

Geschäfts-
bericht
2022

Freiburg
gestalten

Freiburg
gestalten

Inhalt

Zahlen und Fakten 2022 / Seite 4
Unser Unternehmen – Organigramm / Seite 6
Grußwort des Oberbürgermeisters / Seite 8
Mitglieder des Aufsichtsrats / Seite 10
Bericht des Aufsichtsrats / Seite 11
Vorwort der Geschäftsführung / Seite 12

Wohnbauoffensive

Unsere Verantwortung: Bezahlbarer Wohnraum / Seite 14
Das neue Quartier Schildacker / Seite 16
Das neue Quartier „Im Metzgergrün“ / Seite 22
Weitere Wohnbauprojekte der Wohnbauoffensive / Seite 30
Moderner Wohnraum durch Sanierung / Seite 36
Neue Projekte. Für Freiburg / Seite 42

Soziale Verantwortung

Nah am Menschen – die Betreuung der FSB-Mieterinnen und -Mieter / Seite 46
Erfolgreich durch starke Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter / Seite 54

Nachhaltigkeit bei der Freiburger Stadtbau

Nachhaltigkeit / Seite 58
Innovativ Bauen in Holz / Seite 64
Investition in die Zukunft / Seite 68

Parken in Freiburg

Unsere Parkgaragen / Seite 70

Baden in Freiburg

Die Keidel Therme – entspannen und wohlfühlen / Seite 72
Sport, Spiel und Spaß in Freiburgs Bäderlandschaft / Seite 73

Verbund-Bilanz

Geschäftsjahr 2022 / Seite 75

Impressum

Seite 80



9.693
Bestandswohnungen

11.009
eigene und verwaltete
Wohnungen

		2022	2021
Wohnungsbestand: FSB	Eigene, angemietete, mietverwaltete	8.752 WE	8.758 WE
Wohnungsbestand: FSI		926 WE	935 WE
WEG-Einheiten		1.302 WE	1.553 WE
Summe eigene und verwaltete Wohneinheiten		11.009 WE	11.275 WE
Wohnfläche: FSB	Eigene, angemietete, mietverwaltete	578.048 m ²	576.677 m ²
Wohnfläche: FSI		60.954 m ²	61.564 m ²
Durchschnittlicher Mietpreis FSB-Wohneinheiten pro m ²		6,78 Euro	6,44 Euro
Erstellte Mietwohnungen		66 WE	194 WE
Sanierte, modernisierte, instandgesetzte Mietwohnungen		154 WE	265 WE
Mietwohnungen im Bau		278 WE	177 WE
Übergebene Eigentumswohnungen		0 WE	56 WE
Investitionen in Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung		24.287 TEUR	20.827 TEUR
Investitionen in Mietwohnungsneubau		30.256 TEUR	37.730 TEUR
Investitionen in Erstellung von Wohneigentum		4.331,4 TEUR	5.601 TEUR
Bewirtschaftete Parkplätze der FKB		3.088	3.184
Investitionen in Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung Parkhäuser der FKB		Keine	121,1 TEUR
Besucher_innen Keidel Mineral-Thermalbad		392.798 Gäste	194.438 Gäste
Investitionen in Erweiterung, Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung Keidel Mineral-Thermalbad		429 TEUR	794,3 TEUR
Besucher_innen der Regio Bäder		861.029 Gäste	286.707 Gäste

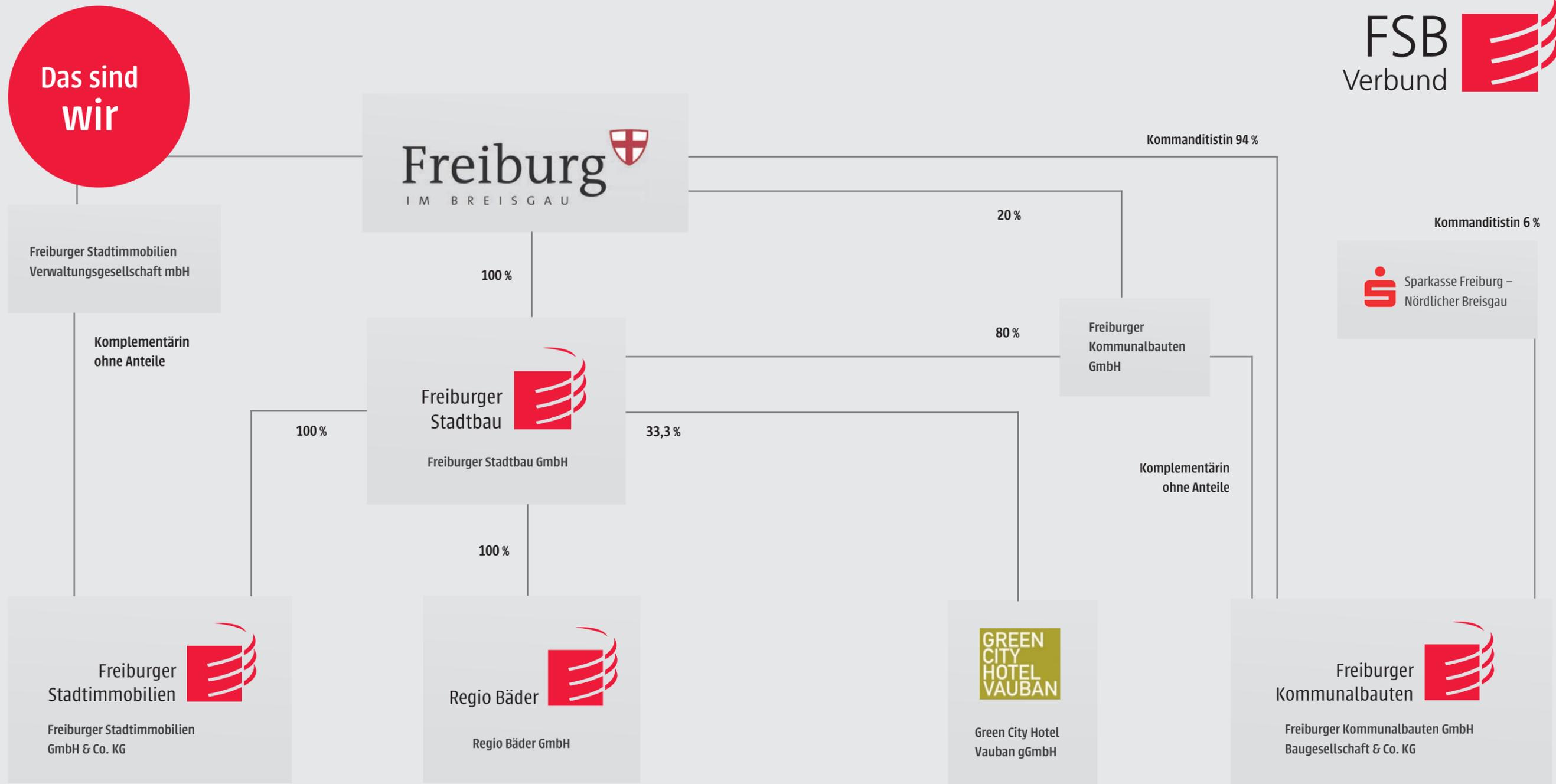
278

Mietwohnungen
im Bau

1,65 Mio

Gäste in allen Bädern
und der Therme

Bilanzsumme Freiburger Stadtbau Verbund		713.432 TEUR	679.201 TEUR
Bilanzsumme Freiburger Stadtbau GmbH		532.268 TEUR	554.082 TEUR
Bilanzsumme Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG		67.418 TEUR	65.872 TEUR
Bilanzsumme Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG		56.158 TEUR	57.428 TEUR
Bilanzsumme Regio Bäder GmbH		2.018 TEUR	2.707 TEUR
Jahresüberschuss Freiburger Stadtbau Verbund		7.770 TEUR	14.818 TEUR
Jahresüberschuss Freiburger Stadtbau GmbH		5.347 TEUR	11.808 TEUR
Jahresüberschuss Stadtimmobilien GmbH & Co. KG		1.448 TEUR	1.525 TEUR
Jahresüberschuss Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG		972,6 TEUR	161 TEUR
Jahresüberschuss Regio Bäder GmbH (vor Ergebnisabführung)		145 TEUR	145 TEUR
Beschäftigte Freiburger Stadtbau Verbund	Per 31.12.	335 MA	354 MA
Beschäftigte Freiburger Stadtbau GmbH	Per 31.12.	179 MA	178 MA
Beschäftigte Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG	Per 31.12.	89 MA	89 MA
Beschäftigte Regio Bäder GmbH	Per 31.12.	67 MA	87 MA



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

Alle wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten des Verbundes sind in der Freiburger Stadtbau GmbH angesiedelt. Mit 11.009 eigenen und verwalteten Wohnungen ist die FSB die größte Wohnungsbau-gesellschaft in Südbaden.

Die Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (FKB) verwaltet 3.088 Parkplätze in acht öffentlichen Parkgaragen. Außerdem stehen das Keidel Mineral-Thermalbad, die Radstation am Hauptbahnhof, der Pavillon am Ring sowie das an die Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe GmbH & Co. KG (FWTM) verpachtete Konzerthaus im Eigentum der Gesellschaft.

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

Im FSB Verbund sind 335 Mitarbeitende in Voll- und Teilzeit sowie Auszubildende tätig. Insgesamt hat der kommunale Unternehmensverbund im Geschäftsjahr 2022 rund 7,8 Mio. Euro erwirtschaftet.

Die Wohnungsbaugesellschaft Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) hat das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von rund 5,35 Mio. Euro abgeschlossen. Dieser Gewinn wird für die fortlaufende Modernisierung und Instandsetzung der Bestände sowie den Neubau von Mietwohnungen im Rahmen der Wohnungsbau-offensive „FSB 2030“ eingesetzt. Dieser neue Wohnraum in allen Trägerschaften fördert die Entspannung des Wohnungsmarktes und ein stabiles Mietpreisniveau sowie die Vielfalt in lebendigen Quartieren.



Grußwort des Oberbürgermeisters

Eine der drängendsten sozialen Fragen ist nach wie vor das Thema bezahlbares Wohnen. Die Bedingungen für sozialverträgliche Mieten haben sich 2022 leider noch einmal verschärft. Hohe Energiekosten und Inflation belasten die Menschen. Fragen der sozialen Gerechtigkeit rücken deutlich in den Vordergrund. Denn auch der Angriffskrieg Russlands und steigende Flüchtlingszahlen stellen große Herausforderungen für die Kommunen dar.

Diese gesellschaftspolitischen Herausforderungen wollen wir als Stadt Freiburg annehmen. Klar ist aber auch, dass die Unterstützung für bezahlbares Wohnen und damit für soziale Gerechtigkeit ordentlich Geld kostet – für den Bund, für das Land, aber auch für die Kommunen. Das, was von Bund und Land derzeit an die Städte und Gemeinden an Förderungen weitergeleitet wird, reicht jedoch bei weitem nicht aus. Der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen ist in Freiburg weiterhin groß. Gleichzeitig wächst unsere Stadt weiter, auch weil immer mehr junge Menschen sich erfreulicherweise für Kinder und Familie entscheiden.

Eines unserer wichtigsten Instrumente zur Bekämpfung von Wohnungsnot und hohen Mieten ist unsere städtische Tochter, die Freiburg Stadtbau GmbH. Und um diese noch besser für die Zukunft aufzustellen, haben wir 2020 das Konzept „FSB 2030. Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg.“ auf den Weg gebracht. Kern dieses Zukunftskonzepts ist eine Wohnbauoffensive, die mit 70 Prozent an CO₂-Einsparungen einhergeht und somit ebenso ein bedeutendes Klimaschutzprogramm darstellt. Bis 2030 wollen wir insgesamt 2.500 neue Wohnungen bauen und somit den Bestand der FSB netto um ca. 1.000 Wohnungen erhöhen. Um nach wie vor geförderten Wohnungsbau realisieren zu können, unterstützt die Stadt die FSB mit Kapital- und Grundstückseinlagen.

Mit „FSB 2030“ bringen wir Wohnbau und Klimaschutz zusammen, denn die neuen Wohnungen sind nicht nur attraktiv, gefördert und preisgünstig, sondern auch energieeffizient und mit klimafreundlichen Mobilitätskonzepten geplant. Eine erste Evaluation

des Konzepts „FSB 2030“ im vergangenen Jahr hat gezeigt: Wir sind im Plan und auf dem richtigen Weg. Auch das Prinzip des FSB-Sozialbonus greift, mit dem wir gezielt einkommensschwache Mieterinnen und Mieter unterstützen.

Dieser Geschäftsbericht wird erstmals in Verantwortung der neuen Geschäftsführung verfasst: Nachdem Ralf Klausmann zum Jahresende 2022 als kaufmännischer Geschäftsführer in den Ruhestand gegangen ist, hat Dr. Matthias Müller dessen Nachfolge übernommen. Er bildet nun ein neues Geschäftsführungsduo mit Dr. Magdalena Szablewska, die den technischen Part seit sieben Jahren erfolgreich führt.

Die beiden führen ein modernes und leistungsfähiges Verbundunternehmen mit der Freiburger Stadtbau GmbH, mit der Freiburger Stadtimmobiliën FSI, der Freiburger Kommunalbauten FKB und der Regio-Bäder GmbH. Neben dem Bauen und Wohnen werden hier also auch Bäder betrieben, Parkhäuser gemanagt und bei Bedarf Sonderprojekte umgesetzt, koordiniert und verwaltet.

