

FSB  
Verbund



Geschäfts-  
bericht 2018

Freiburg  
gestalten



# Freiburg gestalten

Die Stadt Freiburg hat auf Empfehlung der Geschäftsstelle Gender Mainstreaming 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 Mainstreaming 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 Mainstreaming; 1. Aufl., S. 18)

# Inhalt

Zahlen und Fakten 2018 / Seite 4  
Das sind wir – Organigramm / Seite 6  
Grußwort des Oberbürgermeisters / Seite 8  
Mitglieder und Bericht des Aufsichtsrats / Seite 10  
Bericht des Aufsichtsrates / Seite 11  
Vorwort der Geschäftsführung / Seite 12

## Bauen und Sanieren

100 Jahre FSB / Seite 17  
Großprojekt mit Geschichte / Seite 20  
116 neue Wohnungen in nachhaltiger Holzbauweise / Seite 22  
Bezahlbarer Wohnraum und soziale Einrichtungen optimal vereint / Seite 25  
Architektonisches Highlight an historischem Standort / Seite 28  
Ein neues Zuhause für 280 Geflüchtete / Seite 32  
Neubaugebiet Innere Elben / Seite 34  
Markantes Wohngebäude / Seite 37  
Harmonisches Zusammenspiel von modernem Wohnraum und  
historischer Bausubstanz / Seite 40

## Parken in Freiburg

Investition in eine nachhaltige Mobilität / Seite 42

## Baden in Freiburg

KEIDEL Bad – Freiburgs schöne Therme im Mooswald / Seite 44  
Regio Bäder – Bäderlandschaft / Seite 46

## Verbund-Bilanz

ab Seite 48

**Zahlen  
& Fakten**  
des FSB-Verbunds

**101**

erstellte  
Mietwohnungen

Wohnungsbestand: FSB

Wohnungsbestand: FSI

WEG-Einheiten

Summe verwaltete Wohneinheiten

Wohnfläche: FSB

Wohnfläche: FSI

Durchschnittlicher Mietpreis FSB-Wohneinheiten pro m<sup>2</sup>

Erstellte Mietwohnungen

Sanierte, modernisierte, instandgesetzte Mietwohnungen

Begonnene Mietwohnungen

Übergebene Reihenhäuser

Übergebene Gewerbeeinheiten

Übergebene Eigentumswohnungen

Investition in Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung

Investition in Mietwohnungsneubau

Investitionen in Erstellung von Wohneigentum

Bewirtschaftete Parkplätze der FKB

Investition in Sanierung,  
Modernisierung, Instandhaltung Parkhäuser der FKB

Besucher\_innen KEIDEL Bad

Investition in Sanierung, Modernisierung,  
Instandhaltung KEIDEL Bad

Besucher\_innen der Freiburger Bäder

**89**

übergebene  
Eigentumswohnungen

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



2018

2017

eigene  
angemietete  
mietverwaltete8.436 WE  
31 WE  
36 WE

244

8.463 WE  
44 WE  
36 WE

935 WE

935 WE

1.569 WE

begonnene

1.591 WE

11.007 WE

Mietwohnungen

11.069 WE

eigene  
angemietete  
mietverwaltete550.399 m<sup>2</sup>  
1.899 m<sup>2</sup>  
2.660 m<sup>2</sup>552.047 m<sup>2</sup>  
2.531 m<sup>2</sup>  
2.660 m<sup>2</sup>61.564 m<sup>2</sup>61.564 m<sup>2</sup>

6,38 €

6,27 €

101 WE

80 WE

36 WE

36 WE

244 WE

190 WE

1 RH

6 RH

2 GE

1 GE

89 EW

48 EW

11.007

eigene und verwaltete  
Wohneinheiten

15.678 T€

14.515 T€

33.809 T€

51.558 T€

22.827 T€

20.765 T€

2.870 StPl

3.029 StPl

1.900 T€

322 T€

526.271 Gäste

455.577 Gäste

1.517.327  
Badegäste in  
allen Bädern

4.641 T€

2.582 T€

991.056 Gäste

893.012 Gäste

614.851.390 €

577.073.857 €

497.480.459 €

461.826.559 €

61.743.283 €

61.094.419 €

55.207.303 €

53.652.049 €

1.548.162 €

1.676.943 €

11.113.639 €

16.664.486 €

10.255.323 €

12.726.968 €

1.466.184 €

2.938.767 €

-613.411 €

1.033.580 €

145.000 €

169.171 €

per 31.12.

331 MA

328 MA

per 31.12.

155 MA

154 MA

per 31.12.

93 MA

92 MA

per 31.12.

83 MA

82 MA



Freiburger Stadtimmobilien  
Verwaltungsgesellschaft mbH



100%

Komplementärin  
ohne Anteile



100%

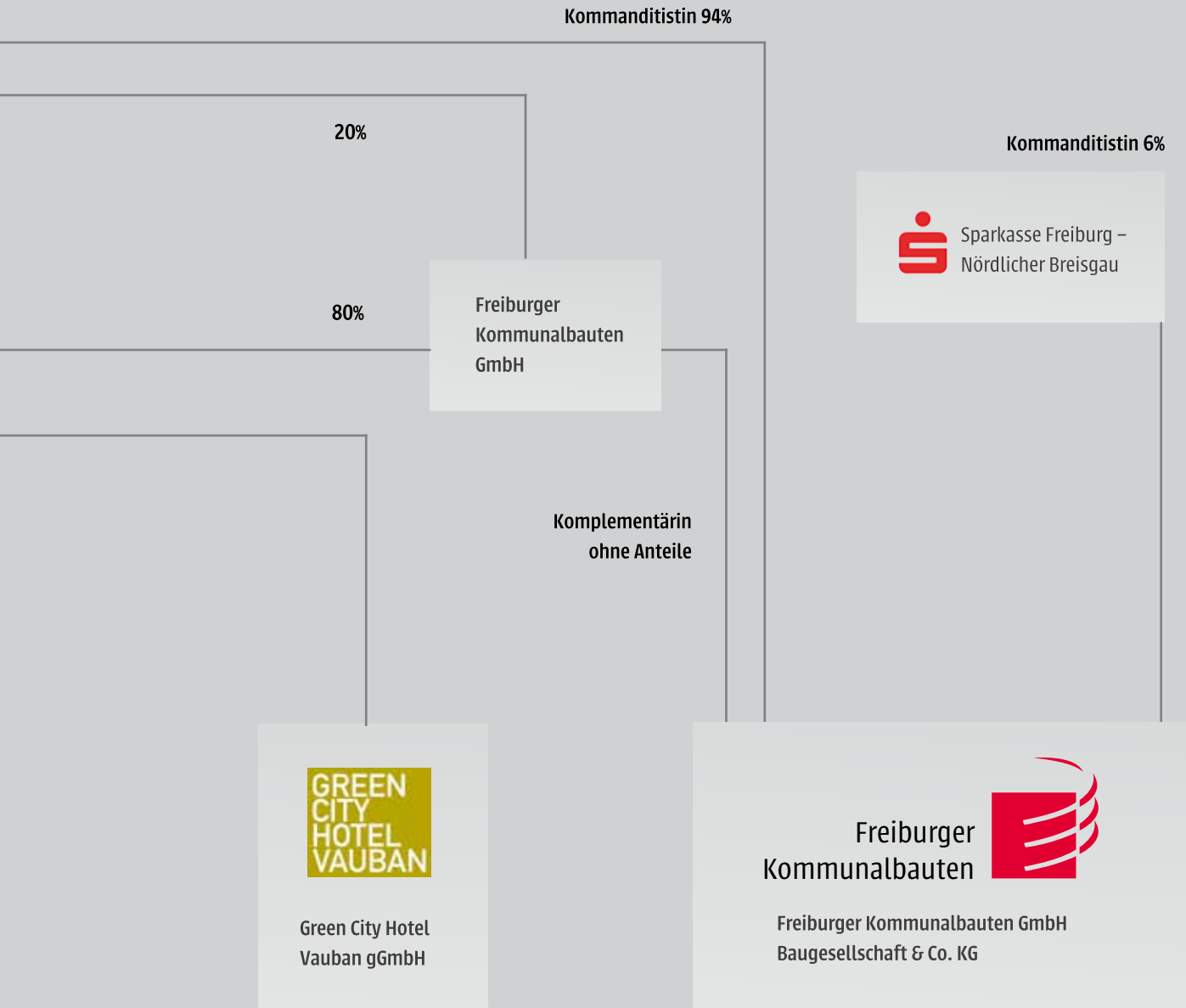
1/3 Beteiligung



100%

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

Alle wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten des Verbundes sind in der Freiburger Stadtbau GmbH angesiedelt. Mit über 11.000 Wohnungen, davon knapp 9.500 eigene Wohnungen der FSB und der FSI, ist die FSB die größte Wohnungsbaugesellschaft in Südbaden. Die Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (FKB) verwaltet 2.870 Parkplätze. Außerdem stehen das KEIDEL Mineral-Thermalbad, die Radstation am Hauptbahnhof sowie das an die Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe GmbH & Co. KG



(FWTM) verpachtete Konzerthaus im Eigentum der Gesellschaft. Die Regio Bäder GmbH (RBG) betreibt fünf Hallen- und drei Freibäder in Freiburg. Die Verwaltung der Bäder erfolgt mit dem zur FKB gehörenden KEIDEL Bad aus einer Hand. Seit 2013 ist die FSB am neu errichteten Green City Hotel Vauban zu einem Drittel beteiligt. Im FSB-Verbund arbeiten 331 Mitarbeiter\_innen. Insgesamt hat der kommunale Unternehmensverbund im vergangenen Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss von rund 11,2 Mio.

Euro erwirtschaftet. Die FSB hat das Geschäftsjahr 2018 mit einem Jahresüberschuss von etwa 10,2 Mio. Euro abgeschlossen. Dieser Gewinn wird für die fortlaufende Modernisierung der Bestände und den Neubau von Mietwohnungen eingesetzt.



## Vorwort

zum Geschäftsbericht  
2018

## Grußwort des Oberbürgermeisters

Seit nunmehr 100 Jahren ist die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) ein zentrales politisches Instrument für ein umfassendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum. Als kommunale Tochtergesellschaft ist sie dem Auftrag verpflichtet, Wohnraum für Menschen mit kleinem und mittlerem Einkommen zu bauen.

Die große Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist eine der drängendsten Herausforderungen unserer Zeit. Der Wohn- und Immobilienmarkt ist dermaßen angespannt, dass es für Wohnungssuchende kaum Angebote, noch weniger zu vernünftigen Preisen gibt. Das alles birgt großen sozialen Sprengstoff in unserer Stadt. Wir dürfen es nicht akzeptieren, dass Gering- und Normalverdienende sich keine Wohnung mehr leisten können. Auch unser Wirtschaftsstandort droht hier Schaden zu nehmen, wenn Arbeitskräfte nicht in die Stadt kommen, weil sie keinen adäquaten Wohnraum mehr finden. Es geht also ganz klar um die Zukunftsfähigkeit Freiburgs und um soziale Gerechtigkeit in unserer Stadt.

Deswegen braucht es Akteure wie unser kommunales Wohnungsbaunternehmen, die Freiburger Stadtbau. Denn sie bietet Mieten deutlich unter dem Mietspiegel an, ist ein verlässlicher Vermieter inklusive zusätzlicher sozialer Dienstleistungen und sie steht für nachhaltiges, innovatives Bauen. Die Stadtbau hat dabei eine zentrale Funktion und soll deshalb künftig noch gestärkt werden. Wir haben erste Zeichen gesetzt mit einem vorübergehenden Mietmoratorium und mit der Übertragung eines Grundstückes durch die Stadt im Wert von mehr als 550.000 Euro. Wir werden eine Agenda entwickeln, um die FSB perspektivisch weiter zu stärken und das soziale Profil nachhaltig zu schärfen.


