenanlagen, der Spielplatz und die Vorgärten werden im Zuge der Sanierung aufgewertet. Die positiven Aspekte der Siedlung und ihre Bedeutung als Denkmalensemble, die Vorgärten, die Wohnstraßen sowie die gewachsenen Nachbarschaften sollen im Zuge der Sanierung erhalten und gestärkt werden.

Gefördert wird die Sanierung im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Sozialer Zusammenhalt“. An der Zusage der Förderung hat die Stadt Freiburg entscheidend mitgewirkt. Zudem ergänzt sie komplementär die Förderung mit einem hohen Eigenanteil an Fördermitteln.

Ende des Jahres 2021 wurde die Sanierungsmaßnahme der Knopfhäusle-Siedlung im ersten Bauabschnitt fertiggestellt und mit dem zweiten Bauabschnitt begonnen. Im ersten Bauabschnitt wurden 36 Wohnungen saniert. Die Bewohner\_innen dieses Abschnitts erhielten für die Bauzeit eine Ersatzwohnung aus den Beständen der Freiburger Stadtbau und eine finanzielle Unterstützung für den Umzug. Dies ist Teil des Sozialplans für das Sanierungsgebiet, den der Gemeinderat beschlossen hat. Der überwiegende Teil der Bewohnerschaft ist aus den Ersatzwohnungen wieder in die Knopfhäusle zurückgezogen.



Hügelheimer Weg 2–6, die Rückseite



Detail der Eingangsseite

## Hügelheimer Weg

Die Wohngebäude im Hügelheimer Weg 2–6 im Freiburger Stadtteil Weingarten wurden bis Mitte des Jahres 2022 umfassend saniert. Diese Sanierung beinhaltet eine energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle im Energie-Effizienzhaus-Standard 55. Gleichzeitig erhalten die Gebäude eine mechanische Abluftanlage sowie eine erneuerte und modernisierte Haustechnik. Auf dem Dach des Gebäudes wird eine Photovoltaik-Anlage angebracht.

Der Wohnkomfort für die Mieter\_innen erhöht sich durch die Schaffung von barrierefreien Zugängen zu den Wohnungen und den Anbau neuer, vergrößerter Balkone. Die Wohnungsgrundrisse werden im Rahmen der Sanierung den aktuellen Größenanforderungen angepasst. Im Zuge der Sanierung entstehen auf diese Weise nicht nur Wohnungen in unterschiedlichen Größen, sondern auch 16 zusätzliche Wohnungen.

## Energetische Sanierung unterstützt Klimaziele

Bestandssanierungen von Gebäuden wie im Hügelheimer Weg, die aufgrund ihrer Baualtersklasse hohe CO<sub>2</sub>-Emissionen aufweisen, werden von der Freiburger Stadtbau im Rahmen der Städtebauförderung „Sozialer Zusammenhalt“ mit Fördermitteln von Bund, Land und Stadt kontinuierlich energetisch ertüchtigt. Im Hügelheimer Weg können so im Vergleich zum nicht sanierten Zustand rund 33 Prozent CO<sub>2</sub> pro Jahr eingespart werden. Gleichzeitig profitieren die Mieter\_innen durch den niedrigeren Energieverbrauch.

## Mieter\_innen können nach der Sanierung in ihr Quartier zurückkehren

Da die Wohnungen nicht im bewohnten Zustand saniert werden können, erhalten alle Mieter\_innen im Rahmen der Sanierung eine Ersatzwohnung. Die Freiburger Stadtbau ermöglicht Mieter\_innen, die wegen einer Sanierungsmaßnahme aus ihrer Wohnung ausziehen müssen, nach der Sanierung in eine modernisierte

Wohnung in ihrem Quartier zurückzuziehen. Dies ist auch im Hügelheimer Weg der Fall. Die Sanierungsmaßnahmen im Hügelheimer Weg 2–6 wurden bis zum Sommer des Jahres 2022 abgeschlossen.

Nach dem Vorbild des Hügelheimer Weges sollen anschließend die baugleichen Wohngebäude der Sulzburger Straße 115–119 saniert werden. Hier werden u.a. weitere große Wohnungen für Familien errichtet. Mieter\_innen der Sulzburger Straße können im Rahmen des Umzugsmanagements zum Teil in die sanierten Wohnungen des Hügelheimer Weges 2–6 einziehen.



Die Eingangsseite des Hügelheimer Weges 2–6



Visualisierung der innenhofähnlichen Freiflächen im „Wohnkarree Uffhauser Straße“



Visualisierung des Wohnkarrees von der Straßenseite

## Neue Projekte. Für Freiburg.

### Wohnkarree Uffhauser Straße

Ende des Jahres 2020 wurde im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung ein Konzept für das neue Quartier an der Uffhauser Straße vorgestellt. Das Jahr 2021 wurde für die konkrete Ausarbeitung der Konzeption und die weitere Planung genutzt. Das Projekt wird ab Herbst 2022 umgesetzt.

Das Areal befindet sich zwischen Uffhauser Straße und Drei-Ähren-Straße sowie Blauen- und Belchenstraße. Anstelle der aktuell vorhandenen 149 Wohnungen sollen 259 Wohnungen errichtet werden, insgesamt 199 Mietwohnungen, davon 145 öffentlich

gefördert, und 60 Eigentumswohnungen sowie eine dreigruppige Kita. Um ihren Bewohner\_innen einen Umzug innerhalb des Quartiers zu ermöglichen, wird die FSB die zukünftige Bebauung in zwei Bauabschnitten durchführen.

Neben dem Bau von weiterem preisgünstigen und bezahlbaren Wohnraum soll der Quartiersbereich aufgewertet werden. Dabei sollen im Sinne der Nachhaltigkeit soziale Vielfalt, Ökologie und ökonomische Aspekte berücksichtigt werden. Ziel ist es, zusätzlichen neuen, bezahlbaren Wohnraum und gleichzeitig

ein hohes Maß an Wohnqualität für die Bewohner\_innen im Stadtteil zu schaffen. Dafür sollen die bestehenden stabilen Strukturen sowie die guten Nachbarschaftsbeziehungen des Quartiers erhalten werden. Die neuen Wohngebäude werden modern ausgestattet, energieeffizient und barrierefrei zugänglich sein und so zahlreiche Mehrwerte für die Bewohner\_innen bieten. Mit der Neuentwicklung des „Wohnkarree Uffhauser Straße“ wird ein modernes und zukunftsfähiges Wohnquartier entstehen, das sich in das städtebauliche Umfeld integriert.



Visualisierung des Quartiers „Grünes Zimmer“

## Das „Grüne Zimmer“ am Güterbahnhof Nord

Im Sommer 2021 erfolgte die Mehrfachbeauftragung für eine weitere Grundstücksentwicklung am Güterbahnhof Nord. Der Entwurf des Freiburger Architekturbüros Melder Binkert Prettnner Kerner (mbpk) überzeugte die Fachjury. Das Konzept sieht einen ortsbildprägenden, bis zu siebengeschossigen Baukörper an der Ingeborg-Krummer-Schroth-Straße vor. Dieser bildet gemeinsam mit zwei rückwärtigen und gleichgearteten, kompakten Hofhäusern in fünfgeschossiger Bauweise eine städtebauliche Einheit. Der Entwurf der Wohngebäude umfasst neben einer Kita rund 76 öffentlich geförderte Wohnungen.

Die geplante monolithische verputzte Ziegelbauweise der Außenwände macht die Fassade der Hofhäuser besonders wartungsarm.

In Verbindung mit der vorgelagerten Holzfassade des Langhauses an der Ingeborg-Krummer-Schroth-Straße und der Fassadenbegrünung im Innenhof entspricht sie den Ansprüchen der FSB an eine klimaschonende ökologische Bauweise.

Die Kindertagesstätte mit vier Gruppen ist in den ersten zwei Etagen des urbanen Langhauses vorgesehen. Die Außenspielfläche der Kita, die von begrünten Fassaden umrahmt wird, befindet sich im Innenhof – dem „Grünen Zimmer“. So kann es frei als kleine Oase gestaltet werden, von der alle Menschen profitieren, die in den Gebäuden leben werden.

## Soziale Verantwortung und Nachhaltigkeit

# Soziales und integratives Engagement der Freiburger Stadtbau

Die Freiburger Stadtbau schafft und erhält nicht nur bezahlbaren Wohnraum, sondern nimmt auch vielfältige soziale und integrative Aufgaben wahr. Die Schwerpunkte liegen dabei auf der Errichtung und dem Erhalt von lebenswerten Quartieren, dem nachhaltigen, ressourcenschonenden Bauen und besonders auf der Schaffung von barrierefrei zugänglichem und nutzbarem Wohnraum, sowohl im Neubau als auch, wo es möglich ist, bei der Nachrüstung von Bestandswohnungen. Darüber hinaus bietet oder vermittelt die FSB ihren Mieter\_innen bedarfsgerechte Service- und Beratungsdienstleistungen, etwa kostenlose Mietschuldenberatung oder die Möglichkeit zum Wohnungstausch. Gleichzeitig führt die FSB einen kontinuierlichen, konstruktiven Dialog mit ihren Mieter\_innen. Zur Stärkung der Partizipation wurden die bisher von der FSB genutzten unterschiedlichen Formate des direkten Dialogs intensiviert. Dazu gehören u. a. Sanierungs- und Projektbeiratsgremien bei laufenden Projekten, Versammlungen, Informationsveranstaltungen, Begehungen vor Ort, Mieter\_innensprechstunden, Projektwebsites und insbesondere die Kommunikation mit ihrem Mieterbeirat.