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

Martin W. Horn
OBERBÜRGERMEISTER UND VORSITZENDER
DES AUFSICHTSRATES

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 in zwei Aufsichtsratsitzungen und in den aus seiner Mitte bestellten Ausschüssen die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben verantwortungsvoll wahrgenommen. Er hat mit der Geschäftsführung alle wirtschaftlichen, finanziellen, organisatorischen und personellen Fragen von besonderer Bedeutung beraten, die dazu erforderlichen Beschlüsse gefasst und die Tätigkeit der Geschäftsführung kontrolliert.

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

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat die Jahresabschlüsse erörtert. Es wurden keine Einwendungen erhoben. Der Aufsichtsrat billigte den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss 2022, jeweils samt Anhang, und empfahl der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss 2022 festzustellen und der Geschäftsführung die Entlastung für das Jahr 2022 zu erteilen.

Das vergangene Geschäftsjahr war durch eine gute Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Geschäftsführung geprägt. Im Laufe des Jahres 2022 gab es zwei Wechsel von Gemeinderatsmitgliedern im Aufsichtsrat: Das Mandat der Aufsichtsrätin Maria del Mar Mena Aragon übernahm Stadtrat Simon Waldenspuhl. Der Stadtrat Dubravko Mandic wurde durch den Stadtrat Karl Schwarz

ersetzt. Marcel Thimm, Vorsitzender der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, der als Gesellschaftervertreter im Aufsichtsrat der FKB vertreten war, verabschiedete sich in den Ruhestand. Sein Mandat übernahm Daniel Zeiler. Der Aufsichtsrat dankt Frau Mena Aragon und Herrn Thimm für ihr Engagement und den konstruktiven Austausch und begrüßt die Zusammenarbeit mit Herrn Waldenspuhl, Herrn Schwarz und Herrn Zeiler. Zum Jahresende schied der kaufmännische Geschäftsführer des Freiburger Stadtbau Verbundes, Ralf Klausmann, aus und ging in den Ruhestand. Er wurde für sein mehr als 20-jähriges Engagement für das kommunale Unternehmen geehrt. Zum 1. Januar 2023 wurde Dr. Matthias Müller zum neuen kaufmännischen Geschäftsführer bestellt.

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



Martin W. W. Horn
OBERBÜRGERMEISTER UND VORSITZENDER
DES AUFSICHTSRATES

Mitglieder des Aufsichtsrates im Jahr 2022

Herr Martin Horn OBERBÜRGERMEISTER,
Aufsichtsratsvorsitzender
Herr Stefan Breiter BÜRGERMEISTER,
Stv. Aufsichtsratsvorsitzender
Herr Ulrich von Kirchbach ERSTER BÜRGERMEISTER
Herr Prof. Dr. Martin Haag BÜRGERMEISTER
Frau Pia Federer STADTRÄTIN
Herr Christoph Glück STADTRAT
Frau Dr. Maria Hehn STADTRÄTIN
Herr Ramon Kathrein STADTRAT
Herr Martin Kotterer STADTRAT
Herr Walter Krögner STADTRAT
Herr Dubravko Mandic STADTRAT bis 16.05.2022
Frau Maria del Mar Mena Aragon STADTRÄTIN bis 16.05.2022
Herr Gregory Mohlberg STADTRAT
Herr Lars Petersen STADTRAT

Frau Julia Söhne STADTRÄTIN
Herr Dr. Klaus Schüle STADTRAT
Herr Karl Schwarz STADTRAT seit 17.05.2022
Herr Helmut Thoma STADTRAT
Herr Kai Vesper STADTRAT
Frau Maria Viethen STADTRÄTIN
Herr Simon Waldenspuhl STADTRAT seit 17.05.2022
Frau Lina Wiemer-Cialowicz STADTRÄTIN
Frau Stefanie Fleer BETRIEBSRÄTIN FSB
Frau Sandra Wartenberg BETRIEBSRÄTIN FKB
Frau Sandra Bächle BETRIEBSRÄTIN RBG
Herr Ralf Müller MIETERBEIRATSVORSITZENDER
Herr Marcel Thimm VORSITZENDER der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, Gesellschaftervertreter bis 16.05.2022
Herr Daniel Zeiler VORSITZENDER der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, Gesellschaftervertreter seit 17.05.2022

Vorwort der Geschäftsführung



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

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

wir freuen uns, Ihnen als neues Geschäftsleitungsduo den vorliegenden Geschäftsbericht über die Entwicklung des Freiburger Stadtbau Verbundes zu präsentieren. Ralf Klausmann, der mehr als 20 Jahre erfolgreich mit an der Spitze des Unternehmensverbunds stand, ist zum 31. Dezember 2022 in den Ruhestand gegangen. Seine Nachfolge als kaufmännischer Geschäftsführer trat Herr Dr. Matthias Müller zum 1. Januar 2023 an.

Das Jahr 2022 war ein ereignisreiches Jahr. Steigende Inflation nach Jahren der Stabilität, der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine und der damit verbundene starke Anstieg der Energie- und Rohstoffkosten hinterließen Spuren. Im Privaten belastete die hohen Lebenshaltungskosten die Menschen, im Bausektor und im Wohnungsbau waren es die gestiegenen Baukosten. Gleichzeitig machte sich der Fachkräftemangel zunehmend bemerkbar. Hinzu kamen Veränderungen in der Förderlandschaft für den Wohnungsbau, die große Unsicherheiten und weitere Herausforderungen bei der Projektplanung und -durchführung auslösten.

Für den Freiburger Stadtbau Verbund ergaben sich somit drei große Handlungsfelder: die vorsorgliche Information und Beratung unserer Mieterinnen und Mieter, um die Steigerung der Energiepreise für sie so moderat wie möglich zu gestalten, die Neukalkulation unserer Baumaßnahmen und die vorausschauende Beschaffung von Baumaterial sowie die Absenkung des Energieverbrauchs vor allen Dingen in den Bädern, um dort Kosten zu reduzieren und die Eintrittspreise für die Bürgerinnen und Bürger stabil halten zu können. Für das Jahr 2022 konnten durch existierende Rahmenverträge mit Wärmeanbietern die Kostensteigerungen für unsere Mieterinnen und Mieter der betroffenen Liegenschaften weitestgehend vermieden werden. Dies eröffnete uns die Möglichkeit, die Weichen für das Jahr 2023 rechtzeitig auf Basis der neuen Herausforderungen zu stellen.

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. Zwei Jahre nach der Verabschiedung des Konzepts „FSB 2030 – Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg.“ haben wir dem Gemeinderat mit der ersten Evaluation dargelegt, dass sich bereits viel getan hat.

Bei der Wohnbauoffensive, in deren Rahmen wir bezahlbare Miet- und Eigentumswohnungen in Freiburg errichten, liegen wir gut im Plan. Von 2020 bis 2022 wurden 403 neue Wohnungen fertiggestellt. Dabei überwiegen die Mietwohnungen mit 78 Prozent, die größtenteils öffentlich gefördert hergestellt wurden. 170 Wohnungen wurden energetisch saniert. Ende 2022 befanden sich insgesamt 278 Miet- und 51 Eigentumswohnungen im Bau sowie 156 Mietwohnungen in der energetischen Sanierung. Im Frühjahr 2022 wurde mit der großen Quartiersentwicklung im Rahmen der Wohnbauoffensive, dem neuen Quartier „Im Metzgergrün“, begonnen. Im ersten von vier Bauabschnitten werden 175 Wohnungen errichtet, davon 125 öffentlich geförderte. Zudem begann im Herbst 2022 in Freiburg-Haslach mit dem „Uffhauser-Karrée“ eine weitere große Quartiersentwicklung mit insgesamt 259 Wohnungen. Diese wird in zwei Bauabschnitten realisiert.

Ein weiteres Thema der Evaluation waren die Wirkweisen des FSB-Sozialbonus und der FSB-Kennzahl. 2020 und 2021 lagen die Mieten der FSB und FSI mit 31 Prozent deutlich unter der durchschnittlichen Vergleichsmiete des Freiburger Mietspiegels. Seit der Einführung des FSB-Sozialbonus im Sommer 2020 gab es bisher 239 Anträge auf Unterstützung. Davon profitierten 113 Haushalte. Die geringe Anzahl an Anträgen zeigt uns, dass die Mieten bei der FSB deutlich unter der Freiburger Mietspiegelmiete liegen und dass die FSB ihrer sozialen Verantwortung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, mit hohem Engagement nachkommt und dies intensiv weiterverfolgt.

Neben der Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum nimmt die FSB weitergehende soziale und integrative Aufgaben wahr. Schwerpunkte sind dabei u.a. die Errichtung und der Erhalt von lebenswerten Quartieren, das nachhaltige Bauen und insbesondere die Schaffung barrierefreien Wohnraums und die Vermittlung bedarfsgerechter Service- und Beratungsleistungen für die Mieterinnen und Mieter, so z. B. durch die Stellen der neu eingerichteten sozialen Beratung.

Ein weiteres Ziel des Konzeptes „FSB 2030“ ist im Rahmen der Klimaschutzoffensive die Reduktion der CO₂-Emissionen. Auch hier sind wir auf einem guten Weg, unsere Ziele umzusetzen. Im Jahr 2022 haben wir zu diesem Zweck mit unserem Aufsichtsrat einen Klimapfad definiert, der die Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität benennt. Hierzu werden sukzessive energetische Ertüchtigungen von bis zu 550 Mietwohnungen durch umfassende Sanierungen, energieeffiziente Neubauten, Energieträgerwechsel sowie Photovoltaik (PV)-Ausbau durchgeführt.

Unsere engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unterstützen und verfolgen diese Ziele trotz der vielen Herausforderungen. Hierfür möchten wir uns bei allen Mitarbeitenden des FSB-Verbundes ausdrücklich bedanken.

Insbesondere wurde die Qualität der FSB-Bautätigkeit durch die Architektenkammer Baden-Württemberg mit der Auszeichnung „Beispielhaftes Bauen Freiburg 2014 – 2022“ in den drei Projekten „Belchenstraße“, „Schildacker“ und „Rennwegdreieck“ gewürdigt.

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

Dr. Magdalena Szablewska
TECHNISCHE GESCHÄFTSFÜHRERIN

Dr. Matthias Müller
KAUFMÄNNISCHER GESCHÄFTSFÜHRER



Gebäude des vierten Bauabschnitts im Schildacker



Nachtstimmung im Schildacker



Wohnbau-
offensive

Blick auf das Quartier am Schildacker

Unsere Verantwortung: Bezahlbarer Wohnraum

Freiburg ist eine wachsende Stadt und damit bleibt die Lage auf dem Wohnungsmarkt weiterhin angespannt. Zentrale Aufgabe der Freiburger Stadtbau GmbH als kommunales Wohnungsbaunehmen ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Damit unterstützt das Unternehmen die Stadt Freiburg maßgeblich in ihrer Daseinsvorsorge. Denn besonders für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen ist bezahlbarer Wohnraum knapp. Bei der Schaffung und Vermietung dieses Wohnraums nimmt die Freiburger Stadtbau eine wichtige Rolle in Freiburg ein. Aktuell vermietet sie rund 9.700 Wohnungen zu bezahlbaren Mieten. Dabei liegt die durchschnittliche FSB-Miete mit 6,78 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2022 rund 31 Prozent unter

der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mietspiegels, die 9,79 Euro pro Quadratmeter beträgt. Hier kommt die im Konzept „FSB 2030“ festgelegte FSB-Kennzahl zum Tragen, so dass die durchschnittliche FSB-Miete dauerhaft mindestens 25 Prozent unterhalb der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete liegen muss.

Der Wohnungsneubau der Freiburger Stadtbau umfasst mindestens 50 Prozent geförderten Mietwohnungsbau. Dieser wird ergänzt durch den Bau freifinanzierter Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen. So bleiben die Quartiere lebendig und vielfältig. Im Jahr 2022 wurden insgesamt 220 Mietwohnungen fertiggestellt, 50 im Neubau und 170 im Zuge umfassender energetischer Sanierung.

Zum Jahreswechsel befanden sich 278 Mietwohnungen und 51 Eigentumswohnungen im Bau, weitere 156 Mietwohnungen befinden sich in Sanierung. Dabei wurden rund 30,3 Mio. Euro in den Neubau von Mietwohnungen und rund 24,3 Mio. Euro in die Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung des Wohnungsbestandes investiert.

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

Somit bleibt der geförderte Wohnungsbau trotz entsprechender Fördermittel hochdefizitär. Um die Defizite zu kompensieren, wird die Freiburger Stadtbau auch künftig weiterhin Eigentumswohnungen schaffen. Der daraus erwirtschaftete Ertrag fließt in den Neubau von Mietwohnungen sowie in Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen des Wohnungsbestandes ein. Nur mit dieser bisher erfolgreichen Mischung aus Eigentumsmaßnahmen und Mietwohnungsbau sowie mit der Unterstützung durch die Stadt Freiburg kann der anspruchsvolle Plan, bis zum Jahr 2030 rund 2.500 neue Wohnungen zu bauen, im Rahmen der städtischen Wohnbauoffensive aus dem Konzept „FSB 2030“ realisiert werden.