Die Realisierung zahlreicher neuer Bauprojekte, die öffentlich gefördert werden, stellt die Grundlage für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum dar. Hier sind beispielhaft das Projekt Schildacker oder die Mietwohnungen im neuen Wohngebiet Gutleutmatten in Freiburg-Haslach aus dem letzten Jahr zu nennen. Neben der Umsetzung

von bezahlbaren Wohnungen hat es sich die FSB bei jedem Bauprojekt zum Ziel gesetzt, lebenswerte Wohnquartiere zu schaffen. Dazu gehören auch Räumlichkeiten für soziale Einrichtungen. So konnte im Rahmen des Projektes Gutleutmatten im Erdgeschoss eines Wohngebäudes eine sechsgruppige Kita einziehen.

Auch das Angebot von Wohnraum für geflüchtete Menschen und für wohnungslose Menschen ist eine wichtige Aufgabe einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft. In der Bergäckerstraße im Stadtteil Littenweiler entstehen insgesamt 48 Wohneinheiten für Geflüchtete, in der Tullastraße ist ein Wohnheim für Wohnungslose entstanden. Wie alle Neubauprojekte der FSB sind auch diese Häuser nachhaltig ausgerichtet. So können die Wohnungen flexibel an neue Anforderungen angepasst werden.

Die Freiburger Stadtbau ist mit der Freiburger Stadtimmobilien (FSI), der Freiburger Kommunalbauten (FKB) und der Regio-Bänder GmbH ein modernes und leistungsfähiges Verbundunternehmen mit einem sehr breiten Tätigkeitsfeld: Hier werden Bäder verwaltet mit rund einer Million Badegäste im Jahr, Parkhäuser gemanagt sowie viele Sonderprojekte umgesetzt wie zum Beispiel der Bau des Kunstdepots, der neuen Straßenbahnhaltestelle „Pavillon am Ring“ am Europaplatz oder des Feuerwehrhauses in St. Georgen.

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



MARTIN W.W. HORN  
OBERBÜRGERMEISTER UND  
VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATES





## Mitglieder des Aufsichtsrates

### Mitglieder des Aufsichtsrates im Jahr 2018

Martin Horn OBERBÜRGERMEISTER (ab 01.07.2018)

Dr. Dieter Salomon OBERBÜRGERMEISTER (bis 30.06.2018)

Ulrich von Kirchbach ERSTER BÜRGERMEISTER (ab 01.04.2018)

Otto Neideck ERSTER BÜRGERMEISTER (bis 31.03.2018)

Stefan Breiter BÜRGERMEISTER (ab 01.04.2019)

Prof. Dr. Martin Haag BÜRGERMEISTER

Berthold Bock STADTRAT

Anke Dallmann STADTRÄTIN (bis 30.01.2018)

Berthold Disch STADTRAT (ab 31.01.2018)

Patrick Evers STADTRAT (bis 24.07.2018)

Pia Federer STADTRÄTIN

Sascha Fiek STADTRAT (ab 25.07.18)

Stefanie Fleer BETRIEBSRÄTIN FSB

Gerhard Frey STADTRAT

Eckart Friebis STADTRAT

Wendelin Graf von Kageneck STADTRAT

Daniel Kempf BETRIEBSRAT RBG

Martin Kotterer STADTRAT

Walter Krögner STADTRAT

Ralf Müller MIETERBEIRATSVORSITZENDER

Margot Queitsch STADTRÄTIN

Prof. Dr. Lothar Schuchmann STADTRAT

Karin Seebacher STADTRÄTIN

Monika Stein STADTRÄTIN

Helmut Thoma STADTRAT

Irene Vogel STADTRÄTIN

Sandra Wartenberg BETRIEBSRÄTIN FKB

Dr. Wolf-Dieter Winkler STADTRAT

Marcel Thimm VORSTANDSVORSITZENDER

SPARKASSE FREIBURG-NÖRDLICHER BREISGAU

## Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2018 in drei Aufsichtsratssitzungen und in den aus seiner Mitte bestellten Ausschüssen die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben verantwortungsvoll wahrgenommen. Er hat mit der Geschäftsführung alle wirtschaftlichen, finanziellen, organisatorischen und personellen Fragen von besonderer Bedeutung beraten, die dazu erforderlichen Beschlüsse gefasst und die Tätigkeit der Geschäftsführung kontrolliert.

Der vorliegende Jahresabschluss inklusive Anhang ist durch den bestellten Abschlussprüfer, die BTR BANSBACH GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Freiburg, geprüft und als mit den einschlägigen Gesetzen sowie dem Gesellschaftsvertrag übereinstimmend befunden worden. Die Wirtschaftsprüfer haben den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat den Jahresabschluss erörtert. Es wurden keine Einwendungen erhoben. Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss 2018 nebst Anhang und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss 2018 festzustellen und der Geschäftsführung die Entlastung für das Jahr 2018 zu erteilen.

Das abgelaufene Geschäftsjahr war durch eine gute Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Geschäftsführung geprägt. Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiter\_innen für ihre geleistete erfolgreiche Arbeit und ihren Einsatz im Geschäftsjahr 2018.



Martin W. W. Horn

OBERBÜRGERMEISTER UND  
VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATES



## Vorwort der Geschäftsführung

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

## Liebe Leser\_innen,

**M**it dem Jahr 2018 hat der Freiburger Stadtbau Verbund erneut ein erfolgreiches Geschäftsjahr abgeschlossen. Zahlreiche Projekte in verschiedenen Geschäftsbereichen wurden begonnen und fertiggestellt. So haben wir mit dem Abschluss der Sanierung in der Schwabentorgarage alle unsere betriebseigenen Parkgaragen modernisiert und die Technik erneuert. Darüber hinaus investieren wir mit der Installation von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge in den Ausbau der lokalen Infrastruktur für eine ökologisch nachhaltige Mobilität.

Die Unternehmensgewinne werden nicht an den Gesellschafter ausgeschüttet, sondern verbleiben im Unternehmen. Sie fließen unmittelbar in den Neubau von Mietwohnungen, die Instandhaltung unserer Wohnungsbestände, die Sanierung und Instandsetzung der Parkgaragen sowie die Sanierung und Bestandspflege des KEIDEL Bades. Positive Jahresergebnisse sind notwendig, um unserem Auftrag auch weiterhin nachkommen zu können. In erster Linie kommen diese Investitionen aber direkt unseren Mieter\_innen, Badegästen und Parkenden zugute.

In Zeiten von Wohnraumknappheit und hohen Mieten steht die Freiburger Stadtbau GmbH mehr denn je vor der Herausforderung, preisgünstigen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Sie ist das Herz des Unternehmensverbundes und die Hoffnung für viele Wohnungssuchende, ein erschwingliches Zuhause in Freiburg zu finden. Mit einer Warteliste von über 3.500 Wohnungsinteressent\_innen steht die FSB vor der Aufgabe, in absehbarer Zeit ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.



Gutleutmatten

Im vergangenen Geschäftsjahr hat die FSB insgesamt über 100 neue Mietwohnungen errichtet. Mit der Fertigstellung von 30 neuen Mietwohnungen, die allesamt öffentlich gefördert sind, haben wir im vergangenen Geschäftsjahr einen weiteren Baustein zur Realisierung eines Großprojektes im Stadtteil Haslach gesetzt. Das Projekt Belchenstraße zeigt, wie eine bestehende Innenentwicklung mit innovativen Energiekonzepten erfolgreich umgesetzt werden kann. Aktuell entstehen hier über 80 weitere Wohnungen, die zur Entlastung des Freiburger Wohnungsmarktes beitragen werden. Ein besonders markantes Wohngebäude entsteht zurzeit am Rennweg im Stadtteil Herdern, das sich als Pilotprojekt für eine gelungene soziale Durchmischung mit verschiedenen Wohnformen innerhalb eines Gebäudes positionieren wird. Eine Kombination aus Miet- und selbstgenutzten Wohnungen errichten wir auch im Stadtteil Weingarten-West, der sich insbesondere bei jungen Familien einer

immer größeren Beliebtheit erfreut. Einen wichtigen Beitrag zur Steigerung der Attraktivität des Stadtteils hat die FSB nicht zuletzt mit der Schaffung von bezahlbaren, selbstgenutzten Eigentumswohnungen im Hochhaus Binzengrün 34 geleistet. Neben dem Bau von 68 neuen Wohnungen hat die FSB im Jahr 2018 auch den Baubeginn eines Feuerwehrhauses für die Freiwillige Feuerwehr St. Georgen eingeläutet. Mit Sonderprojekten wie diesem oder dem Pavillon am neu gestalteten Europaplatz beweist die FSB einmal mehr ihre langjährige Kompetenz als kommunale Projektentwicklerin.



Feuerwehrhaus St. Georgen

Das Jahr 2019 ist für die Freiburger Stadtbau GmbH ein ganz besonderes Jahr: Unser Unternehmen kann mit Stolz auf eine seit 100 Jahren bestehende Geschäftstätigkeit zurückblicken. Dieses Jubiläum bietet die Gelegenheit, die Tätigkeit und die Bedeutung der FSB als kommunale Wohnungsbaugesellschaft hinreichend zu würdigen. Hierzu haben wir zahlreiche Aktionen geplant, die insbesondere unseren Mieter\_innen zugute kommen. Die FSB sieht sich nicht nur als Vermieterin von Wohnungen, sondern hat es sich zum Ziel gesetzt, lebenswerte Quartiere für ein harmonisches Miteinander zu realisieren. Mehr über diese Aktionen und die lange Tradition der FSB erfahren Sie auf den nächsten Seiten dieses Geschäftsberichtes.

Neben der Würdigung unseres Jubiläums richten wir den Blick mit klar definierten Zielen in die Zukunft. So planen wir den Bau von rund 2.500 neuen Wohnungen über das Jahr 2024 hinaus. Hierfür sind Investitionen von ca. einer dreiviertel Milliarde Euro erforderlich. Um dieses ambitionierte Programm umsetzen und auch in Zukunft unsere Kernaufgabe erfüllen zu können, benötigen wir weiterhin positive Jahresergebnisse. Dabei ist die Ausgewogenheit zwischen kostengünstigem Bauen und Sanieren als Voraussetzung für bezahlbaren Mietwohnraum sowie dem Aufbau einer gesunden Eigenkapitalquote eine große Herausforderung. Sie wird durch steigende Baukosten und dem Mangel an Bauland zusätzlich erschwert. Der im Jahr 2018 von der FSB erwirtschaftete Jahresüberschuss von 10,2 Mio. Euro ist zur Erfüllung dieser Unternehmensziele dringend erforderlich und fließt in die Errichtung, Modernisierung und Sanierung von Wohnungen ein.

Die FSB realisiert neben geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen auch Wohneigentum in verschiedenen Preisklassen. Nur so kann die Gesellschaft eine gesunde Eigenkapitalausstattung generieren, um den defizitären sozialen Mietwohnungsbau zu finanzieren. Der Ertrag aus dem Verkauf von Eigentumsmaßnahmen ist dabei aber keineswegs auskömmlich. Der gesamte Gewinn der Gesellschaft verbleibt im Unternehmen und wird vollständig reinvestiert.