## Service- und Beratungsleistungen für die Mieter\_innen

Dreh- und Angelpunkt der Mieter\_innenbetreuung sind die vier Mieter\_innenbüros, die über Freiburg verteilt sind. Sie bieten in der Nordstadt, in Haslach, im Stühlinger und in Weingarten den Vor-Ort-Service für die Mieter\_innen der FSB. Hier können diese mit den kaufmännischen und technischen Mitarbeiter\_innen alle Fragen und Belange rund um die Wohnung oder das Quartier, Mängel in den Wohnungen oder den Gemeinschafts-



Beratung in einem Mieter\_innenbüro

bereichen direkt und persönlich klären. Neben den alltäglichen Fragen zu Mietverhältnis, Betriebskostenabrechnung oder Anzeige von Mängeln bietet die FSB über ihre Mitarbeiter\_innen wichtige Service- und Beratungsleistungen. Die Ansprechpartner\_innen in den Mieter\_innenbüros sind zu den Sprechzeiten persönlich und darüber hinaus telefonisch und per E-Mail erreichbar. Außerhalb der Bürozeiten gibt es für dringende Fälle eine Notrufnummer.

## Erweiterte Beratungsleistungen

Mit dem Konzept „FSB 2030“ wurde auch die Schaffung von zwei Personalstellen für eine zusätzliche soziale Beratung beschlossen. Im Rahmen dieser erweiterten Beratungsleistung sollen insbesondere die Nachbarschaften in den Quartieren und Wohnungsbeständen gestärkt werden.

Den Aufgabenschwerpunkt bilden hierbei u. a. die Belebung von nachbarschaftlichem Engagement und Unterstützung, aufsuchende Beratung vor Ort bei nachbarschaftlichen Konflikten, Vermittlung an Schlichtungs- und Schiedsstellen. Bei besonderen Bedarfslagen erfolgt die Beratung und Vermittlung zu Themen der sozialen Leistungen, Existenzsicherung, Senior\_innen-Beratung, vor allem bezogen auf selbstbestimmtes Wohnen und wohnumfeldverbessernde Maßnahmen.

Darüber hinaus sind die Mitarbeiter\_innen der sozialen Beratung Ansprechpartner\_innen für die Quartiersarbeit und für die Mieterbeiräte. Insbesondere bei größeren Projektentwicklungen unterstützt die soziale Beratung bei der Information und Kommunikation mit den Bewohner\_innen und weiteren Interessenvertretungen.

Seit 2020 konnte bereits eine Stelle der sozialen Beratung bei der FSB besetzt werden, die Besetzung der zweiten Stelle soll bis Ende 2022 erfolgen.

## Hilfe zum Wohnungserhalt

Existenziell für viele Mieter\_innen ist die Hilfe zum Wohnungserhalt, die die Mietschuldenberatung der FSB umfasst. Diese erfolgt für die Mieter\_innen kostenlos in den Mieter\_innenbüros. Wenn Mieterinnen oder Mieter sich in finanziellen Notlagen befinden, kann eine geeignete Beratung den Verbleib in der Wohnung ermöglichen. Die FSB bietet hierzu bereits seit vielen Jahren einen umfassenden und für die Mieter\_innen kostenlosen Beratungsservice an.

Schwerpunkt der Beratung ist stets die Wohnungssicherung. Die Mitarbeiter\_innen der FSB unterstützen mit großem Engagement und versuchen proaktiv Lösungswege aufzuzeigen, um Mietschulden nachhaltig abzubauen und dadurch das Mietverhältnis zu erhalten. Dabei erfolgen stets eine Vermittlung und eine enge Abstimmung mit der Wohnungssicherung des Amtes für Soziales und Senioren.

Diese Vorgehensweise hat sich zu einem sehr erfolgreichen Beratungsmodell entwickelt. Die Zahl der jährlichen Zwangsräumungen liegt mit durchschnittlich 10 bis 20 Fällen pro Jahr deutlich unterhalb der Vergleichswerte anderer Wohnungsunternehmen. Um diesen Beratungsservice weiter zu verbessern, werden die zuständigen Mitarbeiter\_innen intensiver geschult, damit die betroffenen Mieter\_innen sämtliche verfügbaren finanziellen Hilfen in Anspruch nehmen können. Hierzu sollen die Mitarbeiter\_innen in die Lage versetzt werden, gemeinsam mit den Betroffenen den Kontakt zu allen relevanten Behörden herzustellen.



Die FSB-Mieter\_innenbüros in Freiburg

Die telefonische Schuldnerberatung wurde entsprechend der Bedarfe weiter intensiviert und die Zusammenarbeit mit der Wohnungssicherung der Stadt Freiburg entsprechend ausgebaut.

## Wohnungstauschkonzept

Im Rahmen der Wohnungsbewerbung werden in den Mieter\_innenbüros Menschen beraten, die in Freiburg eine bezahlbare Wohnung suchen, oder Mieter\_innen, die in eine andere Wohnung umziehen wollen. Häufig ist dies verbunden mit dem Wunsch, in eine barrierefrei erreichbare Wohnung zu wechseln. Zusätzlich zu den Mieter\_innenwünschen zum Wohnungstausch hat die FSB ein spezielles Wohnungstauschkonzept ins Leben gerufen.

Das Pilotprojekt „Wohnungstauschkonzept“ war seit 2017 zunächst auf zwei Jahre angelegt. Ziel des Wohnungstauschkonzepts ist es, Mieter\_innen einen finanziellen Anreiz zum Umzug von einer größeren in eine kleinere Wohnung innerhalb des FSB-Bestandes zu bieten und hierdurch bedarfsgerechten Wohnraum – bspw. für junge Familien – zu schaffen.

Die Umsetzung des Wohnungstauschkonzeptes gestaltet sich aufgrund der unterschiedlichen Bedarfslagen der Interessent\_innen, die es zu verknüpfen gilt, als sehr herausfordernd. Es zeigt sich, dass dieses Instrument zwar ein kleiner, jedoch wichtiger ergänzender Baustein zur bedarfsgerechten Nutzung von bezahlbarem Wohnraum ist. Ferner tauscht sich die FSB regelmäßig mit dem Referat für bezahlbares Wohnen aus, um etwaige Kooperationen, z. B. zur verstärkten Bewerbung des Projekts über Internetplattformen, zu ermöglichen.



Der Indoor-Spielplatz im Rennwegdreieck

## 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 will die Freiburger Stadtbau diese Zusammenarbeit intensivieren und weitere Partnerschaften eingehen, um zusätzliche Service- und Beratungsangebote für ihre Mieter\_innen zu schaffen. Dies könnte sowohl zu einer finanziellen Entlastung der Mieter\_innen als auch zu einer Verbesserung ihrer Lebensqualität führen, z. B. durch die Senkung von Energiekosten, eine Erleichterung der Mülltrennung, die verstärkte Berücksichtigung von Fragen des Wohnens im Alter, aber auch die Etablierung von Angeboten im Bereich der hausnahen Dienstleistungen.

Die FSB unterstützt das Engagement der Mieter\_innen und schafft Räume für entsprechende gemeinwohlorientierte Aktivitäten. In den Quartieren stellt die Freiburger Stadtbau bereits heute Räume zur Verfügung, die von der städtischen Quartiersarbeit genutzt werden. Diese für das gelingende gemeinschaftliche Leben und die Nachbarschaft wichtigen Aspekte sind

bei der Entwicklung neuer oder der Weiterentwicklung bestehender Quartiere immer ein Planungsbestandteil. Dazu gehören auch Treff- und Kommunikationspunkte, um Begegnungen zu ermöglichen, und Grünflächen, die für ein gemeinschaftliches oder individuelles Gärtnern vorgesehen sind. Vieles an nachbarschaftlichen Zusammenkünften, Festen und Veranstaltungen konnte in den Jahren 2020 und 2021 aufgrund der Corona-Pandemie nicht in dem Maße durchgeführt werden wie in den Jahren zuvor, soll aber wieder intensiviert werden.

Daneben sind es die vielen Details und kleineren Maßnahmen in den Quartieren, die das Leben dort lebenswert machen. Dazu gehören die Anlage und Pflege von Grün- und Freiflächen, das Pflanzen von Bäumen und Hecken, die Unterstützung nachbarschaftlicher Gartenarbeit oder das Einrichten von Vogelnistkästen, Fledermausquartieren oder Insektenhotels. Die Anlage und regelmäßige Instandsetzung von Spielplätzen lädt 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.

## Ausweitung des Haus- und Integrationservice

Das Konzept „FSB 2030“ sieht zur Stärkung der Nachbarschaften, zur Verbesserung des Wohnumfelds und zur damit einhergehenden Steigerung der Lebensqualität in den Quartieren eine Ausweitung des Haus- und Integrationservice vor. Seit 2020 hat die FSB daher bereits sieben neue Hausmeister\_innen-Stellen besetzt. Somit konnte in den von den Mieter\_innenbüros Stühlinger und Haslach betreuten Quartieren der Hausmeister\_innen-Service bereits vollständig implementiert werden. Im nächsten Schritt wird das vom Mieter\_innenbüro Nordstadt betreute Wohngebiet mit dem Hausmeister\_innen-Service besetzt, im Anschluss daran das Gebiet des Mieter\_innenbüros in Weingarten. Die im Konzept vorgesehene Implementierung soll bis 2024 entsprechend vollständig eingeführt werden.

Die Mitarbeiter\_innen des Hausmeister\_innen-Service betreuen jeweils ca. 800 Wohnungen. Sie stärken die Präsenz der FSB vor Ort in den Wohnungsbeständen. Für die Betreuung der Liegenschaften wurden den Hausmeister\_innen elektrische Dienstfahrzeuge, erforderliche (Klein-)Geräte und Dienstkleidung zur Verfügung gestellt. Somit können sie von den Bewohner\_innen gut erkannt und bei Bedarfslagen angesprochen werden.

Auf dem Betriebsgelände des Teams Bau & Garten im Runzmattweg wurde das Gemeinschaftsbüro für die Hausmeister\_innen eingerichtet. Der Austausch mit den Kolleg\_innen des Teams Bau & Garten soll hierdurch gefördert werden.

Wesentliche Aufgaben der Hausmeister\_innen sind zunächst die Sicherstellung der Sauberkeit und die Kontrolle der Einhaltung der Hausordnung in den FSB-Beständen. Im Rahmen von Begegnungen nehmen die Hausmeister\_innen ebenfalls vorhandene Schäden auf und leiten die Schadensmeldungen an die technischen Mitarbeiter\_innen in den Mieter\_innenbüros weiter.