Wohnbau-
offensive

Luftaufnahme des neuen Quartiers Schildacker, erster und zweiter Bauabschnitt

Das neue Quartier Schildacker: nachhaltig, bezahlbar und mit attraktiven Freiräumen

Auf dem Gelände der ehemaligen ECA-Siedlung aus den 1950er Jahren im Freiburger Stadtteil Haslach ist ein modernes, grünes und lebenswertes Quartier entstanden. Das rund 4,2 Hektar große Plangebiet „Im Schildacker“ war Herzstück einer Gesamtkonzeption zur Innenentwicklung eines insgesamt 48 Hektar umfassenden Areals. Dessen Strukturen waren von einer heterogenen Gewerbe- und Wohnnutzung geprägt.

Heute gibt es im Quartier Schildacker 306 Mietwohnungen, davon 80 Prozent öffentlich gefördert, und eine Kita. Die ehemaligen Altbauten mit einfachster Ausstattung wurden durch energieeffiziente

Wohngebäude in Holz- und Massivbauweise im Energie-Effizienzhaus-Standard 55 ersetzt. Durch die Neugestaltung im Rahmen der Quartiersentwicklung in den Jahren 2017 bis 2023 konnte so die Zahl der Mietwohnungen verdoppelt werden. Die Wohnfläche verdreifachte sich von rund 7.000 auf ca. 21.000 Quadratmeter.

ECA-Siedlungen entstanden in den 1950er Jahren unter Leitung der amerikanischen Economic Cooperation Administration (ECA), um die Wohnungsnot in Deutschland zu lindern. Die Bausubstanz und die Ausstattung der Gebäude waren sehr einfach. Eine Sanierung der Altbauten der ehemaligen ECA-Siedlung in Freiburg, die hohe

CO₂-Emissionswerte aufwiesen, keine nachhaltige Wärmeversorgung hatten und den heutigen Anforderungen an Wohnraum nicht mehr genügten, wäre technisch und wirtschaftlich nicht darstellbar gewesen. Die Grundstücksflächen besaßen außerdem ein hohes Nachverdichtungspotenzial.

Für die Neuordnung des Gebiets zeichnet das renommierte Stadtplanungs- und Architekturbüro ASTOC aus Köln verantwortlich, das dort bereits die Neuordnung einer ECA-Siedlung erfolgreich umgesetzt hatte. Das Konzept für Freiburg beinhaltet eine dreigliedrige Zonierung des Quartiers, wobei die Struktur eine hohe Wohndichte

vorsieht. Der vorhandene Bestand an Bäumen und Grünflächen im Zentrum konnte weitgehend erhalten werden.

Den Bewohnerinnen und Bewohnern von 30 Wohneinheiten der beiden zuerst zurückgebauten Altbäude wurde im Rahmen des von der Freiburger Stadtbau organisierten Umzugsmanagements Ersatzwohnungen zur Verfügung gestellt. Nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts hatten die Bewohnerinnen und Bewohner eine Option zum Rückzug in den Neubau.



Wohngebäude in Holzbauweise im Quartier Schildacker



Das Modell des Quartiers mit den unterschiedlichen Bauabschnitten

Die Gebäude in Holzbauweise bilden den zweiten von insgesamt vier Bauabschnitten mit jeweils unterschiedlichen Bebauungsarten: Der Gebäudekörper des ersten Bauabschnitts in klassischer Massivbauweise verläuft parallel zur frequentierten Basler Straße und bietet Schallschutz für das gesamte Quartier. Im dritten Bauabschnitt entstanden fünf viergeschossige Wohngebäude als Massivbauten in monolithischer Bauweise, deren Besonderheit darin besteht, dass, bei gleichzeitiger Erreichung des Energie-Effizienzhaus-Standards 55, auf Außendämmung verzichtet werden konnte. Im vierten Bauabschnitt – ebenfalls in monolithischer Bauweise – wurde ein viergeschossiges Gebäude mit Wohnungen und einer Kita im Erdgeschoss errichtet. Die großzügige Grünfläche in der Quartiersmitte mit schattenspendenden alten Baumbeständen, neu angelegten Grünflächen und Spielplätze bietet zahlreiche Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien, direkt vor der Haustür.

Wohngebäude aus Holz

Für die Holzbauten im zweiten Bauabschnitt gab es von Baubeginn an ein hohes Maß an Aufmerksamkeit. In ihrer Größenordnung von sechs viergeschossigen Gebäuden mit 116 Mietwohnungen gelten sie in Freiburg als Meilenstein für serielles Bauen in Holz und haben Vorbildcharakter für weitere Quartiersentwicklungen.

Je zwei rechtwinkelig zueinander stehende Gebäude bilden ein Gebäudepaar, das die Grün- und Freiflächen optisch einfasst. Jedes dieser Gebäude ist mit mindestens einem Treppenhaus erschlossen und hat vier exakt gleiche Regelgeschosse. Die Wohnungsgrundrisse folgen einem klaren Konzept, das attraktive Wohnflächen schafft. Ermöglicht wird dies durch das spezifische Konstruktionsprinzip der Holzbauweise: Die wohnungstrennenden Bauteile im Grundriss wurden möglichst lastfrei gehalten. Die Deckenspannung verläuft parallel zur Wohnungstrennwand.

Der Holzkonstruktionsbau stellt einen wesentlichen Beitrag zur CO₂-Minderung dar. Daher wurde im Rahmen der Quartiersentwicklung Schildacker eine wissenschaftlich begleitete Evaluation durchgeführt, die einen Vergleich der Konstruktionsarten in Holz- und Massivbauweise zum Gegenstand hatte.

Die Konstruktionsweise mit einem hohen Vorfertigungsgrad und somit kürzeren Montagezeiten ist ausgesprochen attraktiv. Vor dem Hintergrund der zunehmenden ökologischen Auswirkungen der Klimaerwärmung und der sehr guten Eigenschaften von Holz in Bezug auf die CO₂-Speicherfähigkeit von ist dieser Werkstoff eine klimafreundliche Alternative zum herkömmlichen Wohnungsbau. Durch die energieeffiziente Gebäudequalität, die Verwendung von Holz als Konstruktionsbaustoff und die Energieversorgung mit einem Primärenergiefaktor von nur 0,2 können die CO₂-Emissionen und die CO₂-Speicherfähigkeit des Holzes genutzt werden. Um Erkenntnisse über die Potenziale von Holzbauweise für Projekte zu gewinnen, hat die Freiburger Stadtbau in ihrem Quartier Schildacker zwei Wohngebäude – eines in Holz-, eines in Massivbauweise – mit Fokus auf Aspekte wie graue Energie, CO₂-Emissionen und Baukosten evaluieren lassen. Beide viergeschossigen Gebäude sind im Energie-Effizienzhaus-Standard 55 errichtet, haben zwei Treppenhäuser mit Aufzugsanlagen und sind an die Fernwärme angeschlossen. Weitere Details zu der Untersuchung werden auf Seite 65 ausgeführt.



Hier finden Sie die Broschüre zum Holzbau im Schildacker



Blick auf den Außenbereich der Kita



Das Wohngebäude mit Kita im vierten Bauabschnitt

Freiraumgestaltung und eine grüne Mitte

Unter Leitung des Freiburger Garten- und Tiefbauamtes entsteht in der Quartiersmitte ein naturnaher Park, der zum Erholen, Spielen und Verweilen einlädt. In die Planung des Landschaftsarchitekturbüros „urbanegestalt“ flossen Ideen der Anwohnerinnen und Anwohner ein. Diese waren vorab in einem Beteiligungsverfahren einbezogen worden. Neben Freizeit- und Aufenthaltsmöglichkeiten wird es zwei großzügige Spielplätze geben: für jüngere Kinder eine Sandspielfläche mit Wasserpumpe, Rollenspiel- und weiteren Angeboten, für die größeren eine Spiellandschaft mit Kletter-

und Bewegungsmöglichkeiten. Weitläufige Wiesenflächen verbinden den öffentlichen Raum mit den von der Bewohnerschaft privat genutzten Flächen. Blütenreiche heimische Saatmischungen bieten Nahrung für Bienen und andere Insekten. Der Baumbestand, der weitestgehend erhalten werden konnte, wird durch zahlreiche weitere Gehölze und Pflanzungen ergänzt. Das Regenwasser kann in der Grünfläche versickern. So wird der Park mit Schatten und Verdunstungskühle auch das Klima im Quartier positiv beeinflussen.



Spielendes Kind in der Kita

Die inklusive Kita Schatzinsel – eine Kita für alle

Im Quartier Schildacker ist die Mischung der Bewohnerinnen und Bewohner vielfältig. Mit ihren drei Gruppen ist die Kita der Lebenshilfe Breisgau im vierten Bauabschnitt gerade für Familien ideal, um den Nachwuchs vom Krabbel- bis zum Vorschulalter pädagogisch kompetent betreut zu wissen. Die Kita befindet sich im Erdgeschoss des Wohngebäudes Müllheimer Straße 28 auf einer Fläche von rund 600 Quadratmetern. Im Außenbereich bietet der großzügige Spielplatz viel Raum zum Spielen und Toben an der frischen Luft. Hier und in vielen anderen ihrer Wohnobjekte übernimmt die Freiburger Stadtbau soziale Verantwortung, denn sie stellt neben bezahlbaren Wohnungen auch Räume für Kitas oder Begegnungsflächen in den Quartieren zur Verfügung.





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



Bauarbeiten im ersten Bauabschnitt

Das neue Quartier „Im Metzgergrün“: zertifiziert für einen nachhaltigen Lebensraum

Das neue Quartier „Im Metzgergrün“ mit über 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 Quartier wird aufgrund der Größenordnung in vier Bauabschnitten entwickelt. Auf diese Weise kann durch Umzugsketten gewährleistet werden, dass die Bewohnerschaft im Quartier verbleiben kann. Die Anzahl der Wohnungen wird mehr als verdoppelt. Neben den rund 550 Wohnungen sind soziale Infrastruktureinrichtungen, ein Quartiersplatz sowie eine „grüne Mitte“ geplant.

Als erste vorbereitende bauliche Maßnahme erfolgte im Jahr 2021 die Verlegung des nördlichen Runzgewässers, um den Bewohnerinnen und Bewohnern bereits beim Bezug der Gebäude des ersten Bauabschnitts eine hohe Aufenthaltsqualität mit Naherholungscharakter bieten zu können. Bereits im Frühjahr 2022 konnte dieser Teil der Gewässerverlegung abgeschlossen werden. Seitdem werden im ersten Bauabschnitt, auf einem ehemaligen Caravan-Stellplatz,

Die Entscheidung für eine neue 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.

Die Initiative für die Quartiersentwicklung ging im Jahr 2011 von der Bewohnerschaft aus. Vom Quartiersrat wurden dazu Machbarkeitsstudien in Auftrag gegeben. Die weiteren Planungen ergaben, dass eine Sanierung mit Aufstockung der Gebäude aufgrund einer Vielzahl technischer Schwierigkeiten und eines damit einherge-

henden unverhältnismäßig hohen Investitionsvolumens nicht realisierbar wäre. Zudem wäre nur geringfügig mehr Wohnraum entstanden. Eine Verbesserung im Sinne der Barrierefreiheit wäre ebenfalls nicht erreichbar gewesen. Im weiteren Verlauf sollte das Quartier neu entwickelt werden.

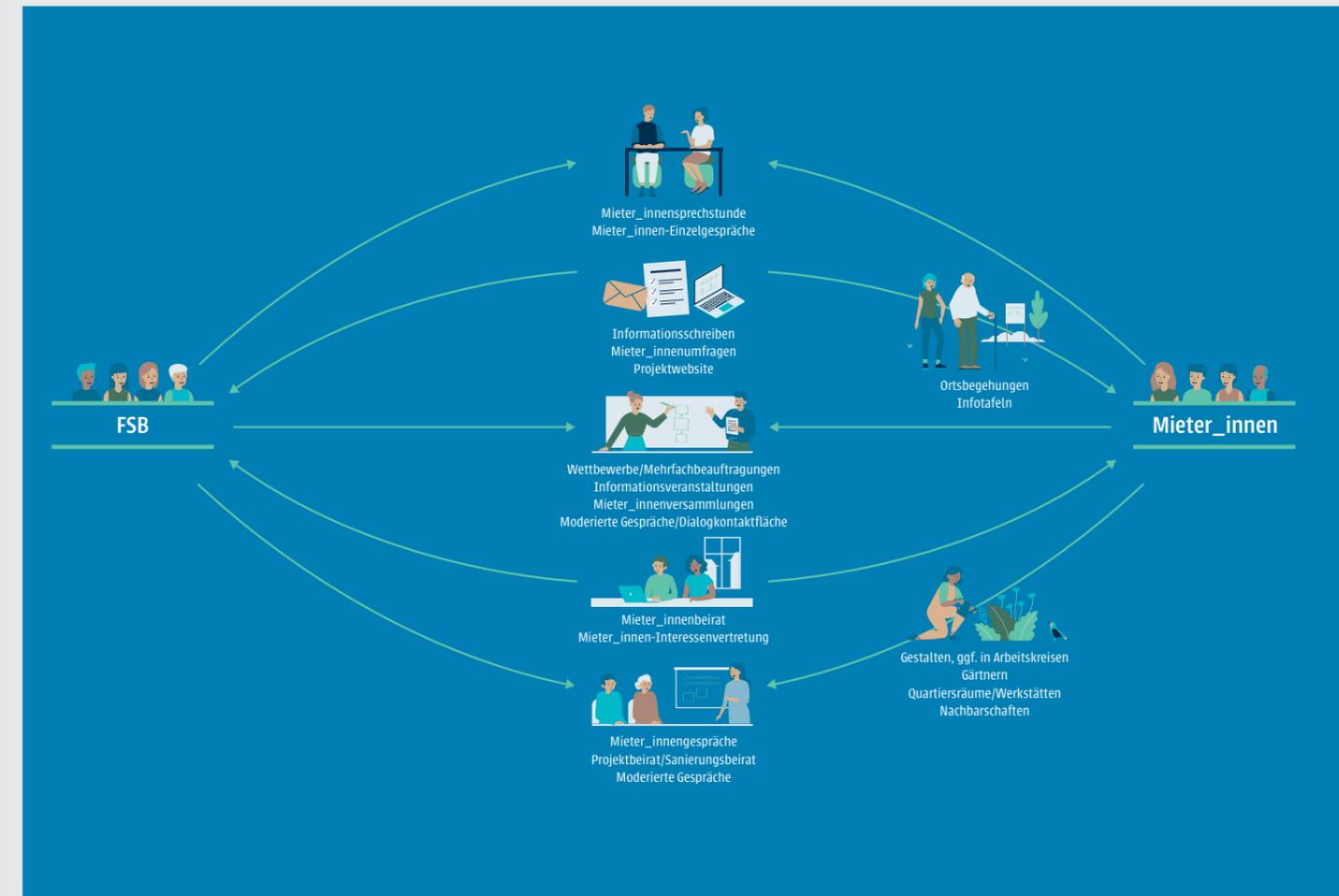
Im Jahr 2017 gewann das Architekturbüro Dietrich Untertrifaller aus Bregenz mit dem Landschaftsarchitekturbüro Ramboll Studio Dreiseitl aus Überlingen die Mehrfachbeauftragung. Das präsentierte Konzept interpretiert den ursprünglichen Charakter der Siedlung auf moderne, zeitgemäße und zukunftsorientierte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