In den kommenden Jahren liegen eine Vielzahl an spannenden Aufgaben und zukunftsweisenden Projekten vor uns. So spielen Klimaschutz und Inklusion bei allen unseren Bauvorhaben eine wichtige Rolle. Beispiele für nachhaltige Projekte der FSB sind innovative Mehrfamilienhäuser in modularer Holzbauweise und energieeffiziente Wohnquartiere mit nachhaltigen Mobilitätsangeboten und Mieterstrommodellen. Auch die behutsame Entwicklung bestehender Quartiere gehört zu den Aufgaben einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft. In den kommenden Jahren werden wir uns der umfangreichen Sanierung der denkmalgeschützten Knopfhäusle-Siedlung im Stadtteil Oberwiehre widmen und damit für den Erhalt eines wichtigen Teils der Freiburger Stadtgeschichte sorgen. Und da wir den Blick fest in die Zukunft richten, möchten wir Ihnen mit dem vorliegenden Geschäftsbericht nicht nur einen Überblick über das vergangene Jahr geben, sondern teilen auf den folgenden Seiten die Themen mit Ihnen, die uns in den nächsten Jahren begleiten werden.

Wir wünschen Ihnen eine angenehme Lektüre und bedanken uns an dieser Stelle bei unseren Mitarbeiter\_innen, die mit ihrer Arbeit maßgeblich zum Erfolg des Freiburger Stadtbau Verbundes beitragen.

Ralf Klausmann  
KAUFMÄNNISCHER GESCHÄFTSFÜHRER

Dr. Magdalena Szablewska  
TECHNISCHE GESCHÄFTSFÜHRERIN





**Wohnraum  
schaffen**

**ca. 2.500  
Wohnungen**

Sind über das Jahr 2024 hinaus  
geplant

**A**ls kommunale Wohnungsbaugesellschaft stellt die Freiburger Stadtbau das wichtigste Instrument der Stadt Freiburg zur Daseinsvorsorge ihrer Bürger\_innen dar. Kernaufgabe des Unternehmens ist die Bereitstellung von bezahlbarem Mietwohnraum für einkommensschwache Haushalte. Damit gehört die FSB zu den wenigen Wohnungsbaugesellschaften in der Region, die sozialen Mietwohnungsbau betreiben. Die FSB investiert jährlich zweistellige Millionensummen in den Neubau und die Sanierung von Wohnraum. Zudem entwickelt und realisiert sie Wohneigentum, welches nach der Übergabe an die Erwerber\_innen überwiegend in der hauseigenen WEG-Verwaltung weiter betreut wird. Durch den Bau von Eigentumswohnungen fördert die FSB bewusst die soziale Durchmischung in den Quartieren und ist mit Hilfe solcher Erlöse in der Lage, Eigenkapital aufzubauen, welches für die Finanzierung von anstehenden Bau- und Modernisierungsvorhaben und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, unabdingbar ist. Weiterhin schafft sie mit Projekten wie der Sanierung des Hochhauses Binzengrün 34 in Weingarten-West bezahlbares Wohneigentum für Eigennutzer\_innen, die am Immobilienmarkt sonst nur geringe Chancen haben, Eigentum zu erwerben und für das Alter vorzusorgen.

Im Geschäftsjahr 2018 hat die FSB rund 56,7 Mio. Euro in den Mietwohnungsbau und den Bau von Eigentumswohnungen investiert. Die Investitionen in Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung beliefen sich im vergangenen Geschäftsjahr auf 15,7 Mio. Euro.

## Ausblick Bautätigkeit

Über ihre hohe Bautätigkeit hinaus sorgt die FSB dafür, dass ihre Mieter\_innen langfristig eine bezahlbare Miete erhalten. Die durchschnittliche Kaltmiete der FSB-Wohnungen liegt mit 6,38 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche rund 25 Prozent – und damit deutlich – unter dem Freiburger Mietspiegel. Zum Vergleich: Die Miete nach Freiburger Mietspiegel beträgt 8,56 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.





Um nicht nur bezahlbare Wohnungen bereitzustellen, sondern auch Wohnraum für möglichst viele Menschen mit unterschiedlichen Einschränkungen anzubieten, entwickelt und realisiert die FSB in Kooperation mit sozialen Trägern Konzepte, mit denen die Mieter\_innen möglichst lange in ihren Wohnungen verbleiben können. Derzeit sind 26 Prozent der FSB-Wohnungen mindestens barrierefrei erreichbar. Bei allen Sanierungen und Neubauprojekten werden Anforderungen an die Barrierefreiheit oder die barrierefreie Erreichbarkeit berücksichtigt. Zusätzlich arbeitet die FSB eng mit dem Beirat für Menschen mit Behinderung zusammen. Gemeinsam mit dessen Vertreter\_innen werden die Quartiere inklusiv gestaltet.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die optimale Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Wohnraums durch die darin lebenden Menschen. Hierzu hat die FSB ein Pilotprojekt zur individuellen Wohnraumversorgung von unterschiedlichen Haushaltsgrößen initiiert. Durch die Unterstützung beim freiwilligen Tausch einer großen Wohnung gegen eine kleinere Wohnung sollen Synergieeffekte für Familien, Paare und Alleinstehende bis ins hohe Alter geschaffen werden. Die Möglichkeit eines Umzuges aus persönlichen Gründen innerhalb des Wohnungsbestandes gibt es bereits seit einigen Jahren. Um noch intensiver auf die Bedürfnisse ihrer Bewohner\_innen eingehen zu können, erweiterte die FSB diesen Service um eine besondere Aktion: Entscheiden sich Alleinstehende oder Paare, die in einer für sie zu großen Wohnung leben, freiwillig für einen Umzug in eine kleinere Wohnung aus dem FSB-Bestand, erhalten sie dabei Unterstützung. Das Angebot gilt in erster Linie für die Bewohner\_innen von Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen, die gerne in eine kleinere Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnung umziehen möchten. Dies hat gleich mehrere Vorteile: Familien mit Kindern erhalten die Chance auf ausreichend großen, bezahlbaren Wohnraum und alleinstehende Mieter\_innen können auch bei zunehmendem Alter möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden führen und damit in ihrem gewohnten Umfeld bleiben. Mit diesem Wohnungstauschprojekt leistet die FSB einen weiteren Beitrag zur Wohnraumversorgung.

**56,7 Mio. €**

Investition für Neubau

**15,7 Mio. €**

für Modernisierung und Sanierung im Jahr 2018



**100** Jahre  
FSB



# Allen Grund zum Feiern



**A**m 19. Januar 2019 ist die FSB 100 Jahre alt geworden und kann damit auf eine ereignisreiche Firmengeschichte zurückblicken. Aus der ehemaligen Siedlungsgesellschaft ist eine moderne Wohnungsbaugesellschaft mit elementarer Bedeutung für die Stadt Freiburg und ihre Bürger\_innen gewachsen. Dieses Jubiläum möchte das kommunale Unternehmen gemeinsam mit seinen Mieter\_innen im Rahmen von verschiedenen Aktionen für Groß und Klein sowie Alt und Jung feierlich würdigen.

## 100 Jahre FSB – ein kurzer Rückblick

Bereits Ende des 19. Jahrhunderts waren durch den raschen Zuwachs der Freiburger Bevölkerung neue Lösungsansätze gefordert, um den großen Bedarf an kleinen Wohnungen decken zu können. Dies führt zur Geburtsstunde der gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft, die bereits in den ersten zehn Jahren nach ihrer Gründung über 500 Wohnungen baut und im Jahr 1931 den Bau von insgesamt 1.000 Wohnungen abschließt.

Nach den Kriegsjahren nimmt die Siedlungsgesellschaft im Jahr 1949 ihr Neubauprogramm wieder auf und stellt im Jahr 1953 rund 3.000 Wohnungen fertig. Viele der neuen Mieter\_innen sind Heimatvertriebene, Umsiedler\_innen und Geflüchtete.

Zu Beginn der 1960er Jahre herrscht in Freiburg Wohnungsmangel. 1963 hat die Stadt bereits 150.000 Einwohner und rund 8.000 Familien warten auf angemessenen Wohnraum. Die Lösung stellt die Bebauung des Gebietes Weingarten dar. Hierfür finden erstmals moderne Rationalisierungsmethoden Anwendung, die Bauzeit und Kosten reduzieren.

Die Einsparungen kommen der Qualität und der Ausstattung der Wohnungen zugute. Mit der Fertigstellung der Wohnungen hat die Siedlungsgesellschaft Ende 1967 rund 6.000 Wohnungen in ihrem Bestand zu verzeichnen.

Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands stehen in den 1980er Jahren im Mittelpunkt der Tätigkeit der



Siedlungsgesellschaft. Es werden bis Mitte der achtziger Jahre zahlreiche Vollmodernisierungen durchgeführt, mit dem Ziel, die Wohnungsbestände zeitgemäß mit Bädern, neuen Installationen, Etagenheizungen, Wärme- und Schallschutzfenstern sowie frisch gestrichenen Fassaden aufzuwerten.

1983 erfolgt der Zusammenschluss der Siedlungsgesellschaft Freiburg i. Br. GmbH, der Freiburger Kommunalbauten GmbH Bau-gesellschaft Co. KG und der Gesellschaft für Stadterneuerung mbH unter dem Dach der Freiburger Stadtbau GmbH.

Die Siedlungsgesellschaft bleibt jedoch zunächst rechtlich selbstständig. Zum 1. Januar 2000 wird die Zusammenführung von Siedlungsgesellschaft und der Stadtbau GmbH zur „neuen“ Stadtbau GmbH dann auch gesellschaftsrechtlich vollzogen.

Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach preiswerten Wohnungen betreibt die Siedlungsgesellschaft ab 1989 wieder verstärkt öffentlich geförderten Wohnungsbau.

**Zuhause ist,  
wenn man sich für die nächsten  
100 Jahre gewappnet fühlt.**

**1919 wie heute.**



Freiburger  
Stadtbau



**Zuhause ist,  
wenn der Balkon zur  
Chill-Out-Area wird.**

**1969 wie heute.**

Freiburger  
Stadtbau



**100 Jahre  
FSB**

Zur Entlastung der angespannten Situation wird das „1.000-Wohnungen-Programm“ initiiert. Weiterhin werden auch die anstehenden Sanierungen fortgeführt. Neben Wirtschaftlichkeit und energetischer Verbesserung fließen die Belange von Ökologie und Denkmalschutz sowie die Anwendung innovativer Techniken und Verfahren in die Bautätigkeit mit ein: Schon seit 1977 engagiert sich die Gesellschaft in der Solartechnik, trägt zur Erforschung unterschiedlicher Dämmsysteme und Bautechniken bei und nutzt schon früh alternative Energieträger.

Ende der 1990er Jahre erfolgen Umstrukturierungsprozesse sowie eine Neupositionierung mit der regionalen Ausweitung der bisherigen Geschäftstätigkeit. Nach dem wichtigen Beitrag zur Minderung des stetigen Wohnungsmangels und somit zur sozialen Konsolidierung in Freiburg überhaupt, rückt nun die wirtschaftliche Konsolidierung des Unternehmens in den Fokus.

Mit ihrem breiten Tätigkeitsfeld ist die Freiburger Stadtbau GmbH nach wie vor die wichtigste Partnerin der Stadt in der zentralen Aufgabe der Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung.