Ergänzend zu den bereits genannten Tätigkeiten übernehmen die Hausmeister\_innen im Zuge der regelmäßigen Begehung der Wohnungsbestände Aufgaben, die bisher durch externe Dienstleister erfolgten, wie z. B. die Ablesung der Allgeminanzähler für Strom und Wasser in den Wohnungsbeständen der FSB. Aufgrund der Bearbeitung der oben beschriebenen Aufgaben und der Präsenz vor Ort hat sich bereits ein guter Austausch zwischen den Hausmeister\_innen und den Mieter\_innen entwickelt. So können nicht nur die Hausmeister\_innen die Mieter\_innen auf mögliche Verbesserungen, z. B. bei der Müllentsorgung, hinweisen. Auch die Hausmeister\_innen werden durch die Mieter\_innen hinsichtlich akuter Bedarfslagen direkt angesprochen.



Ein Hochbeet für alle

## Mieterbeirat

Ein weiteres wichtiges Kommunikationsinstrument für die Mieterschaft bildet der Mieterbeirat der FSB. Dieser übt eine wechselseitige Informations- und Beratungsfunktion aus und unterstützt die FSB in ihrem Anliegen, die Mieter\_innen über wichtige Fragen wohnungswirtschaftlicher und wohnungspolitischer Art zu unterrichten. Dazu gehören auch Fragen, die die Modernisierung oder die Instandhaltung der Wohnung betreffen: Mitwirkung bei der Schaffung von Nachbarschaftseinrichtungen und notwendigen Gemeinschaftsanlagen, Formulierung der Hausordnung und Beratung bei der Planung und Durchführung von Maßnahmen zur Ergänzung und Verbesserung der wohnlichen Versorgung sowie der Umweltbedingungen.

Die FSB unterrichtet den Mieterbeirat vor der Durchführung von neuen Maßnahmen im Rahmen der Mieterbeiratssitzung oder von Projektfahrten 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.

Um die Zusammenarbeit mit dem Mieterbeirat zu fördern, wurde die Mieterbeiratsordnung im Jahr 2021 entsprechend angepasst.

# Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg.



Mit dem FSB-Sozialbonus wurde ein Verfahren eingeführt, das das individuelle Haushaltseinkommen zu einer maßgebenden Größe bei Mietanpassungen macht. Bei Mieter\_innen, die eigenes Einkommen erwirtschaften und deren Mietausgaben 30 Prozent ihres Haushaltseinkommens überschreiten, wird auf Antrag die angekündigte Mieterhöhung ganz ausgesetzt oder reduziert. Zielgruppe des FSB-Sozialbonus sind somit jene Mieter\_innen, die von den Auswirkungen einer Mieterhöhung besonders betroffen wären – zum einen mit Blick auf ihr erwirtschaftetes Haushaltseinkommen und zum anderen, weil sie keine bzw. nur eine geringe Unterstützung aus öffentlichen Mitteln zu den Wohnkosten erhalten. Für die Beantragung ist ein aktueller Wohngeldbescheid notwendig. Unabhängig davon, ob er positiv oder negativ ist, gibt er auf einer nachvollziehbaren Basis Auskunft über das selbst erwirtschaftete Haushaltseinkommen. Bei Mieter\_innen, deren Wohnungen öffentlich gefördert werden oder deren Wohnkosten staatlicherseits übernommen werden, kommt der FSB-Sozialbonus aufgrund der bereits vorliegenden Förderung nicht zur Anwendung.

Zur Information der Mieter\_innen erhalten diese zusammen mit der Ankündigung der Mietanpassung einen Informationsflyer und können sich außerdem auf der FSB-Website mit einem Erklärvideo informieren. Auch die Mitarbeiter\_innen in den Mieter\_innenbüros stehen als kompetente Ansprechpartner\_innen zur Verfügung. Ebenso wurden die Mitarbeiter\_innen und Ehrenamtlichen in der Quartiersarbeit, dem Nachbarschaftswerk und den Bürgervereinen informiert und geschult, so dass sie ebenfalls als erste Ansprechpartner\_innen für die Mieter\_innen zur Verfügung stehen.

Der FSB-Sozialbonus wurde im Juli 2020 zum ersten Mal angewendet. Im Herbst 2022 werden dem Gemeinderat die Ergebnisse einer umfangreichen Evaluation zum FSB-Sozialbonus vorgestellt.



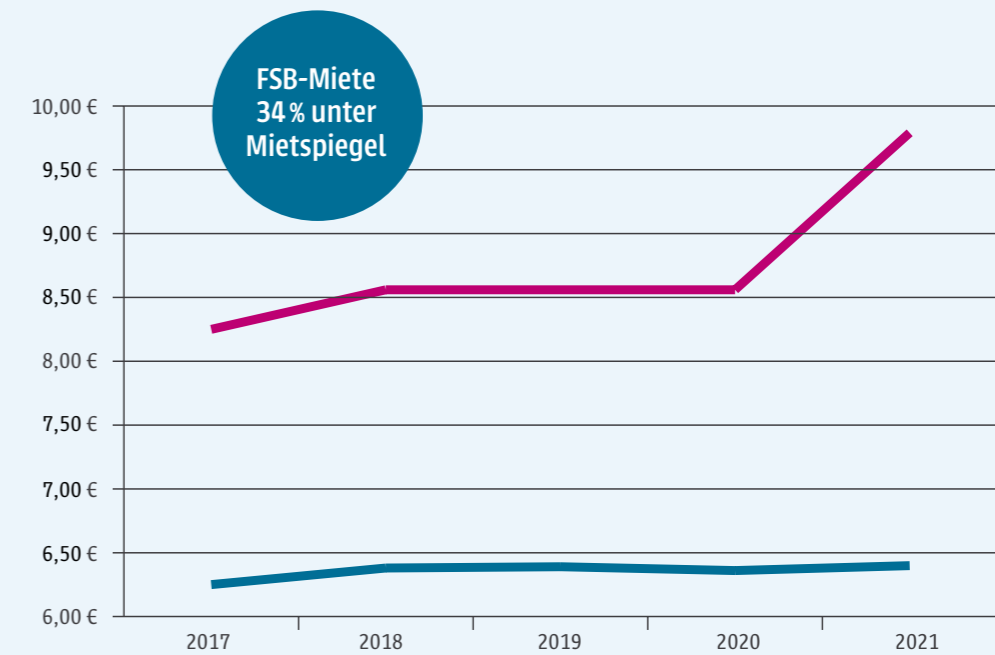
**9,79** Euro/m<sup>2</sup>

Durchschnittsmiete  
Mietspiegel\*

**6,44** Euro/m<sup>2</sup>

Durchschnittsmiete FSB  
(FSB und FSI)\*

\* Im Jahr 2021.



## Faire Mieten bei der Freiburger Stadtbau

Neben dem FSB-Sozialbonus wurde mit dem Konzept „FSB 2030“ und der FSB-Kennzahl ein weiterer Baustein für faire Mieten eingeführt, der die Höhe der Mieten begrenzt. Damit wurde mit der FSB-Kennzahl eine Mietgrenze definiert, die 25 Prozent unter der durchschnittlichen Vergleichsmiete des Mietspiegels liegt und die von dem Durchschnitt aller Stadtbau-Mieten nicht überschritten wird. Damit hält die FSB einen preiswerten Wohnraumbestand vor. In der Umsetzung bedeutet dies, dass die FSB Mieten nur dann und nur insoweit erhöhen kann, als dieser Grenzwert

nicht überschritten wird. Soweit diese FSB-Mietgrenze nicht erreicht ist, bleiben Mieterhöhungen grundsätzlich zulässig. Im Jahr 2021 betrug die durchschnittliche Miethöhe bei der Freiburger Stadtbau, bezogen auf die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) und die Freiburger Stadtimmobilien GmbH (FSI), 6,44 Euro und lag damit 34 Prozent unter der durchschnittlichen Freiburger Mietspiegelrente von 9,79 Euro. Somit bleiben die Wohnungen für alle erschwinglich.





## Mehr Barrierefreiheit im Wohnungsbestand

Mit Blick auf den demografischen Wandel soll Wohnraum auch unabhängig von einer konkreten Bedarfslage für künftige, möglicherweise entstehende Bedarfslagen der Bewohner\_innen vorgerüstet werden. Barrierefreier Wohnraum und barrierefreie Zugänglichkeit werden von der FSB im Rahmen von Modernisierungen der Wohnungsbestände realisiert, soweit dies technisch möglich ist. Die FSB berät ihre Mieter\_innen auch umfassend zu Umbauten und zu wohnumfeldverbessernden Maßnahmen im Bestand, um ihnen die Möglichkeit zu geben, möglichst lange in ihrem Zuhause leben zu können. Dazu gehören der Umbau von Sanitärräumen, der Einbau von elektrischen Türöffnungshilfen, die Verringerung von Barrieren im Bereich der Hauszugänge und der Einbau von Rampen, falls dies räumlich möglich ist.

## Barrierefrei bauen

In all ihren Neubauvorhaben schafft die FSB zum einen 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. Ziel ist es, den Bedürfnissen der Wohnungssuchenden mit Blick auf den demografischen Wandel bestmöglich gerecht zu werden. In ihren Neubauvorhaben realisiert die FSB auch bedarfsorientiert mit dem Rollstuhl benutzbare Wohnungen. Diese Wohnungen orientieren sich in ihrer Größe und Ausgestaltung an der DIN 18040-2 R und entsprechen den Anforderungen des täglichen Lebens.



Die FSB beachtet stets die entsprechend 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-Mieter\_innenbüros 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 auf rund 40 Prozent erhöht werden. Ende 2022 wird er bei rund 31 Prozent liegen.