175 Wohnungen in zwei Teilabschnitten errichtet, 125 davon als öffentlich geförderte Mietwohnungen. Diese werden auf Wunsch und gemäß dem Bedarf der angestammten Mieterschaft zum großen Teil als Kleinwohnungen realisiert. Weitere 26 Wohnungen sind freifinanzierte Mietwohnungen, 24 Wohnungen werden als Eigentumsmaßnahme angeboten. Der erste Bauabschnitt soll 2025 fertiggestellt werden.





Angebote für das nachbarschaftliche Miteinander



Visualisierung der Kommunikations- und Informationsformate

Nachbarschaftlich leben im Quartier

Neben der nachhaltig-ökologischen Aufwertung des Quartiers 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 und einer sozialen und pflegeunterstützenden Betreuung für die Bewohnerschaft des Quartiers geplant. Laubengänge und Treppenaufgänge werden so ausgebildet, dass sie Räume für nachbarschaftliche Begegnungen bieten. Gerade älteren Bewohnerinnen und Bewohnern soll hierdurch die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben erleichtert werden. So entstehen Räume für das nachbarschaftliche Wirken, Gestalten und Partizipieren.

Kommunikations- und Beteiligungsformate für die Bewohnerschaft

Wichtig für die Projektentwicklung waren Anregungen der Bewohnerinnen und Bewohner. So wurde die Charakteristik der bestehenden kleinen Wohnungen mit einer flexiblen Nutzung der Wohnräume in die Neubauplanung überführt. Als freiwilliges beratendes Gremium wurde ein Begleitgremium etabliert. Dieses bietet eine Dialogplattform für die Besucherinnen und Besucher, die beteiligten Interessengruppen und Akteurinnen und Akteure sowie für die politischen Vertreterinnen und Vertreter. Die Mitglieder des

Begleitgremiums setzen sich aus verschiedenen sozialen Institutionen, Vertreterinnen und Vertretern des Gemeinderats, der Stadtverwaltung, der FSB sowie Mieterinnen und Mietern zusammen. Auch die Themen „Gärtnern und Grünanlagenplanung“ sowie „Älter werden im Quartier und Nachbarschaften“ werden von der Bewohnerschaft im Rahmen des Gremiums und in eigens dafür gegründeten Arbeitskreisen mitgestaltet, um den soziokulturellen und nachbarschaftlichen Zusammenhalt zu fördern.



Überreichung der Urkunde zur Erschließungszertifizierung
 V. l. n. r. Rolf Messerschmidt (Auditor), Dr. Magdalena Szablewska (FSB), Dr. Christine Lemaitre (DGNB), Oberbürgermeister Martin Horn, Dr. Matthias Müller (FSB)

Das renaturierte Runzgewässer

Platin-Zertifizierung durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen

Aufgrund der hohen Qualitäten der geplanten Quartiersentwicklung „Im Metzgergrün“ wurde eine Quartierszertifizierung nach den Vorgaben der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) angestrebt. Nach dem Pre-Check im Jahr 2020 wurde im Jahr 2022 das Prüfungsverfahren für das Erschließungszertifikat, die zweite Stufe im Zertifizierungsprozess, durchgeführt und abgeschlossen. Zum Ausklang des Jahres 2022 erhielt die Freiburger Stadtbau für die Quartiersentwicklung „Im Metzgergrün“ mit dem Erschließungszertifikat in Platin die höchste Auszeichnung. Dieses Quartierszertifikat in Platin ist das erste für ein Bauvorhaben in Freiburg und erst das zweite seiner Art in Baden-Württemberg. Es wurde der FSB im April 2023 überreicht.

In allen Themenfeldern überzeugend

Die Zertifizierung umfasst Kriterien aus fünf Themenfeldern des nachhaltigen Bauens.

Die „ökologische Qualität“ bewertet die Ökobilanz des Quartiers und seine Wirkung auf das Stadt- und Mesoklima, auf die Wasserkreislaufsysteme, die Flächeninanspruchnahme und die Biodiversität.

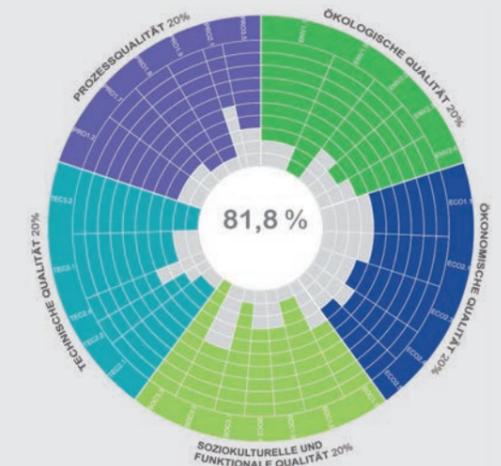
Daher beginnt eine nachhaltige Quartiersentwicklung bereits weit vor dem Bauen mit der Planung.

Die „ökonomische Qualität“ umfasst die Lebenszykluskosten, die Resilienz und Wandlungsfähigkeit, die Flächeneffizienz, die Wertstabilität sowie die Umweltrisiken.

Ganz unterschiedliche Themen wie z. B. das Mikroklima, der thermische Komfort im Freiraum, der Freiraum an sich, Emissionen und Immissionen, die Barrierefreiheit, die städtebauliche Relevanz, die soziale und funktionale Mischung im Quartier und seine soziale und erwerbswirtschaftliche Infrastruktur werden in der „soziokulturellen und funktionalen Qualität“ bewertet.

Zur „Technischen Qualität“ gehören die Energieinfrastruktur, das Wertstoffmanagement, die „Smart Infrastructure“ und die Mobilitätsinfrastruktur mit Blick auf den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr.

Im Themenfeld „Prozessqualität“ werden die Beteiligung der Bewohnerschaft und deren Teilhabe an der Ausgestaltung (integrale Planung und Partizipation) des Quartiers bewertet. Zum Themenfeld gehören aber auch Prozessqualität, Projektmanagement und Prozessabläufe (Governance) sowie Abläufe auf der Baustelle, Bauprozesse, Qualitätssicherung und Monitoring.



Die Ergebnisse der Zertifizierung als Spinnendiagramm

Die Qualität jeder Kategorie wird mit je 20 Prozent Anteil bewertet. Insgesamt erreichte die Freiburger Stadtbau mit 81,8 Prozent den für die Platin-Zertifizierung notwendigen, hohen Erfüllungsgrad.

Das Zertifikat in der höchsten Auszeichnungsstufe bei der DGNB ist der beste Beleg dafür, dass das Quartier im Sinne einer nachhaltigen und ganzheitlichen Zukunft geplant wurde. Die FSB schafft somit Mehrwerte für die Zukunft, insbesondere für die künftige Mieterschaft.



Weitere Details zur Zertifizierung auf der Projektwebsite



Lageplan des Quartiers „Im Metzgergrün“

Modell des Quartiers „Im Metzgergrün“ mit den geplanten Holzhäusern und der grünen Mitte

Baumversetzung im Metzgergrün

Nachhaltiges Bauen im Quartier Metzgergrün

Das neue Quartier zeichnet sich durch seinen verkehrsberuhigten Charakter und Begegnungsräume im Zentrum aus. Grüne Bereiche ermöglichen das Gärtnern. Das freigelegte Runzgewässer lädt zum Verweilen in den Uferzonen ein. Begrünte Fassaden fördern den klimatischen Ausgleich und ermöglichen zudem grüne Blickwinkel. Neben den Wohngebäuden in Massivbauweise kommen Holzkonstruktionen und Holzfassaden zur Ausführung. Mit einer intelligenten Belüftung der Wohnblöcke wird ein gesundes Mikroklima im Quartier geschaffen. Ein ganzheitliches Energiekonzept für das

Quartier sorgt für zusätzlichen Klimaschutz. Energieeffiziente Neubauten (davon ca. 20 Prozent in Holz), Energieversorgung mit Fernwärme, PV-Anlagen auf den Dächern, Fassaden- und Dachbegrünungen sowie Mobilitätskonzepte sorgen für eine CO₂-Reduktion um rund 75 Prozent gegenüber den Bestandsgebäuden. Und das, obwohl die Wohnfläche insgesamt verdreifacht wird.

In die geplanten Holzbauten des neuen Quartiers fließen die im Quartier Schildacker gewonnenen Erkenntnisse und Erfahrungen zur

Holzkonstruktionsbauweise ein. Zwei mehrgeschossige Wohngebäude des ersten Bauabschnitts werden in Holzkonstruktionsbauweise errichtet und vom „Holz Innovativ Programm (HIP)“ des Landes Baden-Württemberg gefördert. Die Hochschule Biberach begleitet das Projekt fachlich. Das Land Baden-Württemberg konzentriert sich mit seinem aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) gespeisten „Holz Innovativ Programm (HIP)“ auf „Innovation und Energiewende“. Anknüpfend an die Evaluation des Quartiers Schildacker (s. Seite 65) werden mithilfe des „HIP“

im Metzgergrün planerische und normative Ansätze der Holzbauweise für wirtschaftlich optimierte Lösungen analysiert. Durch die Wiederholung eines Punkthauses in Holzkonstruktionsweise über vier Bauabschnitte im Quartier Metzgergrün können so zeitlich gestaffelt Varianten untersucht und kann die Datenbasis kontinuierlich ergänzt werden.

Die FSB setzt mit der Realisierung von Holzbauten konsequent ihren Weg in Richtung ressourceneffizientes und klimafreundliches Bauen fort.



Wohngebäude in der Elsässer Straße, rückwärtige Ansicht mit Spielplatz

Luftaufnahme der vier Wohngebäude Elsässer Straße 115–119, Obere Lachen 2

Neue Wohnungen im Freiburger Mooswald: Fertigstellung des Quartiers Elsässer Straße

Der Baubeginn der Elsässer Straße 115–119/Obere Lachen 2 im Freiburger Stadtteil Mooswald erfolgte im ersten Quartal des Jahres 2021, die Fertigstellung war im Sommer des Jahres 2023. Ursprünglich standen auf der Fläche sechs Doppelhaushälften aus den 1930er Jahren. Diese wurden 2018 rückgebaut. Insgesamt konnten 67 barrierefreie Wohnungen (nach § 35 LBO) realisiert werden, 40 davon als öffentlich geförderte Mietwohnungen und 27 als Eigentumswohnungen. Es ist so ein neues Quartier mit insgesamt rund 5.000 Quadratmeter Wohnfläche und attraktiven Freianlagen sowie zwei Spielplätzen entstanden. Die vier Gebäude bilden eine schöne

städtebauliche, architektonische und behutsame Abrundung am westlichen Ende des Stadtteils Mooswald.

Die Wohngebäude wurden im Energie-Effizienzhaus-Standard 55 errichtet. Auf den Dächern wurden Photovoltaikanlagen installiert, die ein Mieterstrommodell ermöglichen. Das Energiekonzept sieht eine quartiersübergreifende Lösung vor: eine umweltfreundliche Nahwärmeversorgung mit niedrigem Primärenergiefaktor, die auch die umliegenden Bestandsobjekte der Freiburger Stadtbau versorgt.

Durch ein Mobilitätskonzept im neuen Quartier in der Elsässer Straße konnte der Bedarf an Stellplätzen reduziert werden. So wird beispielsweise bei Verzicht auf ein eigenes Fahrzeug die RegioKarte pro Haushalt bezuschusst. Gleichzeitig wurden zusätzliche Fahrradstellflächen angelegt, etwa für Lastenfahrräder. Ergänzend wurde auch die Möglichkeit zum Carsharing eingerichtet. Die Tiefgarage mit ihren 50 Stellplätzen wurde zudem für insgesamt 24 E-Ladepunkte vorgerüstet, die bei Bedarf eingerichtet werden können.