Sonderprojekte wie das Zentrale Kunstdepot im Jahr 2012, das Stadthaus M1 mit dem integrativen Green City Hotel Vauban im Jahr 2013 oder der jüngst fertiggestellte Pavillon am Europaplatz runden das vielfältige Portfolio ab. Für die hohe Qualität und die innovative Planung hat die FSB zahlreiche Auszeichnungen erhalten; wie zum Beispiel im Jahr 2014 die Hugo-Häring-Auszeichnung, die die FSB gleich für vier Projekte bekam.

So erhielt das Projekt Haslacher Straße/Uferstraße den Deutschen Bauherrenpreis für „hohe Qualität und tragbare Kosten im Wohnungsbau“. Die Sanierung des Hochhauses Binzengrün 9 im Passiv-

hausstandard, erhielt gleich drei Preise: Die Silbermedaille „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen auf der Grundlage von integrierten Stadtteilentwicklungskonzepten“ vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) für Maßnahmen im Gebiet Weingarten-West. Den „Preis Soziale Stadt 2000“ vom Deutschen Städtetag, Bundesverband der Arbeiterwohlfahrt für die Sanierung Weingarten-Ost, sowie die Hugo-Häring-Auszeichnung 2014.

Das Stadthaus M1 – Green City Hotel war nominiert als „Top Hotel Opening Award 2013“ und erhielt 2014 ebenfalls den Hugo-Häring-Preis. Das KEIDEL Bad erhielt 2008 die Urkunde „Unbehindert miteinander 2008“ (Auszeichnung würdigt den guten Service für Menschen mit Behinderungen) verliehen von der Diakonie, den Landesverbänden Baden-Württembergs, des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbands, des Einzelhandelsverbands und der Lebenshilfe. Zudem erhielt es 2006 das medizinische Wellness Prädikat: 5 Sterne „Wellness Stars Baden-Württemberg“. Kernaufgabe des Unternehmens ist aber bis heute die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen. Dass die FSB über ihre Tätigkeit als Vermieterin hinaus das soziale Leben in den Quartieren stärkt, zeigt unter anderem die Realisierung von sozialen Einrichtungen wie zum Beispiel die Kitas in den Großprojekten Sternenhof, Binzengrün, Belchenstraße und Gutleutmatten. Auch mit der Sanierung und Instandhaltung ihrer Wohnungsbestände leistet die kommunale Gesellschaft einen wichtigen Beitrag. So zum Beispiel im Stadtteil Weingarten-West, wo die FSB in den vergangenen Jahren rund 100 Millionen Euro für ein lebenswertes und bezahlbares Wohnen investiert hat. Mit ihrem Konzept über das Jahr 2024 hinaus rund 2.500 neue Wohnungen zu schaffen, hat sich die FSB ein neues ambitioniertes Ziel für die Zukunft gesetzt.



## Imagemotive als humorvoller Begleiter durch die Jahrzehnte

Engeläutet und begleitet werden die vielfältigen Aktionen im Jubiläumsjahr von einer Imagekampagne, die anlässlich des 100-jährigen Bestehens entwickelt wurde. So bilden neun Motive aus verschiedenen Jahrzehnten auf eine humorvolle Art die unterschiedlichen Generationen ab, für die die FSB seit jeher ein bezahlbares Zuhause schafft.

## Dankeschön an die Mieter\_innen

Über die hohe Bautätigkeit hinaus werden jedoch nie die Belange der Mieter\_innen vergessen, die persönlich oder in Form des Mieterbeirats eng in die Entscheidungen und Planung der Sanierungs- und Baumaßnahmen des Unternehmens eingebunden sind.

Um sich bei ihren Mieter\_innen zu bedanken und über ihre Funktion als Vermieterin hinaus ein lebenswertes Umfeld zu schaffen, ist es der FSB wichtig, mit besonderen Angeboten das Miteinander verschiedener Generationen zu stärken. So soll mit gemeinsamen Bastel- und Backaktionen, Baumpflanzungen sowie verschiedenen Kunstaktionen ein Wir-Gefühl vermittelt werden. Mit dem Angebot von Aqua-Fitnesskursen, einem Eltern-Kind-Parcours und einem großen Fußballturnier wird es auch sportliche Events geben. Dabei spielt auch die Geschichte des Unternehmens eine wesentliche Rolle. Im Rahmen eines Fotowettbewerbs haben die Mieter\_innen die Möglichkeit, ihre Lieblingsplätze in den FSB-Wohngebieten fotografisch zu interpretieren. Die kreativsten Aufnahmen werden von einer Jury ausgezeichnet und mit Preisen gekürt.



FSB-Familie beim Aufhängen von Insektenhotels

## Geschichte digital statt analog präsentiert

Anlässlich eines Firmenjubiläums ist es oft üblich, eine Zusammenfassung der Firmengeschichte in Form einer gedruckten Chronik zu erstellen. Um auch hier symbolhaft zu zeigen, dass eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft den Fokus auf die Zukunft legt und nachhaltig agiert, hat sich die FSB für eine digitale Darstellung ihrer Vergangenheit und für einen entsprechenden Ausblick in die Zukunft entschieden. Anstelle einer klassischen Chronik gibt es einen Corporate Film, der an Meilensteine und Pilotprojekte erinnert und mit Kommentaren von Mieter\_innen sowie Vertreter\_innen aus der Politik und der Wohnungswirtschaft eine persönliche Note erhält.





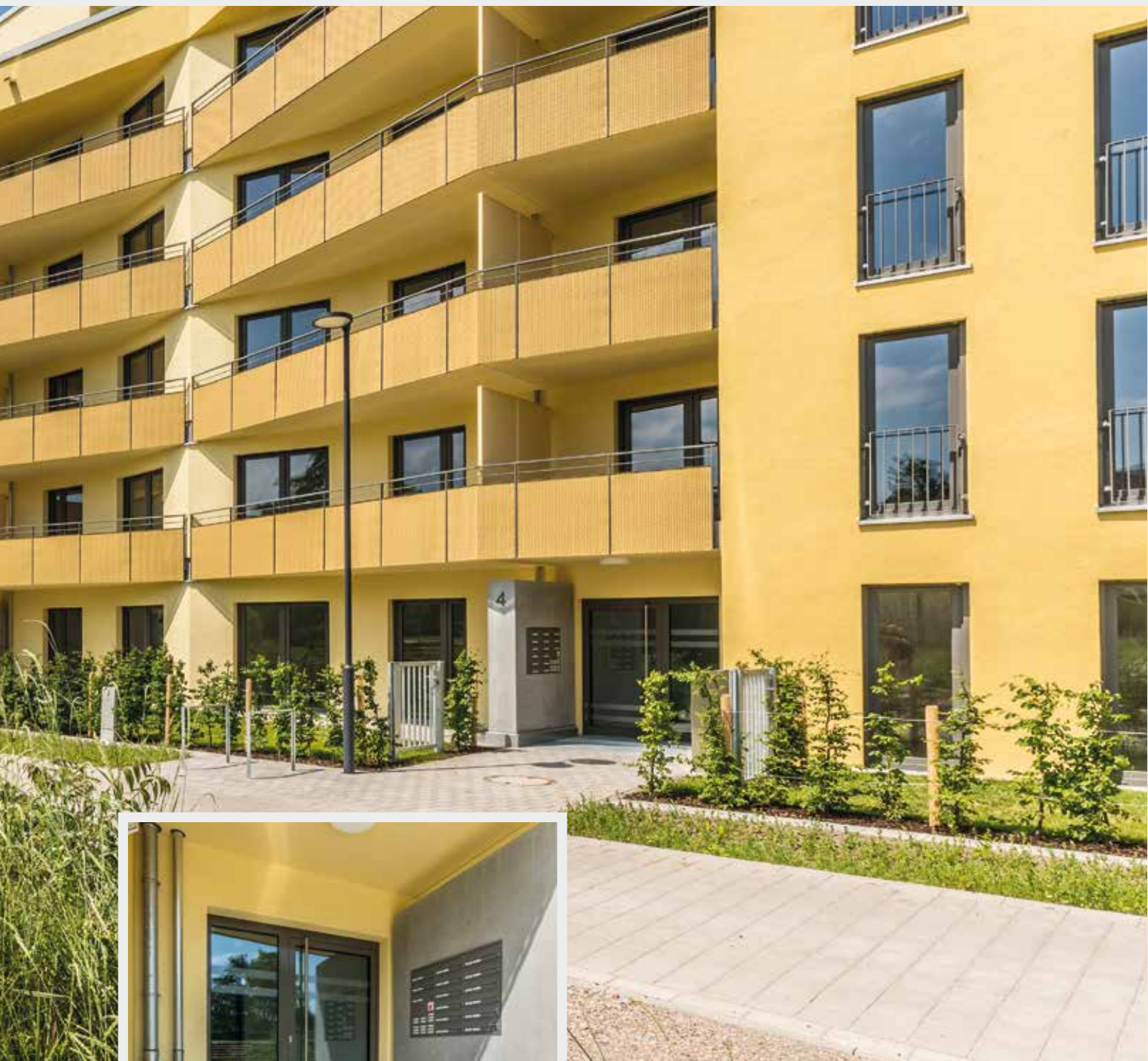
Bauen und  
Sanieren

## Ein Großprojekt mit Geschichte

**G**enau wie das Unternehmen selbst hat auch eines der aktuellen Projekte der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft eine Geschichte. Das Gebiet Schildacker im Stadtteil Haslach, auch als ehemalige ECA-Siedlung bekannt, umfasste ursprünglich neun Wohngebäude aus den 1950er Jahren. Mit Mitteln des Marshall-Plans wurden diese Wohnungen seinerzeit in einfacher Bauweise erstellt. So haben viele Wohnungen keine zentrale Wasserversorgung und verfügen lediglich über Einzelöfen anstelle einer Zentralheizung. Das Kölner Architekturbüro Astoc hat im Auftrag der

FSB im Jahr 2013 eine Machbarkeitsstudie für die Neukonzeption des Quartiers erstellt, deren Ergebnisse im Rahmen einer Mieter\_innensammlung vorgestellt wurden. Eine Sanierung der Bestandsgebäude auf den erforderlichen Standard wäre technisch und wirtschaftlich nicht zu vertreten gewesen. Die Gebäude der ehemaligen ECA-Siedlung werden nun schrittweise zurückgebaut und durch Neubauten ersetzt. Priorität bei der Neugestaltung hatte das Wohl der Mieter\_innen: Der Freiburger Stadtbau GmbH war es wichtig, dass die Bewohner\_innen ihr gewohntes Umfeld nicht verlassen müssen.





Im Schildacker sind insgesamt 89 geförderte Mietwohnungen im ersten Bauabschnitt entstanden.

So ermöglichte das Unternehmen seinen Mieter\_innen im Rahmen des hauseigenen und mehrfach bewährten Umzugsmanagements den Umzug in andere Wohnungen aus dem FSB-Bestand im gleichen Stadtteil. Der erste Schritt für die Umsetzung dieses Großprojektes ist bereits getan: An der Basler Straße sind in einem ersten Bauabschnitt 89 geförderte Mietwohnungen entstanden. Dies ermöglichte den Mieter\_innen einen Umzug innerhalb des Quartiers. Finanziert wurde das neue Wohngebäude mit Eigenkapital der FSB sowie mit Mitteln aus dem Landeswohnraum-

förderungsprogramm. Die deutlich höhere Wohnqualität spiegelt sich in allen Bereichen wider. So verfügen die neuen Gebäude im Freiburger Effizienzhausstandard über 45 2-Zimmer-, 27 3-Zimmer- und 17 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 42 und 94 Quadratmetern und bieten jeweils einen Balkon oder eine Terrasse. Darüber hinaus sind alle Wohnungen barrierefrei erreichbar.