## Mehr Inklusion ermöglichen – selbstbestimmt leben

Die Freiburger Stadtbau GmbH hat ihr Engagement im Bereich der Inklusion ausgeweitet und in Zusammenarbeit mit der kommunalen Behindertenbeauftragten, den Vertreter\_innen des Beirates für Menschen mit Behinderungen und der Koordinationsstelle Inklusion im Dezernat III der Stadt Freiburg 2020 den Maßnahmenkatalog „Barrierefreies Bauen“ als einen der Schwerpunkte aus der Konzeption „FSB 2030 – Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg.“ erstellt. Dieser wurde im Rahmen einer Pressekonferenz im April 2021 der Öffentlichkeit vorgestellt. Der Maßnahmenkatalog „Barrierefreies Bauen“ wurde in die Standardvorgaben

für Planungsaufgaben der FSB ab dem Jahr 2022 aufgenommen. Ziel ist es, mit einfachen und möglichst kostenneutralen Maßnahmen wesentliche Verbesserungen für Menschen mit inklusivem Bedarf zu erreichen, unabhängig davon, ob dieser bereits beim Bezug der Wohnung besteht. Ein wichtiges Ziel der FSB dabei ist, ihren Mieter\_innen ein langes selbstbestimmtes Leben zu Hause zu ermöglichen. Im Rahmen der Quartiersentwicklung „Im Metzgergrün“ wird die Freiburger Stadtbau die Anforderungen des Maßnahmenkatalogs erstmals umsetzen.





Mitarbeiter\_innen des FSB Verbundes beim B2Run.

## Starke Mitarbeiter\_innen für ein erfolgreiches Unternehmen

Unsere Mitarbeiter\_innen

Der Freiburger Stadtbau Verbund wird geprägt und getragen von seinen Mitarbeiter\_innen. Sie leiten Projekte und koordinieren Baumaßnahmen. Sie sind Ansprechpartner\_innen in den Mieter\_innenbüros und kümmern sich um Wohn- und Grünanlagen. Sie verwalten die Parkgaragen. Und sie sind vor Ort in den Frei- und Hallenbädern, der Keidel Therme oder im Hintergrund des Bäderbetriebs für den reibungslosen Ablauf zuständig, der unseren Gästen einen schönen und erholsamen Aufenthalt ermöglicht. Soziale Verantwortung gehört zu den Kernwerten der FSB: Die Mitarbeiter\_innen übernehmen dabei wichtige Aufgaben, sie treiben gemeinsame Ideen voran und setzen sie kompetent um.

### Unterstützung und Förderung der Mitarbeiter\_innen

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

Ein wichtiges Element hierbei ist im Freiburger Stadtbau Verbund die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat. Die Identifikation mit dem Unternehmen, die von der Geschäftsführung gewünscht und gefördert wird, zieht sich durch alle Hierarchieebenen. Sie schafft einen Mehrwert für beide Seiten. Für die Mitarbeiter\_innen, weil jede Tätigkeit in Eigenverantwortung mehr Freude bereitet und Eigeninitiative Kreativität und Ideen fördert, und für das Unternehmen, weil es auf diese Weise langfristig erfolgreich sein kann. Klar ist schon heute: Auch der Freiburger Stadtbau Verbund sieht sich vor allem mit Blick auf die



demografischen Veränderungen in einem Wettbewerb um gute Mitarbeiter\_innen und Auszubildende. Die Situation, Auszubildende und Mitarbeiter\_innen am Markt zu gewinnen, ist nicht leicht und wird nicht einfacher werden. Dies erfordert ein geschärftes Arbeitgeberprofil und die Vermittlung, wie attraktiv der Freiburger Stadtbau Verbund für Mitarbeiter\_innen ist. Daher setzt die Freiburger Stadtbau auf gute Rahmenbedingungen für ihre Mitarbeiter\_innen, die über das Gehalt hinausgehen. Dazu gehören z. B. flexible Arbeitszeiten, ein Zuschuss zum JobTicket, ein vielfältiges Sportangebot, bedarfsgerechte Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten, z. B. zu Immobilienfachwirt\_in, in den Bädern oder themenbezogen im Projektmanagement sowie interessante und vielfältige Aufgaben und Entwicklungschancen. Im Rahmen der Coronapandemie wurde auch das Mobile Arbeiten eingeführt, das entsprechend zukunftsorientiert im Rahmen einer Betriebsvereinbarung festgeschrieben werden soll. Es soll über die Pandemie hinaus die bessere Vereinbarkeit von Beruf und Familie fördern.

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



Schon in seiner Ausbildung hat Samuel Schilke regelmäßig die Wasserqualität geprüft.



Die Auszubildende Julia Probst (v. l.) und ihre jungen Kolleg\_innen Marcel Kern und Julia Wuchner informieren sich über die Sanierung der Knopfhäusle-Siedlung

## Gesundheitsförderung plus Umweltschutz

Auch als Arbeitgeberin ist für die Freiburger Stadtbau Nachhaltigkeit mit Blick auf die Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bilanz bzw. den ökologischen Fußabdruck ein wichtiges Ziel. Dazu gehört auch, dass möglichst wenig Mitarbeiter\_innen mit dem Auto zur Arbeit fahren und möglichst viele das Fahrrad sowie den öffentlichen Nahverkehr nutzen. Der Freiburger Stadtbau Verbund schafft dazu den passenden Anreiz. Er zahlt seinen Beschäftigten einen Zuschuss von 480 Euro im Jahr zum JobTicket und zum Leasing-Fahrrad. Dies sind insgesamt rund 72.000 Euro im Jahr. Der Zuschuss ist für die Mitarbeiter\_innen zudem steuer- und sozialabgabenfrei.

Außerdem bietet der FSB Verbund seinen Beschäftigten schon seit 2016 die Möglichkeit, ein Fahrrad oder E-Bike zu leasen, das sie auch privat nutzen können. JobTicket und Fahrrad bewirken zweierlei: Sie sorgen für weniger Autos auf den Straßen und fördern die körperliche Bewegung. Das ist aktiver Klima- und Umweltschutz plus Gesundheitsförderung. Die Tendenz, die beiden Angebote zu nutzen, steigt. Im Jahr 2021 profitierten 48 Mitarbeiter\_innen vom Fahrrad-Leasing-Angebot und 138 Mitarbeiter\_innen nahmen das JobTicket in Anspruch.

## Ausbilden für die Zukunft

Unternehmerischer Erfolg basiert auf gut ausgebildeten Mitarbeiter\_innen. Deren fundierte Ausbildung ist nicht nur der Grundstock 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. Deshalb bildet er seit Jahren selbst aus und sieht darin einen wichtigen Teil seines sozialen Auftrags.

Im Jahr 2021 haben fünf Auszubildende ihre Berufsausbildung erfolgreich als Immobilienkaufleute und Fachangestellte für den Bäderbetrieb abgeschlossen. Im gleichen Jahr haben zwei Auszubildende bei der Freiburger Stadtbau und ein Auszubildender

bei der Regio Bäder GmbH sowie ein Bachelor-Student für BWL-Sportmanagement die berufliche Ausbildung in der Keidel Therme begonnen. Seit dem Jahr 2011 haben insgesamt 32 Auszubildende bei der FSB und 18 bei den Regio Bädern sowie insgesamt vier Angestellte aus den Bädern die berufsqualifizierende Prüfung abgelegt.

Chancen zur beruflichen Weiterbildung haben im Jahr 2021 die sechs Mitarbeiter\_innen genutzt, die berufsbegleitend ihre Fortbildungen zum\_zur Immobilienfachwirt\_in oder Systemischen Business-Coach und den Zertifikatskurs „Manuelle Therapie“ begonnen bzw. ihre Fortbildung zum\_zur Immobilienfachwirt\_in und geprüften Instandhaltungskostenmanager\_in beendet haben.



Photovoltaik-Anlage auf dem Dach eines Wohngebäudes im Quartier Schildacker



## Ökologie und Nachhaltigkeit bei der Freiburger Stadtbau

### Der Weg zur Klimaneutralität

Die Freiburger Stadtbau verbindet bei ihren Bauprojekten die soziale mit der ökologischen Verantwortung. Als Partnerin der Stadt Freiburg orientiert sie sich an deren Umwelt- und Klimaschutzziele: eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 60 Prozent bis zum Jahr 2030 und Klimaneutralität stadtweit bis zum Jahr 2038. Mit energieeffizientem Bauen, der Nutzung erneuerbarer Energien und dem Ausbau umweltschonender Mobilität trägt die Freiburger Stadtbau zur Reduktion klimaschädlicher Emissionen bei. Bei einer wachsenden

Stadtbevölkerung bedeutet dies auch, mit knappem Baugrund sorgsam umzugehen, um bestehende natürliche Flächen zu bewahren.

Beispiele für diesen verantwortungsvollen Umgang mit Umwelt und Klima sind flächenschonende Quartiersentwicklungen, wie sie im Baugebiet Schildacker realisiert werden. Durch die im Konzept „FSB 2030“ festgelegte Wohnbauoffensive und den damit verbundenen Ersatz von Bestands-, insbesondere Nachkriegsbauten

durch energieeffiziente Neubauten sowie durch die Fortsetzung der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen und die Umstellung der Wärmeenergieträger von fossilen auf erneuerbare Medien bei gleichzeitigem Zuwachs der Wohn- und Gewerbeflächen kann eine Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Zieljahr 2030 von 5.500 t CO<sub>2</sub> im Vergleich zum Basisjahr 2020 erreicht werden. Durch die Errichtung von zusätzlichen Photovoltaik(PV)-Anlagen im Zuge der Baumaßnahmen und das damit verbundene

Kompensationspotenzial kann eine Reduktion auf 70 Prozent erzielt werden.

Nachfolgend wird aufgezeigt, inwieweit die Wohnbauoffensive „FSB 2030“ die städtische Zielsetzung des Klimaschutzes und der Klimaneutralität durch Ausweitung und Intensivierung der bisherigen Maßnahmen sowie durch Implementierung neuer Schwerpunkte unterstützt.