Städtebaulicher Akzent

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 unter Berücksichtigung der städtebaulichen und architektonischen sowie

freiräumlichen Qualität die vorhandene Fläche optimal genutzt, um möglichst viel Wohnraum zu schaffen. 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. Dadurch 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.



Visualisierung des Innenhofs im Uffhauser-Karrée



Spatenstich für das Uffhauser-Karrée

Uffhauser-Karrée

Nachhaltige Quartiersentwicklung steht im Mittelpunkt

Im Januar 2023 wurde mit dem Spatenstich offiziell der erste Bauabschnitt des neuen Quartiers „Uffhauser Karrée“ eröffnet. Mit diesem Projekt soll im Freiburger Stadtteil Haslach ein modernes und zukunftsfähiges Wohnquartier entstehen. Allein für den ersten Bauabschnitt betragen die Investitionen 31 Mio. Euro. Mit insgesamt 259 Wohnungen ist diese Baumaßnahme ein wichtiger Baustein im Rahmen der Wohnbauoffensive für Freiburg. Auch eine dreigruppige Kita ist im neuen Quartier vorgesehen.

Auf dem rund 1,5 Hektar großen Areal zwischen Uffhauser, Blauen-, Drei-Ähren- und Belchenstraße errichtet die FSB GmbH in zwei Bauabschnitten 259 neue Wohnungen mit ca. 15.700 Quadratmeter Wohnfläche. Davon werden 145 geförderte und 54 freifinanzierte Miet- sowie 60 Eigentumswohnungen realisiert. Damit verdoppelt sich die Anzahl der Wohneinheiten gegenüber dem Bestand. Gleichzeitig wird bei dieser Neuentwicklung ein Quartier entstehen, das sich in das gewachsene städtebauliche Umfeld integriert und dieses zukunftsfähig weiterentwickelt. Die neuen Wohngebäude werden modern ausgestattet, energieeffizient und barrierefrei zugänglich sein. Damit bieten sie zahlreiche Mehrwerte für die Bewohnerschaft.

Im ersten Bauabschnitt werden 130 überwiegend öffentlich geförderte Wohnungen errichtet. Damit entsteht im Stadtteil Haslach ein hoher Anteil an neuem, bezahlbarem Wohnraum, dessen Miete deutlich unter dem Mietspiegel liegen wird.

Die bisherigen dreigeschossigen Bestandsgebäude aus den 1950er Jahren mit im Durchschnitt 42 Quadratmeter großen Wohnungen waren durch Einfachbauweise und -ausstattung geprägt. Es gab weder Balkone noch Aufzüge. Die Wärmeversorgung und Haustechnik waren stark sanierungsbedürftig. Eine umfangreiche Modernisierung erwies sich als technisch und ökonomisch nicht sinnvoll darstellbar. Den Mieterinnen und Mietern wurden im Rahmen des FSB-Umzugsmanagements Ersatzwohnungen sowie – für die Bewohnerschaft des ersten Bauabschnittes eine Option zum Rückzug nach Fertigstellung der neuen Gebäude angeboten. Somit wird gewährleistet, dass die bestehenden Mieterinnen und Mieter auf Wunsch im Quartier verbleiben können.

Mit den bauvorbereitenden Maßnahmen des ersten Bauabschnitts wurde im Oktober 2022 begonnen. Dabei wurde auch eine größere Anzahl an Bäumen versetzt. Bis Ende Dezember waren die

Abbrucharbeiten abgeschlossen. Die Rohbauarbeiten des ersten Bauabschnitts haben im Januar 2023 begonnen. Voraussichtlich Ende 2024 werden die ersten Wohnungen bezugsfertig sein. Der Baubeginn des zweiten Bauabschnitts ist für das Jahr 2025 vorgesehen.

Das Konzept der Innenentwicklung

Für das „Wohnkarrée Uffhauser Straße“ wurde 2020 eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt, an der fünf Architekturbüros teilnahmen. Die Jury unter Vorsitz von Prof. Zvonko Turkali wählte die Konzeption des Architekturbüros Florian Krieger aus Darmstadt zum Siegerentwurf. Die Aufgabe, neuen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und ökologische, soziale sowie ökonomische Aspekte in Einklang zu bringen, bewertete man als im Konzept vorbildlich gelöst. Die städtebauliche Anordnung von insgesamt sechs Gebäuden mit einer Höhenstaffelung von drei bis sechs Geschossen sowie einer gegliederten Fassadengestaltung orientiert sich an den vorhandenen Strukturen.

Den Auftakt für das neue Quartier bildet ein sechsgeschossiges Gebäude an der Ecke Uffhauser und Belchenstraße. Drei Gebäude werden als Holzhybridgebäude erstellt. Die weiteren Gebäude werden als Massivbauten in überwiegend monolithischer Bauweise errichtet. Hier sind ebenfalls Fassadenbegrünungen vorgesehen. Alle Gebäude werden im Freiburger Energie-Effizienzhaus-Standard 55 errichtet. Die Wärmeversorgung erfolgt über die zentrale Fernwärmeversorgung im Stadtteil. Die Dächer werden zur klimafreundlichen Stromerzeugung mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Alle Gebäude erhalten außerdem eine Dachbegrünung. Der großzügige grüne Innenbereich mit Biotop- und Freiraumstrukturen soll Treffpunkt und Begegnungsraum für die Bewohnerschaft sein. Hier sind weitere Bepflanzungen, Spielflächen für Kinder und Möglichkeiten zum gemeinsamen Gärtnern vorgesehen. Auch ein umweltfreundliches Mobilitätskonzept für das Quartier mit 550 Fahrradstellplätzen, E-Ladesäule und Carsharing-Angeboten sowie einer Fläche für ein umweltfreundliches Mobilitätsangebot mit Leihfahrrädern ist vorgesehen.



Visualisierung der Wohngebäude in der Ingeborg-Krummer-Schroth-Straße



Spatenstich für das Quartier an der Ingeborg-Krummer-Schroth-Straße

Ingeborg-Krummer-Schroth-Straße: ein „grünes Wohnzimmer“ am Güterbahnhof Nord

In der Ingeborg-Krummer-Schroth-Straße unweit der Lokhalle am Güterbahnhof Nord entsteht im Rahmen der Wohnbauoffensive ein weiteres Projekt der Freiburger Stadtbau. Dort werden bis Ende 2025 insgesamt 76 öffentlich geförderte Wohnungen in einem Ensemble aus drei Baukörpern und eine viergruppige Kita errichtet. Die ersten vorbereitenden Maßnahmen wurden noch Ende des Jahres 2022 begonnen. Ende März 2023 fand der Spatenstich statt. Mit den öffentlich geförderten Wohnungen wird dringend benötigter, bezahlbarer Wohnraum geschaffen. Die viergruppige Kita erweitert zudem die familienfreundliche Infrastruktur des Lokhallenareals. Das Bauprojekt wird gemäß des FSB-Maßnahmenkatalogs „Barrierefreies Bauen“ errichtet und zeichnet sich u. a. durch groß-

zügig begrünten Innenhof, ein umfassendes Mobilitätskonzept, Energie-Effizienzhaus-Standard 55 und 40 bei der Kita sowie eine Anbindung an die benachbarte Fernwärmeversorgung aus.

Das Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht einen ortsbildprägenden, bis zu sieben-geschossigen Baukörper aus Stahlbeton mit einer Fassade aus vorge-lagerten Holzlamellenelementen vor. Er bildet gemeinsam mit zwei rückwärtigen und kompakten Hofhäusern aus monolithischer, verputzter Ziegelbauweise und in fünf Geschossen eine

städtebauliche Verbundenheit. Insgesamt entstehen hier rund 5.000 Quadratmeter Wohnfläche mit 15 Ein-Zimmer-Wohnungen, 21 Zwei-Zimmer-Wohnungen, 20 Drei-Zimmer-Wohnungen, 18 Vier-Zimmer-Wohnungen und zwei Sechs-Zimmer-Wohnungen.

Die viergruppige Kindertagesstätte mit über 930 Quadratmeter Nutzfläche ist über zwei Ebenen des straßenseitigen Langhauses verteilt. Die gegliederten Freiflächen zwischen den Gebäuden werden als „Grünes Wohnzimmer“ bezeichnet, das eine hohe Aufenthalts-qualität bietet und von begrünten Fassaden umrahmt wird. Dort befindet sich auch die Außenspielfläche der Kita. Jedes Haus wurde mit zwei Schachtel-Fluchttreppenhäusern geplant, die somit den Verzicht auf die Feuerwehzufahrt und eine großzügigere Gestaltung des „Grünen Wohnzimmers“ ermöglichen. Von dieser kleinen Oase sollen alle Bewohnerinnen und Bewohner profitieren, die in den Gebäuden leben werden. Die Kita wird nach ihrer Fertigstellung in das Eigentum der Stadt Freiburg übergehen.

Das Konzept für die Neubaumaßnahme basiert auf dem Entwurf des Freiburger Architekturbüros Melder Binkert Prettnner Kerner (mbpk). Dieses hatte an der Mehrfachbeauftragung teilgenommen und im Sommer 2021 die Jury von seiner Konzeption überzeugt.

Nachhaltige Planung

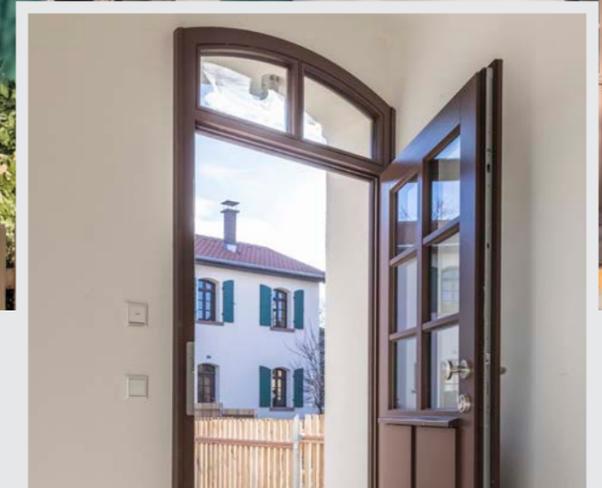
Für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner wird es ein umfassendes Mobilitätskonzept geben. In der unter dem Grundstück liegenden Tiefgarage entstehen 48 Pkw-Stellplätze, vorgerüstet für E-Lademöglichkeiten, sowie insgesamt 184 Stellplätze für Fahrräder und zehn für Sonderfahrräder. Entscheiden sich die Mieterinnen und Mieter für einen Verzicht auf einen Pkw, erhalten sie einen Zuschuss für den Erwerb einer übertragbaren Jahres-RegioKarte je Haushalt.

Die Wohngebäude werden im Effizienzhaus-Standard 55 errichtet, die Kita im Effizienzstandard 40. Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme. Auf den begrünten Dachflächen werden Photovoltaikanlagen installiert. Die Mieterinnen und Mieter haben dadurch die Möglichkeit, ein Mieterstrommodell zu nutzen. Zudem wird auf dem Grundstück eine Regenwasserzisterne erstellt, über die die Grünflächen im Sommer bewässert werden können. An der rückwärtigen Seite der Hofhäuser sind für Mieterinnen und Mieter Möglichkeiten zum Gärtnern vorgesehen.



Eine sanierte Häuserzeile in der Knopfhäusle-Siedlung

Moderner
Wohnraum durch
Sanierung



Blick aus dem sanierten Innenraum

Denkmalgeschützte Sanierung: Knopfhäusle-Siedlung

Die Knopfhäusle-Siedlung liegt im Freiburger Stadtteil Oberwiehre zwischen der Schützenallee und der Schwarzwaldstraße. Sie besteht unter anderem aus neun denkmalgeschützten Gebäuden mit 106 vorwiegend kleinen Wohnungen. Jede Wohnung verfügt über zwei bis drei Zimmer mit insgesamt rund 45-50 Quadratmetern. Die Knopfhäusle sind als zweigeschossige Reihenhäuser angelegt und verfügen über kleine Vorgärten. 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. Das beanspruchte mehr Zeit als geplant und erhöhte die Baukosten im ersten Bauabschnitt. Diese Kenntnisse

und Erfahrungen flossen in die Planung und Umsetzung der folgenden Bauabschnitte ein. Gefördert werden die Maßnahmen im ausgewiesenen Sanierungsgebiet Knopfhäusle-Siedlung im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“. Die Stadt Freiburg ergänzt sie üblicherweise komplementär mit einem hohen Eigenanteil an Fördermitteln.

In allen Wohnungen des ersten und zweiten Bauabschnitts wurden die Grundrisse neu gestaltet, Bäder und Zentralheizungen eingebaut und wurde die komplette Haustechnik 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 wärmedämmend. Nach Abschluss der Sanierung können über 45 Prozent des Energiebedarfs dieser Wohnungen eingespart werden.

Die Größe der meisten Wohnungen veränderte sich nicht. Pro Häuserzeile wurden jedoch jeweils zwei Wohnungen zu einer familiengerechten Vier-Zimmer-Wohnung zusammengelegt. Auch die Außenanlagen, der Spielplatz und die Vorgärten werden im Zuge der Sanierung aufgewertet. Die positiven Aspekte der Siedlung und ihre Bedeutung als Denkmalensemble, die Vorgärten, die Wohnstraßen sowie die gewachsenen Nachbarschaften sollen im Zuge der Sanierung erhalten und gestärkt werden.