## 116 neue Wohnungen in nachhaltiger Holzbauweise

**N**ach Fertigstellung des ersten Bauabschnittes und erfolgten Umzügen der Bewohner\_innen der benachbarten Bestandsgebäude, läutet die FSB im Jahr 2019 den Baubeginn für den zweiten Bauabschnitt ein. Hier wird das kommunale Unternehmen erstmals Mehrfamilienhäuser in nachhaltiger Holzbauweise errichten.

„Bereits vor zwanzig Jahren hat die Freiburger Stadtbau 24 Wohnungen in Holzbauweise errichtet“ erinnert sich der kaufmännische Geschäftsführer Ralf Klausmann. „Damals war der Brandschutz ein großes Thema. Inzwischen hat sich die Technik der Holzbauweise,

auch im Brandschutz, so weiterentwickelt, dass wir auch Wohngebäude in einer Größenordnung mit über 100 Wohnungen errichten können. Wir konnten dazu Spezialisten aus Voralberg gewinnen, die auf diesem Gebiet eine langjährige Erfahrung vorweisen und bereits solche Projekte durchgeführt haben. Für uns ist dies eine Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum auch dann zu schaffen, wenn die traditionelle Baubranche ausgelastet ist“, so Klausmann. Die neuen Gebäude entstehen ab der Kellerdecke in Holzbauweise, einschließlich Treppenhaus und Aufzugsschacht. Die Außenwände werden in Holzrahmenbauweise ausgeführt und innenseitig mit





2. Bauabschnitt in Holzbauweise im Quartier Schildacker

## Bauen und Sanieren

Trockenbauvorsatzschalen versehen. Im Innenraum bleiben die Holzdecken sichtbar, um den Holzcharakter zu stärken. Die Gebäude erhalten lackierte Holzfenster. Die Holzfassade wird mit vertikaler Wechselfalzschalung versehen, um eine gute Hinterlüftung zu gewährleisten. Der Vorteil der durchgängigen Holzbauweise ist der hohe Vorfertigungsgrad der Holzbauteile im Herstellungswerk und die damit verbundene Oberflächenqualität. Aufgrund der hohen Stückzahl der vorgefertigten Bauteile ist die Montagezeit vor Ort generell kürzer. Für die Verwendung von Holz spricht weiterhin die CO<sub>2</sub>-Neutralität des Baustoffes. Da im Holz CO<sub>2</sub> gespeichert wird, sorgt diese energiesparende Bauweise zum einen für ein behagliches Wohnklima und zum anderen für einen geringeren CO<sub>2</sub>-Gehalt in der Atmosphäre, der für den Schutz des Klimas wichtig ist.

Neben der Wahl eines nachhaltigen Baustoffes wird auch die Nutzung der Wohnungen nachhaltig ausgerichtet sein: Die 116 Mietwohnungen werden in allen vier Geschossen barrierefrei erreichbar sein. Zusätzlich werden 29 Wohnungen gemäß §35

Landesbauordnung barrierefrei errichtet. Vorzeigbar wird zudem die Energieversorgung der Gebäude mit einem äußerst geringem Primärenergiefaktor von 0,2 sein.

Einen wichtigen Beitrag zu einem modernen und nachhaltig geplanten Quartier leistet das Mobilitätskonzept, das den Mieter\_innen einen Anreiz geben soll, auf ein eigenes Fahrzeug zu verzichten. Dieses Konzept beinhaltet zwei Carsharing-Plätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge, unter bestimmten Voraussetzungen eine bezuschusste Regiokarte pro fahrzeugfreiem Haushalt sowie ein überdurchschnittlich großes Platzangebot für Fahrradabstellplätze. Dies trägt dazu bei, dass für diesen Bauabschnitt nur 70 Stellplätze erforderlich sind, die oberirdisch zur Verfügung gestellt werden. Die geringere Stellplatzzahl ermöglicht wiederum die Umsetzung von großzügigen Grün- und Freiflächen im Quartier. Um die ursprüngliche Struktur des Gebietes beizubehalten, entsteht in Kooperation mit der Stadt Freiburg eine sogenannte Grüne Mitte mit attraktiven Spielflächen für die Kinder der Bewohner\_innen.





**Bauen und  
Sanieren**

Gutleutmatten





## Bezahlbarer Wohnraum und soziale Einrichtungen optimal vereint

**B**ei dem Gebiet Gutleutmatten im Stadtteil Haslach handelt es sich um eines der aktuell wichtigsten städtebaulichen Entwicklungsgebiete und gleichzeitig um die größte noch verbleibende Entwicklungsfläche im Innenbereich der Stadt Freiburg. Auf dem ehemaligen Kleingartengelände entstehen rund 500 neue Wohneinheiten für ca. 1.200 bis 1.300 Bewohner\_innen. Mit der Realisierung von insgesamt 155 Wohnungen in diesem Gebiet war die FSB als kommunale Wohnungsbaugesellschaft ebenfalls beteiligt.





Gutleutmatten



Kita Grundsteine

Insgesamt hat die FSB 99 Miet- und 56 Eigentumswohnungen realisiert. Im Bereich Gutleutmatten West konnten in vier Bauabschnitten 69 Miet- und 22 Eigentumswohnungen und im Bereich Gutleutmatten Ost 30 Miet- und 33 Eigentumswohnungen erfolgreich fertiggestellt werden. Die durchschnittliche Miete der geförderten Mietwohnungen im Wohngebiet Gutleutmatten liegt bei 6,66 Euro pro Quadratmeter. Neben der für die FSB selbstverständlichen barrierefreien Erreichbarkeit aller Wohnungen wurden sechs Wohnungen barrierefrei nach DIN 18040-2 errichtet.

Alle Gebäude entsprechen dem Freiburger Effizienzhausstandard 55. Damit ein Wohngebäude diesen energetisch hohen Standard erhält, werden im Zuge des Baus verschiedene Maßnahmen durchgeführt, die für einen geringen Energieverbrauch der Immobilie sorgen. Dies

umfasst zum Beispiel die Dämmung der Außenhülle sowie ein gesundheits- und wohnraumklimaförderndes Belüftungskonzept.

Rund 50 Millionen Euro hat die Freiburger Stadtbau in ihre Bauabschnitte in Gutleutmatten investiert, wobei der Fokus auf Wohnungen gerichtet wurde, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der darin lebenden Menschen gerecht werden. Die FSB sieht sich nicht nur als Vermieterin, sondern schafft auch Angebote, die die Lebensqualität in den Quartieren steigern. So zum Beispiel im Gebiet Gutleutmatten: Hier wurden in einem FSB-Gebäude Räumlichkeiten für eine Kindertagesstätte mit rund 90 Plätzen geschaffen.

Die Kita „Grundsteine“ betreut Kinder im Alter von einem bis zu sechs Jahren ganztags. Sie verfügt unter anderem über





Therapieplätze und ist somit für Kinder und Mitarbeiter\_innen mit Behinderung ausgelegt. Auf der 1.090 Quadratmeter großen Fläche, die sich über zwei Stockwerke erstreckt, spielen im Erdgeschoss drei Gruppen im Alter von drei bis sechs Jahren mit jeweils 20 Kindern und im Obergeschoss drei Gruppen im Alter von einem bis zu drei Jahren mit jeweils 10 Kindern.

Um in Zeiten des Flächenmangels den vorhandenen Platz optimal ausnutzen zu können, umfasst die Dachterrasse der Kita einen Außenspielplatz, in dessen Mitte ein Holzhäuschen zum Spielen für die Kleinen Platz gefunden hat. Ein schönes Detail für die Kinder ist die Außentreppe, die zum einen als Fluchtweg und gleichzeitig als Spielgerät dient. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Eingangsbereich, der sowohl als Spielraum sowie als Bring- und Abholort fungiert.

Um eine Begegnungsstätte für die Bewohner\_innen des neuen Quartiers zu schaffen, wurde ein Quartiersraum in ein Wohngebäude integriert. Dieser trägt zur lokalen Identität bei und bildet einen zentralen Treffpunkt für alle Bewohner\_innen. Einrichtungen wie diese stärken nicht nur das Miteinander, sondern sorgen dafür, dass sich die Bewohner\_innen zuhause fühlen.





## Architektonisches Highlight an historischem Standort

**S**eit nunmehr 100 Jahren begleitet die FSB aktiv die Entwicklung der Stadt Freiburg. Mit stadtbildprägenden Projekten schreibt die kommunale Wohnungsbaugesellschaft dabei selbst Geschichte. So auch mit einem jüngst fertiggestellten Sonderprojekt in der Innenstadt. Am nördlichen Eingang zur Einkaufsmeile Kaiser-Joseph-Straße hat der ehemalige Platz am Siegesdenkmal – heute Europaplatz – zwar ein modernes Gesicht erhalten, die baulichen Maßnahmen knüpfen aber an historische bauliche Strukturen an.

Bereits im Jahr 2012 hat der Gemeinderat einen Bebauungsplan für die Umgestaltung des Rotteck- und Friedrichrings mit Stadtbahn beschlossen. Dieser Bebauungsplan sah die Möglichkeit vor, neben der neu zu bauenden Haltestelle ein Gebäude zu errichten. Ziel war es, den heutigen Europaplatz grundlegend neu und zusammenhängend zu gestalten und einen städtebaulich anspruchsvollen Platzabschluss zu schaffen.









Pavillon am Ring

Bei der Umsetzung dieses innerstädtischen Großprojektes war die langjährige Erfahrung der FSB als kommunale Projektentwicklerin für den Bau eines Gewerbeobjektes als zentraler Punkt auf dem neu gestalteten Platz gefragt. Das Gebäude richtet sich mit seinen öffentlich zugänglichen Funktionen nach den platzprägenden architektonischen Orientierungspunkten (Siegesdenkmal und Karlskaserne) und markiert gemeinsam mit diesen den Eingang zur Fußgängerzone. Dabei wurde der Stadtgrundriss aus der Vorkriegszeit mit der zu dieser Zeit bebauten, dreieckigen Grundstücksfläche in reduziertem Maßstab und zeitgemäßem Kontext neu interpretiert. Vor Beginn der Bauarbeiten musste zunächst das historische Siegesdenkmal weichen, das später an seinen heutigen Platz vor der Karlskaserne zog.

Mit dem Bau eines architektonisch anspruchsvollen Gebäudeensembles, bestehend aus einem Pavillon mit Erd- und Untergeschoss, gastronomischer Einheit sowie Betriebs- und Funktionsräumen für die Freiburger Verkehrs AG (VAG) und einer Haltestelle für die Stadtbahnlinie 4 und 5 hat die FSB einen neuen zentralen Treffpunkt für das soziale Leben in Freiburg geschaffen. Quasi als Schlusspunkt der neu entstandenen Stadtbahnlinie „Rotteckring“, die im März 2019 feierlich eingeweiht wurde, hat die kommunale Wohnungsbaugesellschaft nach den Plänen des renommierten Berliner Architekturbüros „J. MAYER H. und Partner“ ein einmaliges städtebauliches Highlight geschaffen.

Auf Beschluss des Gemeinderates wurde die gestalterische Qualität und Funktionalität des Pavillons sowie der Haltestelle als Verkehrsknotenpunkt nach Vorgabe und unter Beteiligung der Stadtverwaltung und der VAG im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Insgesamt hatten fünf Architekturbüros ihre Entwürfe eingereicht. Überzeugt hat die Jury unter Vorsitz des Gestaltungsbeiratsmitglieds Prof. Zvonko Turkali das Konzept des international tätigen Architekturbüros „J. MAYER H. und Partner“ mit einem luftigen Entwurf aus organischer Dachform mit begrünten Dachflächen und großzügig überdachten öffentlichen Bereichen. Zu den Arbeiten von Architekt Jürgen Mayer H. zählt unter anderem das weltbekannte Projekt „Metropol Parasol“ in Sevilla.