Wohngebäude aus Holz im Bau



## Maßnahmen der Freiburger Stadtbau zur CO<sub>2</sub>-Reduktion

### Neubau

Ein wesentlicher Aspekt der CO<sub>2</sub>-Reduktion ist der Ersatz von Bestandsbauten durch gering emittierende Neubauten. Zur Realisierung der in der Wohnbauoffensive festgelegten 2.500 Neubauwohnungen müssen ca. 850 bestehende Wohnungen rückgebaut werden. Durch diese Maßnahme können die emissionsstarken Bestandsgebäude durch energetisch effiziente Neubauten mit einem deutlich geringeren CO<sub>2</sub>-Ausstoß ersetzt werden. Die Neubauten werden alle mit einem zukünftig klimaneutralen Energieträger wie z. B. Fernwärme versorgt und werden durch die FSB mindestens entsprechend den baulandpolitischen

Grundsätzen der Stadt Freiburg im Energie-Effizienzhaus-Standard 55 errichtet. Gemäß den aktuellen Vorgaben des Landeswohnraumförderprogramms müssen Quartiersentwicklungen mit mehr als 100 Wohnungen zusätzlich ein Nachhaltigkeitszertifikat, z. B. gemäß NahWo oder DGNB, vorweisen. Im Rahmen der Wohnbauoffensive werden insbesondere große Quartiersentwicklungen umgesetzt. Besondere Beispiele hierfür sind die Entwicklungsgebiete „Im Metzgergrün“, Uffhauser Straße, Lindenwäldle und Mooswald.

Im Quartier „Im Metzgergrün“ entstehen in vier Bauabschnitten insgesamt ca. 550 Wohnungen. Durch die Realisierung von energieeffizienten Neubauten (rund. 20 Prozent in Holz), die Umstellung der Energieversorgung auf Fernwärme, die Errichtung von PV-Anlagen, Fassaden- und Dachbegrünungen, Mobilitätskonzepte sowie weitere nachhaltige Maßnahmen wird trotz der Verdreifachung der Wohnfläche im Vergleich zu den bestehenden Gebäuden eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen um ca. 75 Prozent nach Fertigstellung erreicht.

Die Realisierung des Quartiers Uffhauser Straße mit 259 Wohnungen wird in Kürze begonnen. Auch hier können die CO<sub>2</sub>-Emissionen durch eine nachhaltige Konzeption nach Fertigstellung der Quartiersentwicklung im Jahr 2027 um ca. 77 Prozent gegenüber den Bestandsgebäuden reduziert werden. Weitere wichtige Innenentwicklungsgebiete sind das Lindenwäldle, bei dem in mehreren Bauabschnitten ca. 300 neue Wohnungen entstehen sollen und das Gebiet, Mooswald mit ca. 400 Neubauwohnungen.

### Wohnungsbestand

Darüber hinaus ist die FSB im Bereich der Bestandsmodernisierungen tätig. Bei Projekten des Städtebauförderungsprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ werden Gebäude kontinuierlich energetisch ertüchtigt, die aufgrund ihrer Baualtersklasse hohe CO<sub>2</sub>-Emissionen aufweisen. In den kommenden zehn Jahren können etwa 550 Wohnungen energetisch saniert und somit auch 440 t CO<sub>2</sub> eingespart werden. Bei energetischen Sanierungsmaßnahmen, die in der Regel im Rahmen von Förderprogrammen durchgeführt werden, können auch bei Bestandsgebäuden meist hohe Energie-Effizienzhaus-Standards (70, 55) erreicht werden. Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß kann bei Bestandsgebäuden durch Dämmung der Gebäudehülle, Fenstererneuerung und insbesondere Änderung des Heizmediums auf einen künftig klimaneutralen Energieträger maßgeblich reduziert werden. Hierzu gehören Sanierungen wie z. B. im Hängelheimer Weg und der Sulzburger Straße oder im Breisacher Hof und der Knopfhäusle-Siedlung.

Neben den Maßnahmen der Wohnbauoffensive im Bereich des Neubaus und der Bestandssanierung wurden verschiedene weitere Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung eingeleitet bzw. fortgesetzt:

### Holzkonstruktionsbau

Einen wesentlichen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Minderung stellt bspw. der Holzkonstruktionsbau dar. Daher wurde im Rahmen des Projektes Schildacker eine wissenschaftlich begleitete Evaluation durchgeführt, die einen Vergleich der Konstruktionsarten in Holz- und Massivbauweise zum Gegenstand hatte. Dies erfolgte hinsichtlich der Aspekte Graue Energie, Treibhausgas-Emissionen und Baukosten. Aus der Vergleichsevaluation ergaben sich Potenziale für die weitere Planung und Ausführung von Holzbauten, die



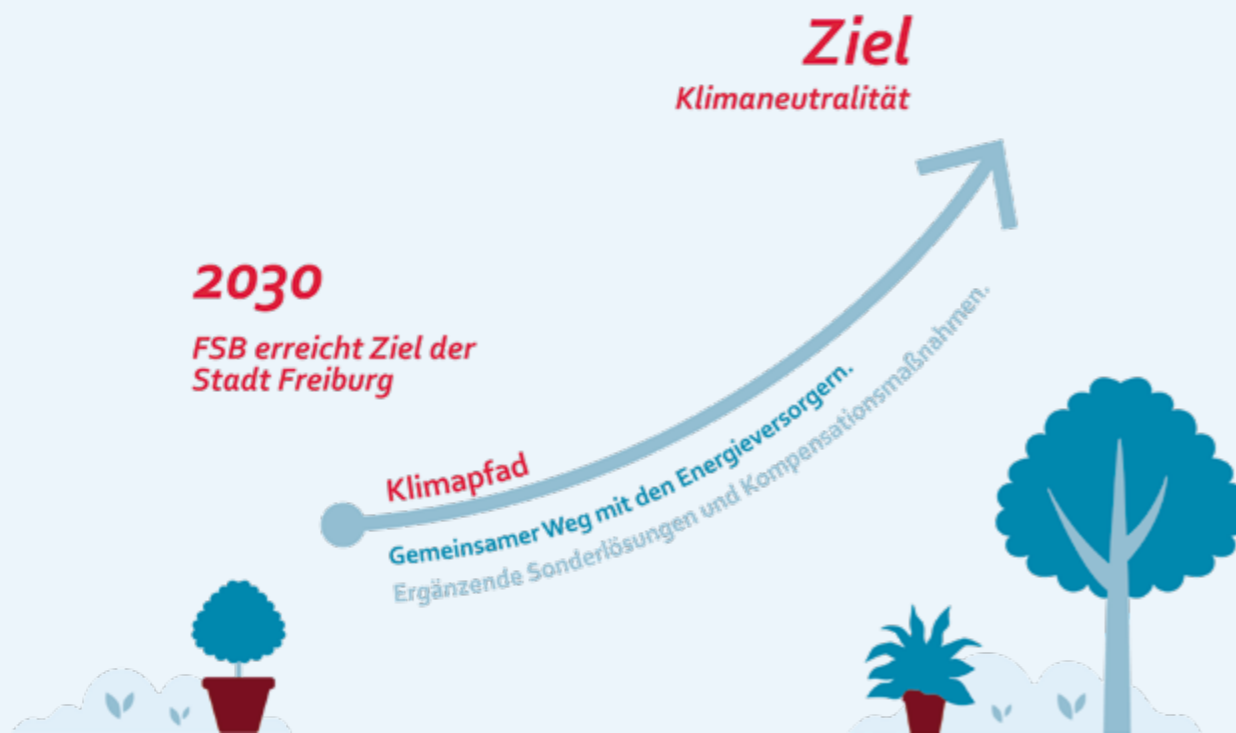
E-Ladestation

von der FSB errichtet werden. Um die unterschiedlichen Vorteile des Holzbaus bestmöglich zu nutzen und Kosteneinsparungsmöglichkeiten zu erreichen, sollen die Optimierungsansätze im Austausch mit Fachexpert\_innen und/oder den ausführenden Firmen in den frühen Planungsphasen herausgearbeitet werden.

Um den Erkenntnisgewinn der bisherigen Untersuchungen in den künftig geplanten Holzbauten fortzusetzen und die bisherigen Erfahrungen anzuwenden, wurde für das Projekt „Im Metzgergrün“ die Förderung von zwei Gebäuden in Holzbauweise des Programms „Holz Innovativ Programm (HIP)“ beantragt und bewilligt.

Ziel dieses Forschungsvorhabens ist es, den Anteil des Holzbaus im innerstädtischen, mehrgeschossigen Wohnungsbau zu erhöhen. Das „Holz Innovativ Programm“ soll dazu beitragen, die Erschließung neuer Anwendungsfelder für den nachwachsenden und umweltfreundlichen Rohstoff Holz zu befördern und deren Einführung zu beschleunigen. Die Förderung soll einen Beitrag leisten, die effektive und effiziente Nutzung des regenerativen Rohstoffes Holz unter Beachtung der Gesichtspunkte der Umweltschonung und Ressourceneffizienz zu steigern.

Durch die Wiederholung des Punkthauses in Holzbauweise über vier Bauabschnitte im Quartier „Im Metzgergrün“ können zeitlich gestaffelte Varianten untersucht werden. Holzbauspezifische Vergabeprozesse und die Bewirtschaftungspraxis werden wissenschaftlich untersucht und damit wird ein hoher Erkenntnisgewinn im Prozessmonitoring erreicht. Insbesondere der Holzkonstruktionsbau bietet ein hohes Potenzial zur Erreichung der Klimaschutzziele.



## Solarstromerzeugung

Die FSB engagiert sich bereits seit den 1970er-Jahren in der Solarstromerzeugung. Dabei werden auf Dachflächen Photovoltaik-Anlagen errichtet. Der so erzeugte Strom wird im Rahmen von Mieterstrommodellen (z. B. Belchenstraße, Schildacker) im Gebäude genutzt oder in das Netz eingespeist.

Im Jahr 2020 wies die FSB 43 PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von rund 1.300 kWp auf. Der Jahresertrag im Jahr 2020 betrug rund 1.350 MWh. Durch die vorhandenen PV-Anlagen und den daraus produzierten PV-Strom konnten 835 t CO<sub>2</sub>-Emissionen im Wohnungsbestand der FSB kompensiert werden.

Das o. g. Bauprogramm zur Wohnbauoffensive ermöglicht eine erhebliche Ausweitung von PV-Anlagen auf den Dächern von Neubauprojekten und Bestandsgebäuden. In den kommenden zehn Jahren könnten Anlagen mit einer Leistung von ca. 3,65 MWp

errichtet werden. Somit könnten nach Installation der gesamten Anlagen im Jahr 2030 rund 2.690 t CO<sub>2</sub> durch die PV-Stromanlagen kompensiert werden.