Starke Bindung an das Quartier

Ende des Jahres 2021 wurde die Sanierungsmaßnahme für die Knopfhäusle-Siedlung im ersten Bauabschnitt fertiggestellt. In diese 34 sanierten Wohnungen konnten dann zu Beginn des Jahres 2022 die Bewohnerinnen und Bewohner des ersten Bauabschnitts auf Wunsch zurückziehen. Sie hatten für die Zeit der Baumaßnahme

eine Ersatzwohnung aus den Beständen der Freiburger Stadtbau und eine finanzielle Unterstützung für den Umzug erhalten, verbunden mit der Option einer Rückkehr ins Quartier. Die Bewohnerinnen und Bewohner des zweiten Bauabschnitts konnten auf Wunsch in noch freie Wohnungen des ersten Bauabschnitts umziehen oder zu gleichen Konditionen ebenfalls eine Ersatzwohnung in Anspruch nehmen, auch mit der Option, nach Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts zurückzuziehen. Der zweite Bauabschnitt soll Ende des Jahres 2023 abgeschlossen sein. Das Umzugsmanagement mit organisierten Umzugsketten und der weitergehenden Unterstützung ist Teil des Sozialplans für das Sanierungsgebiet, den der Gemeinderat beschlossen hat. Der überwiegende Teil der Bewohnerschaft des ersten Bauabschnitts ist aus den Ersatzwohnungen wieder in die Knopfhäusle zurückgezogen. Dies zeigt den starken Bezug zum Quartier.



Das gesamte Ensemble Breisacher Hof von oben



Der entkernte Dachboden des Breisacher Hofes



Blick auf das zu sanierende Wohngebäude im Breisacher Hof

Breisacher Hof: Das ehemalige Kasernenareal wird saniert

Das Ensemble Breisacher Hof wurde im Frühjahr 2020 vom Land in das Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ aufgenommen. Dies bedeutet neben Fördergeldern auch moderate Mieten nach dem Freiburg-Modell für 15 Jahre.

Das historische Quartier des Breisacher Hofes an der Elsässer Straße besteht aus sieben ehemaligen Kasernengebäuden aus dem Jahr 1903, die nach dem Zweiten Weltkrieg zu Wohnungen umgebaut wurden. Sie sind um den ehemaligen Exerzierplatz gruppiert, der heute eine große Grünfläche bildet, die von der Bewohnerschaft des Quartiers intensiv genutzt wird.

Insgesamt umfasst das Gebäudeensemble 139 Wohnungen sowie einen Schülerhort. In einem ersten Bauabschnitt sollen die Gebäude an der Elsässer Straße 2 f und 2 g mit insgesamt 52 Wohnungen saniert werden.

Ergänzt wird das Ensemble durch ein städtisches Gebäude, in dem eine Kita sowie ein Jugendtreff untergebracht sind. Die FSB hat bereits im Jahr 2021 auf einer vorhandenen Freifläche 59 öffentlich geförderte Wohnungen neu errichtet und somit das Ensemble städtebaulich ergänzt. Die Altbauten des Breisacher Hofes als historisches Gebäudeensemble stehen zwar nicht unter Denkmalschutz, werden im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen jedoch als denkmalähnlich eingestuft und gefördert.

Neben baulichen Mängeln an den Gebäuden sind vor allem die Grundrisstrukturen, die fehlenden Bäder und Balkone, die Beheizung mit Einzelöfen und der Wärmeschutz nicht mehr zeitgemäß. Positive Aspekte der Siedlung sind die starke städtebauliche Wirkung der Gebäude und der großzügige begrünte Innenhof. Zur Schaffung barrierefreier Zugänglichkeit werden zusätzlich Aufzüge angebaut. Die bisherige Anzahl von 52 Wohnungen kann im Zuge

der Sanierung durch die verbesserten Grundrisstrukturen auf 56 Wohnungen erhöht werden. Neben kleinen werden auch weiterhin Familienwohnungen angeboten werden.

Im Rahmen der Sanierung sollen die Gebäude energetisch ertüchtigt werden, eine Zentralheizung mit Fernwärmeanschluss und eine Abluftanlage für Bäder und Küchen erhalten. Neben der Erneuerung der gesamten Haustechnik wird es eine Brandschutzertüchtigung sowie die Sanierung der Dachstühle und Dachdeckung geben.

Für die Bewohnerinnen und Bewohner werden die Bäder erneuert und bodenebene, geflieste Duschen und Badewannen eingebaut. Die Wohnungen erhalten neben besseren Grundrisstrukturen auch Balkone. Die Fahrradstellplätze werden überdacht und die Stellplätze für Pkw neu geordnet. Zudem soll zukünftig die Müllentsorgung über Unterflurcontainer erfolgen.

Zur Schaffung barrierefreier Zugänglichkeit werden zusätzlich Aufzüge eingebaut. Somit sind alle Wohnungen nach der Modernisierung barrierefrei zugänglich.

Da diese umfangreichen Sanierungen nicht im bewohnten Zustand durchgeführt werden können, wurden den Mieterinnen und Mietern wie im Förderprogramm vorgesehen, Ersatzwohnungen aus dem Bestand der FSB, vorzugsweise im Neubau, angeboten. Nach den Umzügen konnten die Sanierungsmaßnahmen planmäßig im ersten Quartal des Jahres 2023 beginnen.



Blick von oben auf die Sanierung der Sulzburger Straße 15–19, im Hintergrund der bereits sanierte Hügelheimer Weg 2–6



Hügelheimer Weg 2-6

Sulzburger Straße 15–19: Sanierung spart CO₂-Emissionen

Die Sanierung des Wohngebäudes in der Sulzburger Straße 15–19 spiegelt die im Sommer des Jahres 2022 abgeschlossene Sanierung des baugleichen Gebäudes im Hügelheimer Weg 2–6 im Freiburger Stadtteil Weingarten wider. Diese Maßnahme beinhaltet ebenfalls eine energetische Sanierung der Gebäudehülle im Energie-Effizienzhaus-Standard 55. Gleichzeitig erhalten die Gebäude eine me-

chanische Abluftanlage sowie eine erneuerte und modernisierte Haustechnik. Auf dem Dach der Gebäude wird eine Photovoltaikanlage angebracht. Der Wohnkomfort für die Mieterschaft erhöht sich durch die Schaffung von barrierefreien Zugängen zu den Wohnungen und den Anbau neuer, vergrößerter Balkone.

Energetische Sanierung verringert CO₂-Emissionen

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

Trotz Sanierung im Quartier bleiben

Da die Wohnungen nicht im bewohnten Zustand saniert werden können, erhalten in einem solchen Fall Mieterinnen und Mieter bei der Freiburger Stadtbau grundsätzlich im Rahmen des Umzugsmanagements eine Ersatzwohnung - entweder in einem Neubau oder in einem Bestandsgebäude, nach Möglichkeit und Wunsch im selben Quartier. Die Mieterinnen und Mieter, die in eine Bestandswohnung ziehen, erhalten jeweils eine Option zur Rückkehr in eine sanierte Wohnung. Bei der Sanierungsmaßnahme „Sulzburger Straße“ hatten die Mieterinnen und Mieter die Option, in die freien, frisch sanierten Wohnungen des benachbarten Hügelheimer Weges 2–6 umzuziehen.



Neue Projekte.
Für Freiburg

Visualisierung der neuen Wohngebäude im Elefantenweg

Elefantenweg: Zeitgemäße Wohnungen im Mooswald

Für die Neuentwicklung des Elefantenwegs 1–39 hatte die Freiburger Stadtbau eine Konzeptstudie im Stadtteil Mooswald ausgeschrieben. Die ausgewählte Studie wurde im März 2022 vorgestellt.

Die geplanten Wohngebäude befinden sich in der Nachbarschaft der Labor- und Verwaltungsgebäude des Fraunhofer-Instituts an der Berliner Allee und der Wohngebäuden im Schäppeleweg. Es handelt sich um eine kleinteilige Bebauung im Elefantenweg mit Reihenhauseinheiten aus dem Jahr 1953. Diese weisen einen sehr einfachen Gebäudestandard auf und entsprechen mit Blick auf Bäder, Beheizung und Warmwasseraufbereitung nicht mehr den zeitgemäßen Wohnungserfordernissen.

Das beabsichtigte Bauvorhaben im Elefantenweg 1–39 kann auf der Grundlage von § 34 BauGB durchgeführt werden. Somit muss sich das städtebauliche Konzept in die nähere Umgebung einfügen.

Auf dem insgesamt etwa 5.700 Quadratmeter großen Planungsgebiet sollen 93 Wohnungen (43 in Eigentum, 50 geförderte Mietwohnungen) mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 6.440 Quadratmetern entstehen, ein Großteil davon öffentlich gefördert. Aufgrund des anhaltenden Bedarfs an preisgünstigem und bezahlbarem Wohnraum soll die ausgewählte Konzeption den Elefantenweg neu prägen. Dabei werden nachhaltige Anforderungen hinsichtlich Ökologie, sozialer Vielfalt und ökonomischer Aspekte besonders berücksichtigt.

Information der Bewohnerschaft

Die Bewohnerinnen und Bewohner des Elefantenwegs haben im Rahmen des Umzugsmanagements eine Ersatzwohnung im FSB-Bestand erhalten. Nach Fertigstellung des Quartiers können sie aber auch in die neu errichteten, bedarfsgerechten Wohnungen im Elefantenweg zurückkehren.

Mit der Neuentwicklung des Elefantenwegs setzt die Stadt Freiburg das Förderprogramm „Flächengewinnung durch Innenentwicklung“ fort und schafft modernen, bezahlbaren Wohnraum. Ziel des Förderprogramms ist es, ein hohes Maß an Wohnqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen. Gleichzeitig entsteht mit diesem Projekt weiterer, bezahlbarer Wohnraum. Die neuen Wohngebäude werden modern ausgestattet, energieeffizient und barrierefrei zugänglich sein und zahlreiche Mehrwerte für die Bewohnerinnen und Bewohner bieten.

Die städtebauliche Konzeption

Die Jury der Mehrfachbeauftragung entschied sich für die Konzeption des Architektenbüros SSA Architekten AG BSA SIA aus Basel. Es konnte, zusammen mit den Landschaftsarchitekten von faktorgruen, in den gestalterischen und funktionalen Aspekten mit seinem Konzept überzeugen. Dieses basiert auf dem städtebaulichen Grundgedanken, bei der Überbauung die vorhandene Zeilenstruktur durch die Setzung von vier riegelartigen Gebäudevolumen mit unterschiedlichen Proportionen und Abmessungen weiterzuführen. Sie ergänzen die Quartiersstruktur im vorhandenen Kontext und gewährleisten eine strukturelle Differenzierung zwischen gefördertem Wohnraum und Eigentum. Dabei wird der Planungspereimeter

nicht isoliert betrachtet, sondern als Ergänzung einer bereits vorhandenen intakten Struktur. Durch die Neuordnung der Gebäudevolumen entsteht zum Fraunhofer-Institut hin eine räumlich erweiterte Gasse, die als öffentliche Freifläche dienen soll.

Die Anbindung erfolgt über einen formellen Fußweg, der die bestehenden Zeilenbauten des südwestlichen Bestandes einbindet. Die parallele Anbindung von Riegelbauten schafft kein starres Gegenüber, vielmehr wird eine räumliche Durchlässigkeit zwischen der neuen Quartiersgasse entlang des Fraunhofer Institutes und der Einfamilienhausstruktur im Norden formuliert. Es entstehen introvertierte Hofräume, die als Sozialräume eine angemessene Abstufung zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Außenräumen generieren.

Diese städtebauliche Disposition ermöglicht es, im Gegensatz zu einzelnen Solitärbauten, Erdgeschoss-Wohnen im Quartierskontext adäquat umzusetzen. Auch bietet die Orientierung eine optimale Belichtungssituation und Privatheit der Wohnungen.

**Soziale Verantwortung
und Nachhaltigkeit**

Nah am Menschen – die Betreuung der FSB-Mieterinnen und -Mieter

Im Herbst 2022 hat die Freiburger Stadtbau die erste Evaluation zur Umsetzung des Konzepts „FSB 2030 – Mehr Wohnen. Faire Mieter. Für Freiburg.“ im Gemeinderat vorgestellt. Neben der erfolgreichen Entwicklung der Wohnbauoffensive wurden auch die erreichten Ziele im Bereich soziales Engagement und bei der Klimaschutzoffensive präsentiert.

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 barrierefreiem Wohnraum, sowohl im Neubau als auch, sofern möglich, bei der Nachrüstung von Bestandswohnungen.

Darüber hinaus bietet oder vermittelt sie ihren Mieterinnen und Mietern bedarfsgerechte Service- und Beratungsdienstleistungen, denn in den mehr als 9.700 Bestandswohnungen betreut die Freiburger Stadtbau ebenso viele Mietparteien. Jede Mietpartei hat dabei ihre individuellen Fragestellungen, um die sich die Mitarbeitenden in den vier Mieterbüros im persönlichen Gespräch, telefonisch oder schriftlich kümmern.

Gleichzeitig führt die FSB einen kontinuierlichen, konstruktiven Dialog mit ihren Mieterinnen und Mietern. Zur Stärkung der Partizipation der Mieterschaft 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, Mietersprechstunden, Projektwebsites und insbesondere die Kommunikation mit dem Mieterbeirat.