Die Grundidee des Konzeptes ist ein offenes Gebäude im Freiburger Effizienzhaus-Standard 55 mit einer transparenten Fassadenverglasung. In die umlaufende Attikaverkleidung aus hell beschichteten Aluminiumsegmenten wurden Lichtbänder zur indirekten Beleuchtung der Außenflächen integriert. Die Illumination betont in den Abendstunden die runden Formen des Gebäudes und sorgt für eine besondere Stimmung auf dem Europaplatz.



**Bauen und  
Sanieren**

„So glücklich wie ich, gibt es keinen Menschen unter der Sonne!“ Diese Worte spricht Hans, nachdem er auf seinem Weg Schritt für Schritt Wertvolles gegen Wertloses eingetauscht hat – seinen Goldklumpen gegen ein Pferd, das Pferd gegen eine Kuh, die Kuh gegen ein Schwein und so weiter. Am Ende steht Hans mittellos da, trotzdem empfindet er pures Glück und will uns lehren, dass es zum glücklich sein nicht viel bedarf.

So präsentiert sich das Franchiseunternehmen HANS IM GLÜCK mit seinen deutschlandweit 73 Filialen nun auch in Freiburg und bietet als vollwertiges Restaurant eine abwechslungsreiche Burgerauswahl mit wenigen, feinen Zutaten an. Im gemütlichen Innenraum des Restaurants bietet sich Platz für rund 80 Personen. Das ausstattungstypische Birkendesign und die stimmungsvolle Beleuchtung schaffen ein warmes und gemütliches Ambiente. Rund 100 weitere Sitzplätze auf dem großzügig gestalteten Vorplatz des ehemaligen Freiburger Siegesdenkmals, schaffen in den Sommermonaten Lust zum Entspannen und Verweilen.

Da der Platz und damit auch das Gebäude für alle Freiburger\_innen problemlos zugänglich sein soll, wurde die barrierefreie Erschließung des Gastraumes sichergestellt und ein behindertengerechtes WC als „nette Toilette“ im Erdgeschoss eingerichtet.





Neues Zuhause in der Bergäckerstraße

## Ein neues Zuhause für 280 Geflüchtete

**A**ufgabe der FSB ist es, Wohnungen für Menschen zu bauen, die es aus eigener Kraft nicht schaffen, sich am freien Markt mit Wohnraum zu versorgen. Dazu gehört nicht nur der Bau von öffentlich geförderten Wohnungen, sondern auch die Umsetzung von Sonderprojekten, wie zum Beispiel die Realisierung von Wohnheimen für Geflüchtete.

Solche Wohnheime hat die kommunale Wohnungsbaugesellschaft in der Bergäckerstraße, vormals Hammerschmiedstraße, im Stadtteil Littenweiler errichtet. Die modernen Gebäude liegen unweit des beliebten Waldsees und grenzen an den Bergäckerfriedhof. Die neuen Gebäude ersetzen die in die Jahre gekommenen Bestandsgebäude, in denen 230 Menschen unterschiedlicher Nationalitäten gewohnt haben.

Die bis dahin bestehenden Gebäude auf 6.100 Quadratmeter großen Areal wurden Anfang der 1990er Jahre im Rahmen des Behelfsbautenprogramms des Landes Baden-Württemberg in Großtafelbauweise für einen Nutzungszeitraum von zehn bis 15 Jahren errichtet. Aufgrund der schlechten Bausubstanz und den starken Verschleißerscheinungen konnten die Gebäude nicht mehr erhalten oder instand gesetzt werden. Seitens der Stadt war daher vorgesehen, die Bestandsgebäude abzubauen und durch Neubauten in Massivbauweise zu ersetzen und zu erweitern, um somit eine langfristige Nutzungsmöglichkeit zu gewährleisten.

In einem ersten Bauabschnitt wurden bereits zwei neue Gebäude mit 102 Wohnplätzen errichtet. Die beiden neuen Wohnhäuser



Bergäckerstraße 1. und 2. Bauabschnitt

stehen auf einem 2.600 Quadratmeter großen Areal direkt neben dem Möslepark und haben eine Wohn- und Nutzfläche von rund 1.300 Quadratmetern. Zusätzlich zu den 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit Küche und Bad verfügen die Gebäude über Waschräume, Fahrradstellplätze und einen Spielplatz in der Außenanlage. Da alle Wohneinheiten mit wenig Aufwand baulich verändert werden können, kann die FSB in Zukunft flexibel auf demografische Veränderungen und unterschiedliche Nutzeranforderungen reagieren.

Im Oktober 2019 wurde der zweite Bauabschnitt fertiggestellt, in dem 178 Menschen ein neues Zuhause fanden. Durch den Abbruch der alten Gebäude und den Neubau, konnten 50 zusätzliche Wohnheimplätze entstehen.

Mit der Planung des Freiburger Architekturbüros „Werkgruppe Freiburg“ wird eine effizientere Ausnutzung der gesamten Fläche erreicht. Die neuen Gebäude bieten vollständig barrierefrei. Eine Erleichterung für Menschen mit Handicap werden zudem drei Wohneinheiten im zweiten Bauabschnitt darstellen, die nach DIN „uneingeschränkt mit Rollstuhl nutzbar“ sein werden. Nachhaltig ist auch der hohe energetische Standard der Gebäude, der dem Freiburger Effizienzhaus-Standard 55 entspricht.





Wohngebäude im Neubaugebiet Innere Elben



## Neubaugebiet Innere Elben

Mit dem Bau von neuem Wohnraum hat die FSB im vergangenen Geschäftsjahr auch im Stadtteil St. Georgen begonnen. Hier investiert die kommunale Wohnungsbaugesellschaft insgesamt 19,5 Millionen Euro für 68 Wohnungen und ein neues Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr St. Georgen.

45 geförderte Mietwohnungen mit Wohnflächen von 42 bis 109 Quadratmetern werden errichtet; alle Wohnungen werden barrierefrei erreichbar sein. Die Wohnflächen der 23 Eigentumswohnungen, die in zwei separaten Punkthäusern entstehen, liegen zwischen 52 und 119 Quadratmetern. Der Fokus der Planung liegt auf großen Wohnungen für Familien, aber auch an kleinere Haushalte wurde gedacht. Die durchschnittliche Kaltmiete für die geförderten Wohnungen wird bei 6,49 Euro pro Quadratmeter liegen.

Unter den Gebäuden entsteht eine Tiefgarage mit Platz für 50 Fahrzeuge. Ebenfalls unter der Erde wird der Abfall gesammelt; die neue Wohnanlage erhält ein modernes Abfall-Unterflursystem.

Da das Gelände unmittelbar an die Güterbahnlinie grenzt, hat sich die FSB für einen Gebäudekomplex in U-Form entschieden. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über Laubengänge. Durch diese Bauweise wird sichergestellt, dass die zukünftigen Bewohner\_innen besser vom Bahnlärm abgeschirmt sind. Für eine ausgezeichnete Wohnqualität wird auch der hohe energetische Standard der Gebäude sorgen, der dem Freiburger Effizienzhaus-Standard 55 entspricht.



Feuerwehrhaus St. Georgen

## Neues Feuerwehrhaus St. Georgen

Die 30 aktiven St. Georgener Feuerwehrleute und die gut zwei Dutzend Nachwuchs-Jugendlichen dürfen sich auf die Fertigstellung des neuen Feuerwehrgerätehauses freuen, das auf dem gleichen Areal entsteht. Im Erdgeschoss des Neubaus finden drei Einsatzfahrzeuge sowie Umkleibereiche und Sanitärräume Platz. Das Obergeschoss bietet ausreichend Räumlichkeiten für Schulungen und Besprechungen. Der Balkon und die Treppe haben für die Feuerwehrleute einen wichtigen Nutzen: Sie dienen dem Team zu Übungszwecken. Das neue Feuerwehrgerätehaus, das nach Fertigstellung an die Stadt Freiburg übertragen wird, kostete 2,3 Millionen Euro.

**Bauen und  
Sanieren**



**Bauen und  
Sanieren**







So soll das neue Wohngebäude am Rennweg aussehen



v.l.n.r.: Stadtrat Berthold Disch, FSB-Geschäftsführer Ralf Klausmann, Stadträtin Irmgard Waldner, Architektin Katja Müller, FSB-Geschäftsführerin Dr. Magdalena Szablewska, Bürgermeister Prof. Dr. Martin Haag

## Markantes Wohngebäude

**D**ie Aufgabe, stetig neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, begleitet die FSB seit ihrer Gründung im Jahr 1919. Dass eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft heutzutage kreativ sein und auch einmal unkonventionelle Wege gehen muss, um entsprechenden Wohnraum in einem begehrten Ballungszentrum wie Freiburg bereitstellen zu können, zeigt die FSB mit ihrem Projekt „Rennwegdreieck“ im Stadtteil Herdern. Dort entsteht auf einem Inselgrundstück, das sich bisher als ungenutzte städtische Freifläche präsentierte, ein architektonisch einzigartiges Wohnhaus mit 49 Miet- und Eigentumswohnungen sowie eine Gewerbeeinheit. Im November 2018 hat die FSB den offiziellen Spatenstich vollzogen und damit den Baubeginn eingeläutet.

Um auf dem Grundstück, das mit seinem dreieckigen Zuschnitt eine planerische Herausforderung darstellte, Wohnraum schaffen zu können, hatte die Stadtverwaltung gemeinsam mit der FSB im Rahmen einer Machbarkeitsstudie eine mögliche Bebauung des Kreuzungsbereichs Rennweg/Stefan-Meier-Straße untersucht. Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung haben sich fünf Architekturbüros aus Deutschland und der Schweiz mit kreativen Entwürfen beworben. Der Siegerentwurf stammt vom Büro „Bachelard Wagner“ aus dem benachbarten Basel. Dessen Entwurf sieht einen markanten dreieckigen Baukörper mit gebrochenen Baukanten entlang der Stefan-Meier-Straße vor. Überzeugt hatte die Jury die städtebauliche Präsenz, die gebäudeplanerische Qualität sowie die hohe Funktionalität des Entwurfs.





## Bauen und Sanieren

Das Gebäude im Freiburger Effizienzhaus-Standard 55 sticht nicht nur durch seine Fassade mit Klinkerriemchen, sondern auch durch eine konkave Faltung hervor. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Eingangsbereich, den erforderlichen Haustechnikräumen, den Abstellräumen der Wohnungen und einer Gewerbeeinheit mit 119 Quadratmetern Nutzfläche auch Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Die Wohnungen selbst sind in den oberen Geschossen angeordnet. Die 18 geförderten, sieben freifinanzierten und 24 Eigentumswohnungen bieten zwei, drei und fünf Zimmer mit Wohnflächen von 42 bis 122 Quadratmetern. Das Gebäude umfasst acht Stockwerke, die über einen Aufzug barrierefrei erreichbar sind.





Ebenso außergewöhnlich wie die Fassade des Gebäudes werden auch die Spielflächen sein: Die FSB realisiert im Rennwegdreieck den ersten Indoorspielplatz in ihrem Wohnungsbestand. Ähnlich wie bei einem Bewohnertreff wird es im Erdgeschoss einen Gemeinschaftsraum geben, der zum Spielen und Toben für die Kinder der künftigen Bewohner\_innen vorgesehen ist.