## Fassadenbegrünung

Einen weiteren Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduktion stellen die Fassadenbegrünungen dar, die bereits bei dem Objekt in der Stefan-Meier-Straße 167 a, Quartier „Im Metzgergrün“ und in der Uffhauser Straße ebenso realisiert werden wie am Green City Hotel Vauban.

## Emissionsarme Mobilität

Im Rahmen der Mobilitätskonzepte sollen den Mieter\_innen alternative Angebote zur emissionsarmen Mobilität angeboten werden.



Holzbau und Photovoltaik-Anlage: Elemente nachhaltigen Bauens

Hierzu gehören ein erhöhtes Angebot an Fahrradabstellmöglichkeiten, auch für Lastenfahrräder, Carsharing-Stellplätze mit E-Lademöglichkeiten und eine Bezuschussung der RegioKarten des ÖPNV. Somit wird sowohl der Stellplatzbedarf gesenkt als auch ein Anreiz zum Verzicht auf ein eigenes Fahrzeug geschaffen.

Zur Erhöhung von E-Lademöglichkeiten auch im halböffentlichen und privaten Bereich bietet die FSB diese in ihren Tiefgaragen oder in Kombination mit Carsharing-Stellplätzen auf ihren Grundstücken an. Bezogen auf Tiefgaragen wurde gemäß hoher Nachfrage und der aktuellen Novellierung der LBO dieses Angebot in den Projekten Breisacher Hof, Elsässer Straße und Belchenstraße etabliert.

Alle weiteren Neubauten wie z. B. „Im Metzgergrün“, Uffhauser Straße und weitere werden mit den entsprechenden Lademöglichkeiten ausgestattet.

Darüber hinaus wurden die öffentlichen Tiefgaragen des FSB Verbundes Schwabentor-, Schlossberg- und Rotteckgarage mit E-Ladestationen mit insgesamt zwölf Ladepunkten ausgerüstet.



Dachbegrünung und PV-Anlagen für ein besseres Klima

## Wärmeversorgung

Im Rahmen von Baumaßnahmen erneuert die FSB insbesondere die Wärmeversorgungsanlagen und -netze. Hierbei werden Fern- und Nahwärmeversorgungen realisiert, nach Möglichkeit sogar über das Planungsgebiet hinaus.

In den Jahren 2020 und 2021 konnten auf diese Weise weitere neue Wärmeversorgungen realisiert und Bestandsgebäude an Nah- bzw. Fernwärme angeschlossen werden. Dies betrifft z. B. die Liegenschaften an der Ferdinand-Weiß-Straße und der Fehrenbachallee. Für das Jahr 2022 ist geplant, das Wohngebiet in das Wärmenetz Freiburg-Süd der badenovaWÄRMEPLUS einzubinden und somit das Quartier über ein Medium mit einer hohen energetischen und ökologischen Qualität zu versorgen. Die zukünftigen Neubauten des Baugebietes „Im Metzgergrün“ sollen ebenfalls an die neu geschaffene Wärmeversorgung angeschlossen werden.

Ein weiteres Beispiel stellt die Umstellung der Wärmeversorgung in der Nordstadt (Tennenbacher Platz, Beurbarungsstraße etc.) dar. Durch diese beiden Maßnahmen können insgesamt 690 Wohneinheiten auf eine alternative Wärmelieferung umgestellt werden.

## Energienetzwerk

Die erfolgreiche Zusammenarbeit des Energieeffizienznetzwerkes „LEEN Freiburg“ wurde über das Jahr 2020 hinaus fortgesetzt. Seit dem Jahr 2021 firmiert das Netzwerk aus städtischen Gesellschaften und Eigenbetrieben als „Energieeffizienz- und Klimaschutznetzwerk Freiburg“.

Die Mitwirkung im Netzwerk stand 2021 im Zeichen der Erarbeitung von CO<sub>2</sub>-Bilanzen und Klimaschutzteilkonzepten mit entsprechenden Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2038.



Energetisch saniert und aufgestockt: Belchenstraße 12–36



Green City Hotel und Stadthaus M1: Beispiele für die Fassadenbegrünung



Holzbalken aus zertifiziertem Holz der Region D-A-CH für die Holzbauten im Schildacker

## Nachhaltige Wirtschaftlichkeit

Ressourcenschonung und die Berücksichtigung ökologischer Aspekte sind den Menschen in Freiburg – und damit auch den Mieter\_innen der Freiburger Stadtbau – wichtig. Die Freiburger Stadtbau schafft und bewahrt Werte, indem sie gesellschaftliche Bedürfnisse und ökonomische Erfordernisse miteinander in Einklang bringt. Der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum begegnet sie durch die Reinvestition von Gewinnen in soziale Bauvorhaben mit tragfähigen, nachhaltigen Konzepten und in den Erhalt von Bestandsbauten. Damit stellt sich die Freiburger Stadtbau auf ein solides Fundament und fördert Vielfalt und Lebensqualität für ein lebendiges Miteinander ihrer Mieter\_innen und eine lebenswerte Zukunft in den Quartieren. Dabei ist es ihr Antrieb, das Stadtbild vorausschauend zu gestalten, seinen Charakter zu bewahren und zukunftsfähige Impulse zu setzen.

Auch intern hat sich der Freiburger Stadtbau Verbund mit dem Thema Energieeffizienz auseinandergesetzt und erstmals im

Jahr 2014 ein Energieaudit nach DIN EN 16247-1 für die Bereiche Verwaltungsgebäude/Wohnungswirtschaft, die Parkhäuser und das Keidel Mineral-Thermalbad durchgeführt. Das Unternehmen verfügt daher über einen differenzierten Überblick über die Energieflüsse im Unternehmen. Auf dieser Basis können transparente Entscheidungen getroffen und Energieeffizienzziele definiert und umgesetzt werden.

### Dokumentierte Nachhaltigkeit im Deutschen Nachhaltigkeitskodex

Der FSB Verbund dokumentiert darüber hinaus sein sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltiges Handeln seit 2018 auch im Rahmen einer Berichterstattung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK / <https://www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de>).

Im Jahr 2021 wurde der zweite Bericht, mit Bezug auf das Berichtsjahr 2020, veröffentlicht und kann auf der Website der Freiburger Stadtbau abgerufen werden.

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung im Rahmen des DNK-Prozesses führt in 20 festgelegten Punkten auf, welche Schritte seitens des Unternehmens zu den unterschiedlichen Nachhaltigkeitsaspekten erfolgen und umgesetzt werden. Dabei wird nachgewiesen, ob ein Nachhaltigkeitskonzept zur strategischen Ausrichtung des Unternehmens und zu seinem Prozessmanagement vorliegt. Ein weiterer Abschnitt führt in unterschiedlichen Punkten die Nachhaltigkeitsaspekte auf, die sich auf die Umwelt beziehen. Dazu gehören neben dem Klima- und Ressourcenmanagement auch wirtschaftliche, gesellschaftliche und politisch relevante Punkte, die das Unternehmen betreffen. Einen wichtigen Themenbereich im DNK bilden auch die Mitarbeiter\_innen des Unternehmens.

Der DNK unterstützt im Freiburger Stadtbau Verbund den Aufbau einer Nachhaltigkeitsstrategie und bietet der Freiburger Stadtbau einen Einstieg in eine transparente und vergleichbare Nachhaltigkeitsberichterstattung, die auch die nachhaltige Entwicklung des Verbundes abbildet. Die DNK-Erklärung wird vom Büro Deutscher Nachhaltigkeitsindex geprüft. Der Freiburger Stadtbau Verbund erhält somit ein qualifiziertes Feedback.

Der DNK gilt als international anerkannter Standard für Unternehmen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung. Die Beteiligungsunternehmen der Stadt Freiburg berichten seit 2018 nach dem DNK.

## Soziale Verantwortung: Aufwendungen des Freiburger Stadtbau Verbundes im Jahr 2021

Fertiggestellte Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau	Von den 194 fertiggestellten Mietwohnungen im Jahr 2021 werden 162 Wohnungen öffentlich gefördert. Das sind 83 Prozent.	162 WE
Bauen im Energie-Effizienzhaus-Standard 55	Die Freiburger Stadtbau erstellt Wohngebäude mindestens im Energie-Effizienzhaus-Standard 55. Dieser geht weit über die vom Bund vorgeschriebenen Mindestanforderungen hinaus, spart Energie und CO <sub>2</sub> -Emissionen ein und mindert so die Nebenkosten.	3 Mio. €
Bauen unter dem Aspekt der Barrierefreiheit	Schon heute baut die FSB oft über die Vorgaben der LBO hinaus. Die bauliche Ausstattung der Wohngebäude, Aufzüge und Wohnungen sorgt für eine barrierefreie Erreichbarkeit. Das erleichtert Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen oder älteren Mieter_innen ein selbstbestimmtes Leben und einen möglichst langen Verbleib in ihrer Wohnung.	326.300 €
Umzugsmanagement	Die FSB stellt während der Modernisierungen, Sanierungen oder Quartiersentwicklungen Ersatzwohnungen zur Verfügung und übernimmt die notwendigen Umzugskosten. Alle Mieter_innen haben die Möglichkeit, nach der Maßnahme wieder in ihr Quartier zurückzuziehen.	16.000 €
Bereitstellen von Übergangswohnungen	Für ihre Mieter_innen hält die FSB einen Bestand an Notwohnungen bereit. Das ist vor allem dann wichtig, wenn Mieter_innen z. B. im Fall von Brand- oder Wasserschäden nicht in ihrer Wohnung bleiben können.	79.400 €
Concierge-Service und Hausmeister_innen	Die Freiburger Stadtbau hat in Weingarten einen Concierge-Service in der Bugginger Straße 50 und zwei Hausmeister_innen für ihre Wohnungen in der Krozinger Straße, Bugginger Straße und im Binzengrün. Fünf Mitarbeiter_innen sorgen vor Ort für Sicherheit, Sauberkeit und sozialen Zusammenhalt. Im Zuge des Konzepts „FSB 2030“ wurden weitere sieben neue Hausmeister-Kolleg_innen in den Gebieten Haslach und Stühlinger eingestellt.	482.300 €
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.	136.000 €
Kostenfreie Mietschuldenberatung	Mitarbeiter_innen des Mahn- und Klagewesens beraten die FSB-Mieter_innen kostenlos bei Mietschulden. Auf diese Weise können oft Zwangsräumungen oder Gerichtsverfahren und damit hohe Kosten für die betroffenen Mieter_innen vermieden werden.	42.740 €
Sonstige Kosten von Service- und Beratungstätigkeiten in den Mieter_innenbüros	Betreuung der Mieter_innen im Rahmen des Umzugsmanagements, Beratungen und Betreuungen, die in den Bereich der sozialen Betreuung fallen, Wohnungstauschkonzept, FSB-Sozialbonus, Schlichtung von Unstimmigkeiten unter Nachbar_innen, Beratungsgespräche zur Barrierefreiheit.	88.680 €
Nachbarschaft und Wohnqualität	Quartiersräume, Grünbepflanzungen in den Anlagen und Spenden für Veranstaltungen in der Nachbarschaft. 2021 war dies bspw. auch eine Spende für das Nachbarschaftsfest des Bürgervereins Freiburg-Weingarten.	103.800 €
Technischer Notdienst	Als besonderen Service für ihre Mieter_innen hat die Freiburger Stadtbau einen 24-Stunden-Technikdienst. Dieser bietet zum einen die Sicherheit, im Notfall schnell reagieren zu können, und zum anderen wird sichergestellt, dass immer ein direkter Kontakt zu technischen Mitarbeiter_innen der FSB erfolgen kann.	371.000 €
Ausbildung, Fortbildung, betriebliches Gesundheitsmanagement, JobTicket, Fahrrad-Leasing usw.	Die FSB hat eine Reihe von Maßnahmen ins Leben gerufen, um dem Fachkräftemangel zu begegnen und den eigenen Erfolg zu sichern sowie die Gesundheit der Mitarbeiter_innen zu stärken und sie positiv an das Unternehmen zu binden.	450.000 €