Service- und Beratungsleistungen für die Mieterinnen und Mieter

Dreh- und Angelpunkt der persönlichen Mieterbetreuung sind die vier Mieterbüros, die über Freiburg verteilt sind. Sie bieten in der Nordstadt, in Haslach, im Stühlinger und in Weingarten den Vor-Ort-



FSB-Mitarbeitende beraten kompetent in den Mieterbüros

Service für die Mieterschaft der FSB. Die Teams in den Mieterbüros setzen sich aus den kaufmännischen und technischen Mitarbeitenden zusammen. Sie arbeiten eng verzahnt und bringen vor Ort ihr Know-how zum Wohle der Mieterinnen und Mieter ein. Unterstützt werden sie dabei durch die Sozialberatung und die neu eingesetzten Hausmeister. Darüber hinaus stehen in der Abteilung Wohnen und Vermieten noch weitere kompetente Mitarbeitende für weitergehende Fragen, z. B. im Rahmen der Betriebskostenabrechnung oder des Mahnwesens, zur Verfügung.

Neben den alltäglichen Fragen rund um das Mietverhältnis, Mängel in der Wohnung oder Anliegen, das Quartier und seine Gemeinschaftsflächen betreffend, betreuen die Mitarbeitenden in den Mieterbüros und der Abteilung darüber hinaus Mieterinnen und Mieter mit speziellen Anliegen, sei es im Bereich der kostenlosen Mietschuldenberatung, bei besonderen Wohnbedarfen oder bei einem gewünschten oder notwendigen Wohnungsaustausch. Ansprechpartnerinnen und -partner in den Mieterbüros sind zu den Sprechzeiten persönlich und darüber hinaus telefonisch und per E-Mail erreichbar. Außerhalb der Bürozeiten gibt es für dringende Fälle eine Notrufnummer.

Bei der Wohnungsbewerbung werden in den Mieterbüros auch Personen beraten, die in Freiburg eine bezahlbare Wohnung suchen, oder Mieterinnen und Mieter, die in eine andere Wohnung umziehen wollen. Häufig ist dies mit dem Wunsch verbunden, in eine barrierefrei erreichbare Wohnung zu wechseln.

Erweiterte Beratungsleistungen durch die soziale Beratung

Mit dem Konzept „FSB 2030“ wurde auch die Schaffung einer zusätzlichen sozialen 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 nachbarschaftlicher 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 und der Existenzsicherung. Die Beratung der älteren Mieterinnen und Mieter ist insbesondere bezogen auf selbstbestimmtes Wohnen und das Wohnumfeld verbessernde Maßnahmen.

Darüber hinaus stehen die Mitarbeitenden der sozialen Beratung für die Ansprache durch die Quartiersarbeit und die Mieterbeirätinnen und Mieterbeiräte zur Verfügung. Insbesondere bei größeren Projektentwicklungen unterstützt die soziale Beratung bei der Information und Kommunikation mit der Bewohnerschaft und weiteren Interessenvertretungen.

Hilfe zum Wohnungserhalt

Existenziell für viele Menschen in der Mieterschaft ist die Hilfe zum Wohnungserhalt, die die kostenlose Mietschuldenberatung für Mieterinnen und Mieter der FSB umfasst. Wenn sich diese 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 Mieterinnen und Mieter kostenlosen Beratungsservice mit dem Schwerpunkt der Wohnungssicherung an. Die Mitarbeitenden der FSB unterstützen die betroffenen Menschen mit großem Engagement und versuchen Lösungswege aufzuzeigen, um Mietschulden nachhaltig abzubauen und dadurch das Mietverhältnis zu erhalten. Dabei erfolgt stets eine Vermittlung und eine enge Abstimmung mit der Wohnungssicherung des Amtes für Soziales (AfS).

Diese Vorgehensweise hat sich zu einem sehr erfolgreichen Beratungsmodell entwickelt. Die Zahl der jährlichen Zwangsräumungen liegt mit durchschnittlich zehn bis 20 Fällen pro Jahr deutlich unterhalb der Vergleichswerte anderer Wohnungsunternehmen. Um



Lage der FSB-Mieterbüros

diesen Beratungsservice weiter zu verbessern, werden die zuständigen Mitarbeitenden intensiv geschult, damit die betroffenen Mieterinnen und Mieter sämtliche verfügbaren finanziellen Hilfen in Anspruch nehmen können. Hierzu werden die Mitarbeitenden in die Lage versetzt, gemeinsam mit den Betroffenen den Kontakt zu allen relevanten Behörden herzustellen.

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

Wohnungstauschkonzept

Bei der Freiburger Stadtbau gibt es analog zur Stadt Freiburg ein Wohnungstauschkonzept, das den Wechsel von einer großen in eine kleinere Wohnung erleichtern soll. Ziel des Wohnungstauschkonzepts ist es, Mieterinnen und Mietern einen Anreiz zum Umzug von einer größeren in eine kleinere Wohnung innerhalb des FSB-Bestandes zu bieten und hierdurch bedarfsgerechten Wohnraum – beispielsweise für junge Familien – zu schaffen. Das Pilotprojekt wurde von 2017 bis 2022 zunächst in ausgesuchten Wohnanlagen durchgeführt. Aktuell wird es auf den gesamten Wohnungsbestand der Freiburger Stadtbau ausgedehnt.

Es zeigt sich, dass dieses Instrument ein kleiner, jedoch wichtiger ergänzender Baustein zur bedarfsgerechten Nutzung von bezahlbarem Wohnraum ist.



Baumpflanzaktion im Stadtteil Weingarten

Gemeinsam leben im Quartier

Bereits heute arbeitet die Freiburger Stadtbau bei allen sozialen Aspekten eng mit städtischen Stellen und privaten Institutionen zusammen. Mit Blick auf die gesellschaftlichen und demografischen Veränderungen intensiviert die Freiburger Stadtbau diese Zusammenarbeit kontinuierlich und geht weitere Partnerschaften ein, um zusätzliche Service- und Beratungsangebote für ihre Mieterschaft zu schaffen. Dies kann sowohl zu einer finanziellen Entlastung der Mieterinnen und Mieter als auch zu einer Verbesserung ihrer Lebensqualität führen, z. B. durch die Senkung von Energiekosten, eine Erleichterung der Mülltrennung und die verstärkte Berücksichtigung von Fragen des Wohnens im Alter.

Die FSB unterstützt das Engagement der Mieterinnen und Mieter und schafft Räume für entsprechende gemeinwohlorientierte Aktivitäten. In einigen Quartieren stellt die Freiburger Stadtbau Räume zur Verfügung, die von der städtischen Quartiersarbeit und Bewohnerinnen und Bewohnern 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. Im Jahr 2022 wurde z. B. für das neue Quartier „Im Metzgergrün“ ein Sozialservice-Quartierszentrum (SQZ) ausgeschrieben. Dafür wurde gemäß der im Quartier abgefragten und

vorhandenen Bedarfe ein Kriterienkatalog aufgestellt, der den Bewerberinnen und Bewerbern zusätzlich Raum für weitergehende innovative Vorschläge ließ. Die künftige Betreiberin wird umfassende soziale und pflegerische Angebote machen.

Zu einem lebendigen Quartier 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, was in den vergangenen Corona-Jahren nicht durchgeführt werden konnte, soll 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 laden Familien dazu ein, sich gemeinsam im Freien aufzuhalten, während die Kinder spielen und toben. Sitzbänke und Tische für den Außenbereich fördern die Kommunikation aller im Quartier lebenden Altersgruppen.



Teamkoordinator Hausmeister Michael Stratz und Teamleiter Bau & Garten Dietmar Meyer

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. Mit insgesamt zwölf Hausmeisterinnen und Hausmeistern konnten alle Stellen erfolgreich besetzt werden. Dabei wurden neun Stellen neu geschaffen.

Die Mitarbeitenden des Hausmeisterservice betreuen jeweils ca. 800 Wohnungen. Sie stärken die Präsenz der FSB vor Ort.

Auf dem Betriebsgelände des Teams Bau & Garten im Runzmattenweg wurde das Gemeinschaftsbüro für die Hausmeisterinnen und Hausmeister eingerichtet. Austausch und Abstimmung mit den Kolleginnen und Kollegen des Teams Bau & Garten werden hierdurch erleichtert.

Eine wesentliche Aufgabe des Hausmeisterservice sind zunächst die Sicherstellung der Sauberkeit und die Kontrolle der Einhaltung der Hausordnung in den FSB-Beständen. Im Rahmen von Begehungen nehmen die Hausmeisterinnen und Hausmeister ebenfalls vorhandene Schäden auf und leiten diese an die technischen Mitarbeitenden in den Mieterbüros weiter.

Ergänzend zu den bereits genannten Tätigkeiten übernehmen die Hausmeisterinnen und Hausmeister im Zuge der regelmäßigen Begehung der Wohnungsbestände Aufgaben, die bisher durch externe Dienstleister erfolgten, wie z. B. die Ablesung der Allgemein-zähler 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

ihnen und der jeweiligen Mieterschaft entwickelt. So können nicht nur die Hausmeisterinnen und Hausmeister die Mieterschaft auf mögliche Verbesserungen z. B. bei der Müllentsorgung hinweisen, sondern auch die direkte Ansprache nutzen.

Mieterbeirat

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

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



Die Vorsitzenden des Mieterbeirates: Ralf Müller und Melanie Bruder

Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg.

Der FSB-Sozialbonus

Bei Mietanpassungen kann die persönliche Lebenssituation der Mieterinnen und Mieter berücksichtigt werden. Dies geschieht durch den FSB-Sozialbonus. Gemäß Gemeinderatsbeschluss darf bei einer Mietanpassung die Netto-Kaltmiete einer freifinanzierten FSB-Wohnung nicht mehr als 30 Prozent des Haushaltseinkommens betragen, sofern die Wohnungsgröße der Haushaltsgröße entspricht. Die Wohnungsgrößen orientieren sich dabei an den aktuell gültigen Grenzen des Landeswohnraumförderungsgesetzes. Wird die 30-Prozent-Grenze überschritten, kann die Mietanpassung unter Anwendung des FSB-Sozialbonus reduziert werden oder sogar entfallen. Dazu ist ein aktueller Wohngeldbescheid notwendig, unabhängig davon, ob dieser positiv oder negativ ist. Er gibt auf einer nachvollziehbaren, unabhängigen Basis Auskunft über das tatsächlich selbst erwirtschaftete Haushaltseinkommen. Mieterinnen und Mieter, deren Wohnungen öffentlich gefördert werden oder deren Wohnkosten staatlicherseits übernommen werden, können den FSB-Sozialbonus nicht in Anspruch nehmen. Er kommt wegen der bereits vorliegenden Förderung nicht zur Anwendung.

Mieterinnen und Mieter erhalten die maßgeblichen Informationen zusammen mit der Ankündigung der Mietanpassung in Form eines Informationsflyers. Zudem können sie sich auf der FSB-Website mittels eines Erklärvideos informieren. Kompetente Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner sind die Mitarbeitenden in den Mieterbüros. Ebenso wurden die Mitarbeitenden und Ehrenamtlichen in der Quartiersarbeit, dem Nachbarschaftswerk und den Bürgervereinen informiert und geschult, so dass sie ebenfalls als erste Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner bei Fragen zur Verfügung stehen.

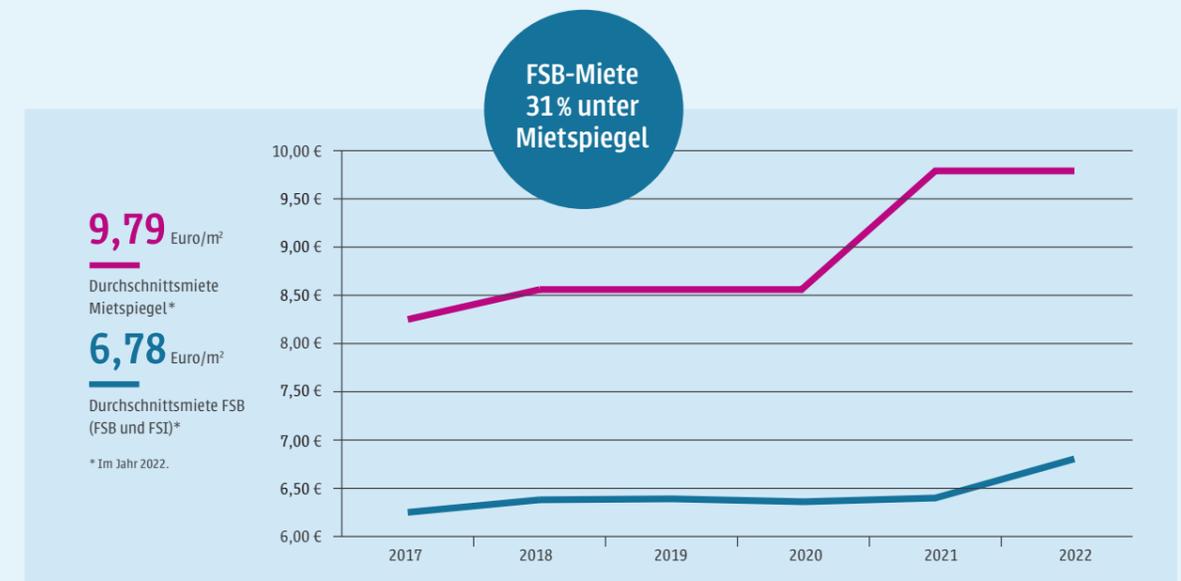


Deutsch

Der FSB-Sozialbonus

Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg.