Eine weitere Herausforderung war die Realisierung der Stellplätze. Da sich die Form des Grundstückes für unterirdisch angelegte Stellplätze nicht eignet, werden die baurechtlich erforderlichen Stellplätze auf dem gegenüberliegenden Grundstück der FSB entstehen. Durch diese Lösung möchte die FSB einen Anreiz für die Bewohner\_innen schaffen, nachhaltige Mobilitätsangebote zu nutzen. Das neue Gebäude wird daher über eine höhere Anzahl an Fahrradstellplätzen verfügen. Anstelle der nach Landesbauordnung erforderlichen Stellplätze wird die FSB 20% mehr

Stellplätze für Zweiräder errichten. Weiterhin haben die künftigen Bewohner\_innen die Möglichkeit, eine vergünstigte Monatskarte zur Nutzung des ÖPNV zu beantragen. Auch die Einrichtung von zwei Carsharing-Plätzen mit E-Ladestationen ist geplant.

## Weitere Wohnungen auf dem Nachbargrundstück

Im Rahmen der Planungen für die Stellplätze ergab sich zudem die Möglichkeit, weiteren Wohnraum in unmittelbarer Nachbarschaft zu errichten. So wird über der geplanten Tiefgarage auf dem Grundstück Stefan-Meier-Straße 167a ein achtgeschossiges Wohngebäude mit insgesamt 14 geförderten Mietwohnungen entstehen. Im gleichen Zuge wird die gesamte Außenanlage neu situiert und attraktive Aufenthaltsflächen geschaffen.





**Bauen und Sanieren**



Breisacher Hof

## Harmonisches Zusammenspiel von modernem Wohnraum und historischer Bausubstanz

**D**ass modernes Wohnen und geschichtsträchtige Gebäude harmonisch in Einklang gebracht werden können und dabei im Rahmen einer Innenentwicklung neuer Wohnraum entsteht, zeigt ein aktuelles FSB-Projekt in Freiburg-Mooswald. Der sogenannte Breisacher Hof ist ein ehemaliges Kasernenareal aus dem Jahr 1903. Das historische Gebäudeensemble liegt zwischen der Breisacher Straße und der Elsässer Straße und grenzt unmittelbar an die Güterbahntrasse. Die um den ehemaligen Exerzierplatz und heutigen Innenhof gruppierten Gebäude befinden sich zum großen Teil im ursprünglichen Zustand und stellen einen wichtigen Teil der Geschichte Freiburgs dar. Auf dem Areal aus ehemaligen Kasernen und Offiziersunterkünften wird die

FSB ein markantes Wohngebäude im Freiburger Effizienzhaus-Standard 55 mit 59 geförderten Mietwohnungen und gewerblichen Flächen errichten.

Die Bebauung des Breisacher Hofes in Freiburg-Mooswald hatte die FSB gemeinsam mit der Stadt Freiburg im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersuchen lassen. Dabei stand die Bebaubarkeit des bestehenden Bolzplatzes sowie einer benachbarten Freifläche im Fokus. Das Ergebnis der Untersuchung zeigte, dass sich die Flächen für eine Wohnbebauung mit rund 4.000 Quadratmetern Wohnfläche eignen. Aber auch das benachbarte Jugend- und Familienzentrum Flash sowie die im Quartier ansässige Kita sollen





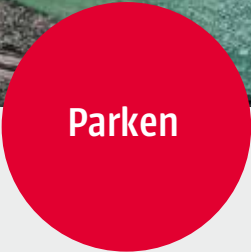
v.l.n.r.: Stadtrat Manfred Stather, Thomas Glockner, FSB-Geschäftsführer Ralf Klausmann, FSB-Geschäftsführerin Dr. Magdalena Szablewska, Oberbürgermeister Martin Horn, Stadtrat Ernst Lavori, Stadträtin Julia Söhne, Eberhard Bittchar

in einem weiteren Bauabschnitt entwickelt werden. Das Gebäude bildet derzeit das soziale Zentrum des Quartiers und wird von den Bewohner\_innen gut angenommen. Im Rahmen der Neuplanung des Areals ist eine Erweiterung beziehungsweise ein Neubau der Räumlichkeiten sowohl für die Kita als auch für das Jugend- und Familienzentrum vorgesehen.

In einer Mehrfachbeauftragung haben sich die Entwürfe der Architekturbüros „bhk Architekten“ aus Freiburg mit Büro in Saarlouis für die Wohnbebauung sowie „dörr & irrang“ aus Au bei Freiburg für die Erweiterung und den Neubau des Jugend- und Familienzentrums durchgesetzt. Überzeugt haben die Entwürfe wegen ihrer

städtebaulichen Präsenz, ihrer gebäudeplanerischen Qualität sowie ihrer hohen Funktionalität.

Der Entwurf des Büros „bhk Architekten“ sieht einen markanten Baukörper entlang der Elsässer Straße mit einem höheren Kopfbau an der Breisacher Straße vor. Das Gebäude wird 59 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen bieten, die sich über fünf beziehungsweise acht Geschosse verteilen und allesamt barrierefrei erreichbar sein werden. Die Wohnungen im Erdgeschoss werden darüber hinaus nach den Vorgaben der Landesbauordnung barrierefrei erstellt. Den Bau des neuen Wohngebäudes hat die FSB im Sommer 2019 gestartet. Auch die benachbarten Gebäude sollen perspektivisch modernisiert werden.



Parken

## Investitionen in eine nachhaltige Mobilität

Mit insgesamt 2.870 bewirtschafteten Parkplätzen und einer 24 Stunden-Servicehotline bietet die Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & CO. KG (FKB) bequemes und sicheres Parken mit kurzen Wegen in die Freiburger Innenstadt. Helle Zu- und Abgänge sowie Frauen- und Familienparkplätze sind in den FKB-Garagen selbstverständlich und tragen zum Sicherheitsgefühl der Kund\_innen bei.

Zur FKB gehören auch das KEIDEL Bad und die Radstation am Hauptbahnhof, die sich als Kompetenzzentrum rund um die nachhaltige Mobilität im Herzen von Freiburg positioniert hat. Die am 09.09.1999 eingeweihte Radstation feiert im laufenden Geschäftsjahr ihr 20-jähriges Bestehen.

Mit dem Abschluss der Sanierungsarbeiten in der Schwabentorgarage sind nun alle betriebseigenen Parkgaragen der FKB auf dem neuesten Stand. Die umfangreichen Arbeiten an Stützen, Wänden und Decken, Aufzugs-, Lüftungs- und Entwässerungsanlagen sowie die Erneuerung der Parkhausmanagement- und Lautsprecheranlage haben die Parkgarage für die nächsten Jahre attraktiv gemacht. Hierzu tragen auch neu installierte Ladepunkte für Elektrofahrzeuge bei.



v.l.n.r.: Bürgermeister Prof. Dr. Martin Haag, badenova-Vorstand Matthias Nikolay, Elektromeister Reiner Ullmann, Kaufmännischer Leiter der FKB, Michael Seiler

Da es in der Schwabentorgarage bisher keine Lademöglichkeiten für Fahrzeuge mit Elektroantrieb gab, hat die FKB in Kooperation mit der badenova AG & Co. KG in der Schwabentorgarage erstmals vier E-Ladepunkte installiert. Im Rahmen dieses Projektes erhielt auch die Schlossberggarage vier neue Ladepunkte. Zwei Ladestationen waren bereits vor Ort, diese wurden durch neue Modelle getauscht, sodass die Geräte jetzt auf dem neuesten Stand der Technik sind. An den Ladepunkten kann jedes Fahrzeug geladen werden, das über einen Ladestecker Typ 2 verfügt. Die Bezahlung erfolgt ganz bequem per Bankkarte oder App.

Aber der FSB-Verbund leistet nicht nur mit diesen Maßnahmen einen Beitrag zum Ausbau des öffentlichen Mobilitätsnetzes, sondern sorgt auch in den eigenen Beständen fortwährend für zeitgemäße Erneuerungen durch den Ausbau des verbundeigenen Fuhrparks. Bereits im Jahr 2012 hat das Unternehmen das erste Elektrofahrzeug bezogen und verfügt heute über insgesamt zwölf Elektrofahrzeuge in seinem Fuhrpark.





## FSB erhält Förderung

Die Bundesregierung unterstützt im Rahmen des Programms „Saubere Luft 2017-2020“ Städte und Kommunen mit neuen Förderrichtlinien für mehr schadstoffarme Fahrzeugflotten, die Umstellung auf alternative Antriebe und mehr Infrastruktur für die Elektromobilität. Von diesen Fördermöglichkeiten profitiert auch der FSB-Verbund mit einer Zuwendung in Höhe von 13.000 Euro. Den offiziellen Förderbescheid überreichte der Bundestagsabgeordnete Matern von Marschall (CDU) im Februar 2019 an FSB-Geschäftsführer Ralf Klausmann. Mit der Zuwendung für die Jahre 2018 und 2019 hat die FSB bereits ein neues Elektrofahrzeug für ihr Verwaltungsteam erworben.



Der Bundestagsabgeordnete Matern von Marschall überreicht FSB-Geschäftsführer Ralf Klausmann die Urkunde





## Freiburgs schöne Therme im Mooswald

Neben dem 100-jährigen Geburtstag der Freiburger Stadtbau GmbH hat der FSB-Verbund im Jahr 2019 auch in der Bäderwelt ein Jubiläum zu feiern: Das KEIDEL Bad kann auf ein 40-jähriges Bestehen zurückblicken. Seit 1979 sprudelt das wohltuende Thermalwasser aus den hauseigenen Quellen. Eine Wellnessfläche von über 6.000 Quadratmetern mit acht Badebecken und sieben Saunen machen das KEIDEL Bad zu einem einzigartigen Ruhepol fernab vom hektischen Alltag. Die Angebote von Freiburgs schöner Therme wirken auf Körper und Geist: von einer entspannten Massage bis hin zu unterschiedlichen gesundheitsorientierten Fitnessangeboten – ein perfekt selektiertes Leistungsspektrum für unterschiedliche Ansprüche.

Mit insgesamt 526.271 Besucher\_innen im Jahr 2018 – und damit rund 71.000 mehr als im Vorjahr – hat das KEIDEL Bad ein erfolgreiches Geschäftsjahr zu verzeichnen. Eine positive Jahresbilanz, die in den kommenden Jahren durch grundlegende Investitionen konstant bleiben und durch neue Attraktionen noch gesteigert werden soll.



Entspannen am Natursee

In den letzten Jahren hat sich das KEIDEL Bad von einer klassischen Heiltherme zu einem modernen Thermalbad mit zeitgemäßen Wellness- und Gesundheitsangeboten entwickelt und erfährt bei Gästen verschiedener Altersklassen eine immer größer werdende Beliebtheit. Dazu tragen nicht zuletzt exklusive Angebote wie die Relacqua-Kurse mit Weltrekordtaucher Nik Linder, verschiedene Aqua-Sport-Kurse, Kooperationen mit namenhaften Sportler\_innen oder die Vortragsreihe Mundologia bei.