**Gesamt\* 5,096 Mio. €**

\* Alle Summen gerundet.







Die Radstation: mehr als ein Fahrradparkhaus



Die neue Einfahrt in die Rotteckgarage



Eingang der Radstation bei Nacht



Neue E-Ladestationen in der Rotteckgarage

## Parken in Freiburg

Die Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (FKB) betreibt und u. a. unter anderem die städtischen Parkgaragen. Alle betriebseigenen Parkgaragen der FKB sind technisch auf dem neuesten Stand. Im Geschäftsjahr 2021 hat sie die Anzahl der von ihr betriebenen Parkgaragen durch die Übernahme der Bewirtschaftung der neuen Parkgarage Volksbank-St. Ursula um eine Parkgarage erhöht und verfügt jetzt über annähernd 3.200 Stellplätze. Zudem wurden in der Rotteckgarage vier Stellplätze mit neuen E-Ladestationen ausgerüstet. Jetzt können in der Rotteck-, in der Schlossberg- und in der Schwabentorgarage E-Autos während des Parkens aufgeladen werden. Weitere Ladestationen werden auch in Zukunft im Rahmen von Sanierungen eingebaut. An den Ladepunkten

kann jedes Fahrzeug geladen werden, das über einen Ladestecker Typ 2 verfügt. Die Bezahlung erfolgt ganz bequem per Bankkarte oder App. Mit der hohen Anzahl an bewirtschafteten Parkplätzen und einer 24-Stunden-Servicehotline bietet die FKB bequeme und sichere Parkmöglichkeiten mit kurzen Wegen in die Freiburger Innenstadt. Helle Zu- und Abgänge sowie Frauen- und Familienparkplätze sind in den acht Garagen selbstverständlich und tragen zum Sicherheitsgefühl der Kund\_innen bei.

Für Fahrräder stehen in der Radstation am Hauptbahnhof 1.000 wettergeschützte, sichere Einstellmöglichkeiten zur Verfügung. Ideal, um auf den städtischen öffentlichen Nahverkehr oder den Fernverkehr der Bahn umzusteigen.

### Corona-Pandemie hinterlässt Spuren

Auch im Bereich der Parkhausbetriebe kam es coronabedingt zu Ertragsausfällen. Durch den seit November 2020 angeordneten Lockdown bis weit ins Frühjahr 2021 und die damit verbundene Schließung von Einzelhandelsgeschäften, Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben vor allem in der kundenstarken Weihnachtszeit brach die Kundenfrequenz in den Parkhäusern deutlich ein. Abgemildert wurde die Tendenz lediglich dadurch, dass im Sommer 2021, anders als im Vorjahr, verstärkt Tagestourist\_innen im Individualverkehr Freiburg besuchten und dabei die Parkhäuser nutzten. Die Radstation war während der Lockdowns zur Nutzung geöffnet. Die Mobilitätsanbieter und die Radstation, das Café und die Volkshochschulkursräume verzeichneten im vergangenen Jahr coronabedingt weniger Publikumsverkehr.

### Der Fuhrpark der FSB wird elektromobil

Mit seinem verbundeigenen Fuhrpark leistet der FSB Verbund selbst auch einen Beitrag zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen. Sukzessive werden Pkw mit Verbrennermotor gegen Elektrofahrzeuge ausgetauscht. Bereits im Jahr 2012 hat die Freiburger Stadtbau das erste Elektrofahrzeug erworben. Inzwischen besteht die Fahrzeugflotte des FSB Verbundes zu mehr als 80 Prozent aus Elektrofahrzeugen.



Die neue Außensauna in der Keidel Therme



Frühschwimmerinnen im Strandbad

## Baden in Freiburg

### Die Keidel Therme – entspannen und wohlfühlen

Die Keidel Therme, das Mineral-Thermalbad der Stadt Freiburg, liegt im Süden der Stadt im Kurgebiet „An den Heilquellen“. Es erfreut sich bei den Freiburger\_innen, aber auch bei vielen Gästen aus der Region großer Beliebtheit. Hierher kommen die Gäste, wenn sie entspannen, das heiße Wasser oder Saunagänge genießen wollen. Zusätzlich gibt es medizinische Therapieprogramme oder private Wellness- und Fitnessangebote, z. B. in Form von Kursen, Massagen bis hin zu Kosmetikanwendungen.

Auch die Keidel Therme war vom Lockdown im Herbst/Winter 2020/2021 betroffen. Sie öffnete wieder am 18. Juni 2021 für den Publikumsverkehr. Coronabedingt war dieser stark eingeschränkt,

so dass die Gästeanzahl im vergangenen Jahr rund 59 Prozent unter der Anzahl im Normalbetrieb lag. In den letzten Jahren vor der Pandemie besuchten jeweils rund 500.000 Gäste im Jahr die Therme. Erst kurz vor der Pandemie, zum 40. Jahr des Bestehens, wurde im Dezember 2019 die neue Außensauna eröffnet. Diese musste auch im zweiten Corona-Jahr lange auf die erneute Nutzung warten.

### Sport, Spiel und Spaß: Freiburgs Bäderlandschaft

Seit 2006 werden die fünf Hallen- und drei Freibäder der Stadtwerke Freiburg Bäder GmbH von der Regio Bäder GmbH (RBG) betrieben, die zum Freiburger Stadtbau Verbund gehört. Die insgesamt acht Bäder bieten Wasserspaß für Groß und Klein sowie Angebote für Freizeitschwimmer\_innen und Leistungssportler\_innen in den Hallenbädern Haslach, Hochdorf und Lehen, im Faulerbad und im größten, dem Westbad. Im Sommer stehen den Freiburger\_innen das Freibad in St. Georgen, das Lorettoabad mit seinem Familien- und Damenbad sowie das Strandbad, als größtes der drei Freibäder, zur Verfügung. Die Hallenbäder der Regio Bäder GmbH erfüllen auch einen wichtigen Ausbildungszweck. Sie ermöglichen den Freiburger Schulen

Schulschwimmen und den Vereinen Schwimmtraining anzubieten. Darüber hinaus bilden auch die Fachkräfte in den Bädern im Rahmen von Kursen Kinder, Jugendliche und Erwachsene im Schwimmen aus oder bieten Aqua-Fitness-Kurse an. Mit dem Ziel, das Schul- und Vereinsschwimmen auch in der Pandemie möglichst bald wieder anzubieten, wurden schon im Frühjahr 2021, als sich die Lockerungen in der Corona-Verordnung abzeichneten, die Hallenbäder sukzessive zunächst für die Schulen und Vereine geöffnet. Im Jahr 2021 nutzten 69 Schulen und 12 Sport-Abiturkurse sowie 29 Vereine in den Hallenbädern Westbad, Haslacher Bad und Faulerbad sowie auch in Lehen und Hochdorf das Angebot zum Schulschwimmen und Training.

## Pandemiebetrieb Regio Bäder und Keidel Therme

**Ab 22.03.**  
*Sukzessive Öffnung  
der Hallenbäder*

**22.05. – 30.09.**  
*Freibäder geöffnet*

**18.06.**  
*Keidel Therme  
öffnet wieder*

## Verbund-Bilanz für das Geschäftsjahr 2021

## Die Corona-Pandemie – Auswirkungen auf den FSB Verbund

Die Corona-Pandemie und die damit einhergehenden Einschränkungen des öffentlichen und privaten Lebens zeigten ihre Auswirkungen auch im Jahresverlauf 2021. Der erneute Lockdown von Herbst 2020 bis weit ins Frühjahr 2021 führte zu erheblichen Einschränkungen bzw. Auswirkungen im Bereich der Keidel Therme, der Regio Bäder und der Parkhausbetriebe. Die Freiburger Stadtbau war in ihren Bereichen Wohnen und Vermieten sowie in ihrer Bautätigkeit nur wenig betroffen.

Mit den betroffenen Mieter\_innen und Pächter\_innen wurden individuelle Gespräche geführt und Vereinbarungen getroffen. Die Mieter\_innenbüros waren für die Mieter\_innen weiterhin telefonisch oder schriftlich erreichbar. Mit den Lockerungen im Sommer 2021 waren dann auch wieder persönliche Termine nach Vereinbarung möglich.