Neue Aussen- und Erdsauna im KEIDEL-Bad

Der Weg vom traditionellen Gesundheitsbad zur wellnessorientierten Gesundheitsoase war lang und erforderte in den letzten Jahren hohe Investitionen in die technischen Einrichtungen des beliebten Thermalbades. Damit sich das KEIDEL Bad auch in Zukunft als attraktive Therme in der Region präsentieren und neue Angebote für Besucher\_innen mit verschiedenen Ansprüchen schaffen kann, ist eine Fortführung dieses umfangreichen Investitionsprogramms erforderlich. So ist im Jahr 2019 eine zehnwöchige Schließzeit während der Sommermonate erfolgt, um weitere Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen durchzuführen. Be-

reits im vergangenen Geschäftsjahr wurde mit dem Neubau des Technikellers ein wichtiger baulicher Schritt begonnen. Diese Arbeiten werden im laufenden Geschäftsjahr abgeschlossen. Darüber hinaus werden zahlreiche Wärmeleitungen und Stromkabel verlegt und installiert, Filteranlagen gereinigt und die Duscbereiche renoviert und saniert. Ein neuer Ruhepol wird die Gäste des KEIDEL Bads im Dezember 2019 erwarten: Im Außenbereich, direkt am Naturbadesee, entsteht eine neue Aufguss- und Erdsauna, die für noch mehr Entspannungsmomente in Freiburgs schöner Therme sorgen wird.





Regio  
Bäder

## Freiburgs Bäderlandschaft

**S**eit dem Jahr 2006 ist die Regio Bäder GmbH (RBG) dem FSB-Verbund angegliedert. Die Gesellschaft hat die Betriebsführung von fünf Hallen- und drei Freibädern für die Stadtwerke Freiburg Bäder GmbH (StwB) übernommen. Die RBG betreibt die Hallenbäder Haslach, Hochdorf und Lehen, das Fauler- und das Westbad sowie die Freibäder St. Georgen, das Loretto- und das Strandbad. Auf einer Wasserfläche von rund 8.400 Quadratmetern bieten die Bäder Wasserspaß für Groß und Klein sowie Angebote für Freizeit- und Profischwimmer.

Im Jahr 2018 hat die RBG mit 991.056 Besucher\_innen wieder eine positive Jahresbilanz sowie eine Steigerung von zehn Prozent zum Vorjahr zu verzeichnen.

Mit der Öffnung des Strandbades Anfang April hat die RBG auch im Jahr 2018 wieder frühzeitig die Freibadsaison eröffnet. Um ihren Badegästen über das umfangreiche Angebot der Freiburger Bäderlandschaft hinaus regelmäßig neue Attraktionen zu bieten, investieren die StwB und die RBG jedes Jahr in die Ausstattung der Hallen- und Freibäder. So wurde im vergangenen Geschäftsjahr mit dem Bau einer neuen Rutsche im Strandbad begonnen, die zum Start der Saison 2019 feierlich eingeweiht wurde. Das beliebte Freibad verfügt nun neben einer 91 Meter langen Röhrenrutsche über eine sogenannte Breitwellenrutsche. Die drei Meter breite Bahn bietet Erwachsenen und Kindern ab sechs Jahren Rutschvergnügen über eine Länge von 27 Metern. Um den Badespaß im Nichtschwimmerbecken nicht zu behindern, endet die





Rutschpartie in einem eigens dafür errichteten kleinen Becken. Die StwB haben rund 250.000 Euro in die neue Wasserattraktion investiert und leisten jährlich einen Gesamtaufwand für alle Bäder in Höhe von fast 5 Mio. Euro.

Aber nicht nur von der neuen Attraktion im Strandbad profitieren die Besucher\_innen der Freiburger Bäder im Jahr 2019: Im Freibad St. Georgen wurde ein neues Kassenhaus errichtet, das den provisorischen Container am Eingang ersetzt. Die Überdachung des neuen Gebäudes spendet den Wartenden bei starker Sonneneinstrahlung angenehmen Schatten. Durch ein neues Publikumsleitsystem wird zudem das Anstehen besser gesteuert, sodass lange Wartezeiten der Vergangenheit angehören.





Verbund-Bilanz  
für das Geschäftsjahr  
2018



# Verbundbilanz zum 31.12.2018

## AKTIVA (€)

31.12.2018

31.12.2017

### Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	58.591,00	59.029,00
	<b>58.591,00</b>	<b>59.029,00</b>
Sachanlagen		
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	440.012.494,43	424.967.799,39
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	50.341.502,75	51.343.670,75
Grundstücke ohne Bauten	3.699.249,66	3.171.312,15
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	285.445,55	285.445,55
Bauten auf fremden Grundstücken	2.122.924,00	2.199.448,00
Technische Anlagen	2.496.732,00	2.727.579,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.765.937,00	4.842.578,00
Anlagen im Bau	30.474.338,35	17.086.870,46
Bauvorbereitungskosten	6.431.080,43	6.450.110,36
	<b>540.629.704,17</b>	<b>513.074.813,66</b>
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	8.010,00	8.010,00
	<b>33.010,00</b>	<b>33.010,00</b>
<b>SUMME ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>540.721.305,17</b>	<b>513.166.852,66</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	35.041,45	71.590,50
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	174.423,17	174.423,17
Bauvorbereitungskosten	28.849,33	2.218.472,98
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	25.403.307,25	25.570.426,61
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	544.214,00	765.413,40
Unfertige Leistungen	19.082.815,14	16.098.930,18
Andere Vorräte	110.027,45	128.872,16
Geleistete Anzahlungen	519.107,24	717.158,29
	<b>45.897.785,03</b>	<b>45.745.287,29</b>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	774.620,47	663.206,80
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.114.334,66	1.332.103,75
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	691,38	770,01
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.539.175,21	2.884.462,89
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.958,66	0,00
Forderungen gegen Gesellschafterin	15.933.593,45	9.447.997,35
Sonstige Vermögensgegenstände	2.268.252,56	1.308.853,52
	<b>23.637.626,39</b>	<b>15.637.394,32</b>
Flüssige Mittel		
Kassenbestand	60.168,10	60.787,98
Guthaben bei Kreditinstituten	4.309.454,02	2.174.451,49
	<b>4.369.622,12</b>	<b>2.235.239,47</b>
<b>SUMME UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>73.905.033,54</b>	<b>63.617.921,08</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Geldbeschaffungskosten	219.431,00	275.850,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.620,34	13.233,69
	<b>225.051,34</b>	<b>289.083,69</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>614.851.390,05</b>	<b>577.073.857,43</b>

**PASSIVA (€)**

**31.12. 2018**

**31.12.2017**

**Eigenkapital**

Gezeichnetes Kapital	39.108.600,00	39.083.600,00
Kapitalrücklage zur Stärkung des Eigenkapitals	18.923.350,00	18.923.350,00
<b>Gewinnrücklagen</b>		
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	13.506.446,00	12.480.446,00
Bauerneuerungsrücklage	1.110.000,00	1.110.000,00
Zweckgebundene Rücklage	1.620.953,95	1.620.953,95
Andere Gewinnrücklage	104.005.771,77	93.214.854,57
<b>Ausgleichsposten für Anteile nicht beherrschender Gesellschafter</b>		
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter am Kapital	27.834,62	21.435,39
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter am Jahresergebnis	16.956,16	297,40
<b>Konzern-Bilanzgewinn</b>		
Gewinnvortrag	7.556.109,97	4.617.786,54
Jahresüberschuss	11.113.682,85	16.664.486,71
Einstellung in die Kapitalkonten	613.411,19	-1.033.580,15
Einstellung in die Gesellschaftsvertragliche Rücklage	-1.026.000,00	-1.273.000,00
<b>SUMME EIGENKAPITAL</b>	<b>196.577.116,51</b>	<b>185.430.630,41</b>
<b>Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung</b>	<b>213.699,53</b>	<b>213.699,53</b>

**Rückstellungen**

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	11.773.187,00	11.419.810,00
Steuerrückstellungen	1.451.023,27	873.899,39
Sonstige Rückstellungen	14.611.412,35	12.785.432,48
<b>SUMME RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>27.835.622,62</b>	<b>25.079.141,87</b>

**Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	303.545.748,44	300.941.667,38
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.793.245,50	16.409.828,25
- davon gegenüber der Gesellschafterin: € 0,00 (31.12.2016 € 0,00)		
Erhaltene Anzahlungen	41.865.063,76	20.381.858,82
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.757.033,65	9.272.138,82
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.386.766,14	6.857.379,25
Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	166.977,20	164.824,86
Sonstige Verbindlichkeiten	757.719,52	902.160,19
- davon aus Steuern: € 749.140,80 (31.12.2016 € 128.501,81)		
- davon gegenüber Gesellschafterin: € 92.577,28 (31.12.2016: € 738.776,96)		

**SUMME VERBINDLICHKEITEN**

**379.272.554,21**

**354.929.857,57**

**Rechnungsabgrenzungsposten**

10.952.397,18

11.420.528,05

**BILANZSUMME**

**614.851.390,05**

**577.073.857,43**



# Verbund-Gewinn- und Verlustrechnung 2018

Alle Angaben in Euro

	2018	2017
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	64.726.520,64	63.891.875,98
aus dem Verkauf von Grundstücken	34.894.004,78	18.675.840,00
aus Betreuungstätigkeit	503.308,47	493.761,57
aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.394.229,67	21.123.412,93
<b>ERGEBNIS UMSATZERLÖSE</b>	<b>122.518.063,56</b>	<b>104.184.890,48</b>
Erhöhung (+) / Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen	405.942,55	9.461.832,67
Andere aktivierte Eigenleistungen	648.996,24	519.368,18
Sonstige betriebliche Erträge	4.531.987,91	9.663.859,05
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-29.874.206,30	-28.693.049,53
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-24.695.905,51	-22.580.333,52
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-11.249.462,75	-7.770.176,30
	<b>-65.819.574,56</b>	<b>-59.043.559,35</b>
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>62.285.415,70</b>	<b>64.786.391,03</b>
<b>Personalaufwand</b>		
Löhne und Gehälter	-13.629.398,75	-13.071.911,12
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-4.541.503,69	-4.519.860,60
- davon für Altersversorgung: € -1.928.422,81 (2017: € -2.018.676,95)		
	-18.170.902,44	-17.591.771,72
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachlagen	-14.798.557,31	-14.216.527,64
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.319.539,16	-5.772.873,38
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>21.996.416,79</b>	<b>27.205.218,29</b>
Erträge aus Beteiligungen	20.671,6	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	972,10	48.196,05
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-7.633.092,23	-7.609.747,11
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-850.489,88	-604.806,78
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>13.534.478,38</b>	<b>19.038.860,45</b>
Sonstige Steuern	-2.403.839,37	-2.374.076,34
Jahresüberschuss (vor Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter)	11.130.639,01	16.664.784,11
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	-16.956,16	-297,40
<b>JAHRESÜBERSCHUSS (nach Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter)</b>	<b>11.113.639,01</b>	<b>16.664.486,71</b>
Gewinnvortrag	7.556.109,97	4.617.786,54
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-1.026.000,00	-1.273.000,00
<b>VERBUND-BILANZGEWINN</b>	<b>17.643.792,82</b>	<b>20.009.273,25</b>





#### Impressum

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.keidelbad.de](http://www.keidelbad.de)  
[www.parkeninfreiburg.de](http://www.parkeninfreiburg.de)  
[www.radstation-freiburg.de](http://www.radstation-freiburg.de)

#### Redaktion

René Derjung, FSB PR & Marketing  
Anja Bogner, FSB Unternehmenskommunikation

#### Quellen

badenova AG & Co. KG  
ingenhoven architects / HGEsch  
Michael Spiegelhalter  
Michael Bamberger  
Tobias Heink  
Stadt Freiburg

#### Design

Sinnoptics Freiburg

#### Druck

Poppen & Ortmann, September 2019