Die Keidel Therme und die Hallenbäder wurden am 2. November 2021 erneut infolge eines Lockdowns geschlossen. Ab dem Frühjahr 2021 war dann wieder ein eingeschränkter Pandemiebetrieb

möglich: in den Freibädern ab dem 22. Mai und in der Keidel Therme ab dem 18. Juni 2021. Der im Jahr 2021 im Vergleich zum Jahr 2020 noch weiter eingeschränkte Badebetrieb führte in der Keidel Therme zu einem weiteren, im Vergleich zum Jahr 2019 vor der Pandemie erheblicheren Rückgang der Badegäste und einem damit verbundenen deutlichen Umsatzrückgang. Im Normalbetrieb 2019 besuchten die Keidel Therme rund 473.400 Gäste, im Jahr 2021 waren es nur noch rund 194.400 Gäste. Damit lag die Auslastung 59 Prozent unter dem letzten Jahr im Normalbetrieb. In den städtischen Hallen- und Freibädern der Regio Bäder GmbH erhöhte sich die Besucherzahl im Vergleich zum Vorjahr zwar um rund 40.000 Gäste auf rund 286.700, aber im Vergleich zum Jahr 2019 mit seinen mehr als 955.000 Besucher\_innen, waren es immer noch rund 70 Prozent weniger. Dennoch gab es auch im Jahr 2021 einen Hauch von Normalität. Im Strandbad konnte Anfang September 2021 wieder das beliebte Benefiz-Tischtennisturnier stattfinden.

## Verbund-Bilanz zum 31.12.2021

AKTIVA (€)	31.12.2021	31.12.2020
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	16.240,00	26.223,00
	16.240,00	26.223,00
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	512.823.689,24	467.494.775,84
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	53.253.912,75	55.746.416,75
Grundstücke ohne Bauten	3.359.975,82	3.699.535,21
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	396.121,50	285.445,55
Bauten auf fremden Grundstücken	8.378.273,00	9.850.832,00
Technische Anlagen	1.804.194,00	2.035.040,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.345.206,00	6.551.053,00
Anlagen im Bau	19.245.680,95	35.492.522,22
Bauvorbereitungskosten	7.527.958,11	5.144.984,13
	613.135.011,37	586.300.604,70
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	8.010,00	8.010,00
	33.010,00	33.010,00
	613.184.261,37	586.359.837,70
<b>Umlaufvermögen</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	44.270,78	46.222,22
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	174.423,17	174.423,17
Bauvorbereitungskosten	606.769,25	0,00
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	2.794.504,38	15.107.453,58
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.693.701,00	1.858.214,88
Unfertige Leistungen	17.176.532,18	16.658.878,29
Andere Vorräte	74.628,75	70.014,58
Geleistete Anzahlungen	542.224,03	4.474.138,71
	23.107.053,54	38.389.345,43
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	864.322,18	810.009,00
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.277.939,47	2.100.486,58
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.271,23	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.747.521,80	986.827,82
Forderungen gegen Gesellschafterin	29.787.818,29	8.336.196,24
Sonstige Vermögensgegenstände	3.171.457,05	3.187.445,49
	36.853.330,02	15.420.965,13
<b>Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand	72.955,08	71.018,48
Guthaben bei Kreditinstituten	5.630.774,33	5.489.032,92
	5.703.729,41	5.560.051,40
	65.664.112,97	59.370.361,96
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Geldbeschaffungskosten	123.949,00	153.242,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	229.026,87	141.403,75
	352.975,87	294.645,75
<b>BILANZSUMME</b>	<b>679.201.350,21</b>	<b>646.024.845,41</b>

PASSIVA (€)	31.12.2021	31.12.2020
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	39.108.600,00	39.108.600,00
Kapitalrücklage zur Stärkung des Eigenkapitals	24.476.150,00	19.476.150,00
<b>Gewinnrücklagen</b>		
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	17.109.446,00	15.797.446,00
Bauerneuerungsrücklage	1.110.000,00	1.110.000,00
Zweckgebundene Rücklage	1.620.953,95	1.620.953,95
Andere Gewinnrücklage	143.240.027,77	133.427.180,02
<b>Ausgleichsposten für Anteile nicht beherrschender Gesellschafter</b>		
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter am Kapital	47.249,24	46.144,03
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter am Jahresergebnis	3.686,53	1.105,21
<b>Konzern-Bilanzgewinn</b>		
Gewinnvortrag	147.671,61	143.137,53
Jahresüberschuss	14.818.951,77	7.504.154,88
Einstellung in die Kapitalkonten	-160.559,14	3.067.781,26
Einstellung in die Gesellschaftsvertragliche Rücklage	-1.312.000,00	-899.000,00
	240.210.177,73	220.403.652,88
<b>Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung</b>	213.699,53	213.699,53
<b>Rückstellungen</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	12.884.528,00	12.610.767,00
Steuerrückstellungen	255.610,61	613.281,85
Sonstige Rückstellungen	13.898.811,17	14.080.180,31
	27.038.949,78	27.304.229,16
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	346.844.418,90	326.399.240,93
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.347.301,06	14.587.378,77
Erhaltene Anzahlungen	18.841.903,42	22.803.231,66
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.137.457,87	8.280.303,59
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.827.632,19	10.321.225,57
Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	1.191.855,71	2.910.331,78
Sonstige Verbindlichkeiten	2.453.279,47	418.014,09
- Davon aus Steuern: € 490.631,25 (31.12.2020: € 206.602,19)		
- Davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 998,94 (31.12.2020: € 1.224,95)		
	395.643.848,62	385.719.726,39
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	16.094.674,55	12.383.537,45
<b>BILANZSUMME</b>	<b>679.201.350,21</b>	<b>646.024.845,41</b>

## Verbund-Gewinn-und-Verlust-Rechnung 2021 für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

Alle Angaben in Euro

	2021	2020
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	69.168.501,54	69.568.704,22
aus dem Verkauf von Grundstücken	30.267.290,35	14.856.781,08
aus Betreuungstätigkeit	575.294,02	1.940.036,41
aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.917.676,08	10.918.507,18
	<b>115.928.761,99</b>	<b>97.284.028,89</b>
Erhöhung (+) /(-) Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen	-11.353.039,94	+5.560.486,15
Andere aktivierte Eigenleistungen	929.164,59	950.325,66
Sonstige betriebliche Erträge	6.304.219,47	5.080.918,68
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-31.976.248,60	-31.753.658,00
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-7.116.237,81	-14.352.115,51
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-5.238.330,02	-5.890.625,07
	<b>-44.330.816,43</b>	<b>-51.996.398,58</b>
<b>Rohergebnis</b>	<b>67.478.289,68</b>	<b>56.879.360,80</b>
<b>Personalaufwand</b>		
Löhne und Gehälter	-13.606.722,34	-13.371.027,27
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-4.675.195,87	-4.472.951,73
- Davon für Altersversorgung: € -1.868.428,20 (2020: € -1.790.946,12)		
	<b>-18.281.918,21</b>	<b>-17.843.979,00</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-16.590.067,81	-16.121.825,80
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.088.446,54	-7.881.230,99
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>24.517.857,12</b>	<b>15.032.325,01</b>
Erträge aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	3.211,18	6.730,60
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	261.294,22	1.739.473,12
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-6.072.641,63	-6.287.168,68
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.459.239,93	-565.119,31
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>17.250.480,96</b>	<b>9.926.240,74</b>
Sonstige Steuern	-2.427.842,66	-2.420.980,65
Jahresüberschuss (vor Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter)	14.822.638,30	7.505.260,09
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	-3.686,53	-1.105,21
<b>Jahresüberschuss (nach Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter)</b>	<b>14.818.951,77</b>	<b>7.504.154,88</b>
Gewinnvortrag	147.671,61	143.137,53
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-1.312.000,00	-899.000,00
<b>VERBUND-BILANZGEWINN</b>	<b>13.654.623,38</b>	<b>6.748.292,41</b>

## Impressum

### Herausgeber

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

Telefon: 0761 2105-0  
E-Mail: [info@fsb-fr.de](mailto:info@fsb-fr.de)

[www.freiburger-stadtbau.de](http://www.freiburger-stadtbau.de)  
[www.wohneninfreiburg.de](http://www.wohneninfreiburg.de)  
[www.badeninfreiburg.de](http://www.badeninfreiburg.de)  
[www.keideltherme.de](http://www.keideltherme.de)  
[www.parkeninfreiburg.de](http://www.parkeninfreiburg.de)  
[www.radstation-freiburg.de](http://www.radstation-freiburg.de)  
[www.metzgergruen-freiburg.de](http://www.metzgergruen-freiburg.de)

### Redaktion

Freiburger Stadtbau Verbund  
PR & Marketing

### Bildrechte und Fotografie

Freiburger Stadtbau Verbund / Seiten: 6, 12  
Stadt Freiburg / Seite: 8  
Adobe Stock / Seiten: 46–47, 51, 52

### Fotograf\_innen

Corinna Beha / Seite: 48  
Tom Bush / Seiten: 12, 16  
Gerardo Gazmuri / Seiten: 1, 22, 75  
Achim Keller / Seiten: 30, 32  
Rafael Pietsch / Seite: 26  
Privat / Seite: 50  
Patrick Seeger / Seite: 10  
Michael Spiegelhalter / Seiten: 13–14, 18–21, 24–27,  
34–37, 42–43, 49, 53–65, 67  
Krystof Szczepaniec / Seite: 66

### Visualisierungen und Grafik

ASTOC GmbH / Schildacker, 3. und 4. Bauabschnitt  
Dietrich Untertrifaller / „Im Metzgergrün“  
MÜNCHRATH Ideen + Medien / Planbearbeitung und Grafiken  
LINK3D / Elsässer Straße 115–119  
luxfeld digital art / Uffhauser Straße  
mbpk Architekten und Stadtplaner GmbH / Grünes Zimmer  
MÜNCHRATH Ideen + Medien / Seiten: 33, 44–47, 58, 68

### Design

Sinnoptics Freiburg

### Druck

Burger Druck GmbH  
November 2022