Freiburger
Stadtbau



Faire Mieten bei der Freiburger Stadtbau

Neben dem FSB-Sozialbonus wurde mit dem Konzept „FSB 2030“ die Mietengrenze als weiterer Baustein für faire Mieten eingeführt. Mit der Mietengrenze wird ein Grenzwert definiert, der 25 Prozent unter der durchschnittlichen Vergleichsmiete des Mietspiegels liegt, und der vom Durchschnitt aller FSB-FSI-Mieten nicht überschritten werden darf. Damit soll sichergestellt werden, dass die FSB preisgünstigen Wohnraumbestand vorhält. Im Jahr 2022 betrug die

durchschnittliche Miethöhe bei der Freiburger Stadtbau 6,78 Euro und lag damit 30,75 Prozent unter der durchschnittlichen Freiburger Mietspiegelmiete von 9,79 Euro. Damit hat die FSB die Mietengrenze deutlich eingehalten und konnte den politischen Auftrag erfüllen, Wohnraum für wirtschaftlich nichtprivilegierte Bevölkerungsgruppen bereitzustellen.



Mehr Inklusion ermöglichen – selbstbestimmt leben

Die Freiburger Stadtbau GmbH hat ihr Engagement im Bereich der Inklusion ausgeweitet und in Zusammenarbeit mit der kommunalen Behindertenbeauftragten, den Vertreterinnen und Vertretern 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. Der Maßnahmenkatalog „Barrierefreies Bauen“ ist inzwischen Bestandteil der Standardvorgaben für Planungsaufgaben der FSB. Ziel ist es, mit einfachen und möglichst kostenneutralen Maßnahmen wesentliche Verbesserungen für Menschen mit Inklusionsbedarf zu erreichen, unabhängig davon, ob dieser bereits beim Bezug der Wohnung besteht. Ein wichtiges Ziel der FSB dabei ist, ihren Mieterinnen und Mietern ein langes selbstbestimmtes Leben zu Hause zu ermöglichen.

Mehr Barrierefreiheit im Wohnungsbestand

Mit Blick auf den demografischen Wandel soll Wohnraum generell für möglicherweise künftige, entstehende Bedarfslagen der Bewohnerschaft vorgerüstet werden. Deshalb realisiert die FSB barrierefrei zugänglichen Wohnraum im Rahmen von Modernisierungen der Wohnungsbestände, soweit dies technisch möglich ist. Die FSB berät ihre Mieterschaft auch umfassend zu Umbauten und zu wohnumfeldverbessernde 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.



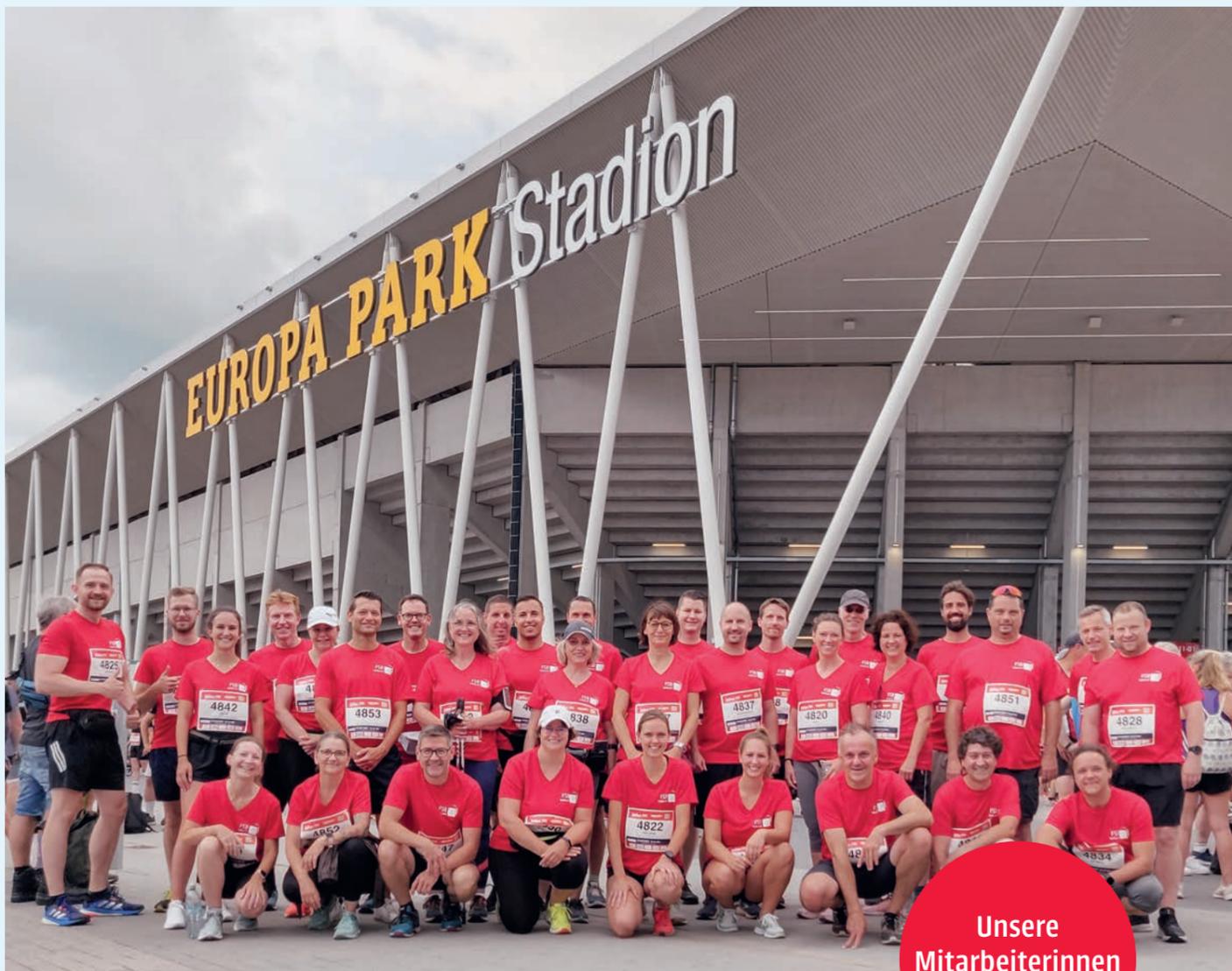
Barrierefrei Bauen

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. Diese Standards hat die FSB in ihrem 2021 erschienenen Maßnahmenkatalog „Barrierefrei Bauen“ festgelegt. Ziel ist es, den Bedürfnissen der Wohnungssuchenden mit Blick auf den demografischen Wandel bestmöglich gerecht zu werden. Aufgrund der realisierten Standards des Maßnahmenkatalogs sind die Wohnungen so auch mit Gehhilfen und Rollstuhl nutzbar.

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-Mieterbüros kontinuierlich aufgenommen und ausgewertet. Sie dienen als Grundlage für die konkreten Bedarfsplanungen bei Neubauvorhaben und möglichen Umbaumaßnahmen in bestehenden Wohnungen.

Im Rahmen der beschlossenen Wohnbauoffensive gemäß der Konzeption „FSB 2030 – Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg.“ soll der Grad der barrierefreien Erreichbarkeit bis 2030 auf rund 40 Prozent erhöht werden. Aktuell liegt er bereits bei rund 34 Prozent.



Das FSB-Team beim B2Run 2023

Unsere
Mitarbeiterinnen
und Mitarbeiter

Erfolgreich durch starke Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

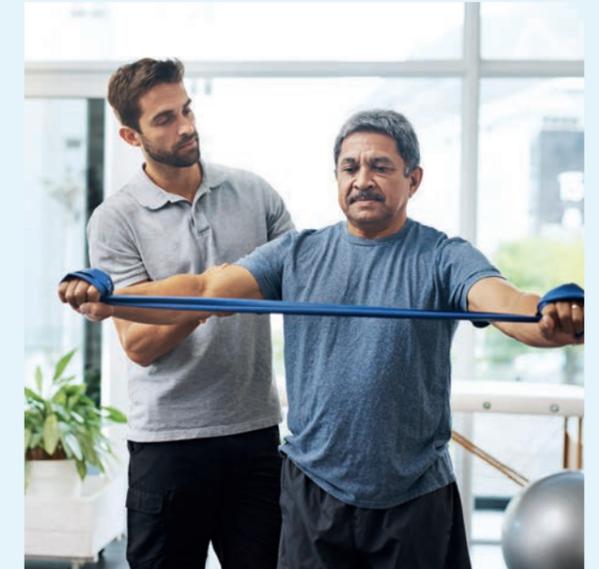
Es sind die Menschen im Freiburger Stadtbau Verbund, die Projekte leiten und Baumaßnahmen koordinieren. Sie geben vor Ort dem Unternehmen in den Mieterbüros ein Gesicht und kümmern sich um Wohn- und Grünanlagen. Sie verwalten die Parkgaragen. Und sie sind vor Ort in den Frei- und Hallenbädern, der Keidel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

zuständig, das unseren Gästen einen schönen und erholsamen Aufenthalt überhaupt erst ermöglicht. Soziale Verantwortung gehört zu den Kernwerten der FSB: Die Mitarbeitenden übernehmen dabei wichtige Aufgaben, sie treiben gemeinsame Ideen voran und setzen sie kompetent um.

Unterstützung und Förderung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Mitarbeitende, die sich mit den Zielen ihres Arbeitgebers identifizieren können, sind die besten Botschafterinnen und Botschafter 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. Unternehmerisches Selbstverständnis, das von der Geschäftsführung gewünscht und gefördert wird, zieht sich durch alle Hierarchieebenen. Es schafft einen Mehrwert für beide Seiten. Für die Mitarbeitenden, weil jede Tätigkeit in Eigenverantwortung mehr Freude bereitet und Eigeninitiative Kreativität und Ideen fördert, und für das Unternehmen, weil es auf diese Weise langfristig ökonomisch erfolgreich sein kann. Klar ist schon heute: Auch die Freiburger Stadtbau sieht sich vor allem mit Blick auf die demografischen Veränderungen in einem Konkurrenzkampf um gute Mitarbeitende und Auszubildende.



Angebote, die über das Gehalt hinausgehen

Die Situation, Auszubildende und Mitarbeitende 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 Mitarbeitende ist. Dabei sind nicht nur Angebote für zukünftige Mitarbeitende wichtig. Ein Faktor für die Zufriedenheit und Motivation der Belegschaft ist die gelungene Balance zwischen Arbeit und Privatleben. Daher setzt die Freiburger Stadtbau auf gute Rahmenbedingungen für ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die über das Gehalt hinausgehen. Dazu gehören z. B. flexible Arbeitszeiten und mobiles Arbeiten, ein Zuschuss zum JobTicket, Fahrradleasing, die Mitgliedschaft bei HanseFit oder Sportangebote in den Bädern, bedarfsgerechte Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten, z.<B. zum Immobilienfachwirt, in den Bädern oder themenbezogen im Projektmanagement, sowie interessante und vielfältige Aufgaben und Entwicklungschancen. 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 Mitarbeitenden Plätze in der Kindertagespflege „Stadtgartenknirpse“ bereit und vermittelt Ferienbetriebsmöglichkeiten. Für Familien ist dies eine große Erleichterung. Neben der Betreuung der Kleinsten hat das Netzwerk familienbewusster Unternehmen auch die Pflege von Familienangehörigen im Blick und bietet hierzu Beratung, Informationen und Unterstützung an.





Julia Probst, Julia Wuchner und Marcel Kern informieren sich über die Sanierung der Knopfhäusle-Siedlung



Samuel Schilke prüft die Wasserqualität

Gesundheitsförderung plus Umweltschutz

Auch als Arbeitgeberin ist für die Freiburger Stadtbau Nachhaltigkeit mit Blick auf die Verbesserung der CO₂-Bilanz bzw. den ökologischen Fußabdruck ein wichtiges Ziel. Dazu gehört auch, dass möglichst wenig Mitarbeitende mit dem Auto zur Arbeit fahren und stattdessen Fahrrad sowie den öffentlichen Nahverkehr nutzen. Der Freiburger Stadtbau Verbund schafft dazu den passenden Anreiz. Die Freiburger Stadtbau zahlt ihren Beschäftigten einen Zuschuss von 480 Euro im Jahr zum JobTicket und ermöglicht eine Gehalts-umwandlung für ein Leasing-Fahrrad, das auch privat genutzt werden kann. Dabei übernimmt die FSB die Kosten der Vollkasko-

versicherung vollumfänglich. Der geldwerte Vorteil wird dabei mit dem Faktor 0,25 versteuert. Der Zuschuss zum JobTicket ist für die Mitarbeitenden steuer- und sozialabgabenfrei. 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 2022 profitierten 55 Mitarbeitende vom Fahrrad-Leasing-Angebot und 145 nahmen das JobTicket in Anspruch.

Ausbilden für die Zukunft

Unternehmerischer Erfolg basiert auf gut ausgebildeten Mitarbeitenden. 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 2022 haben drei Auszubildende ihre Berufsausbildung erfolgreich als Immobilienkaufleute und Fachangestellte für den Bäderbetrieb abgeschlossen. Im gleichen Jahr haben drei Auszubildende bei der Freiburger Stadtbau ihre Ausbildung begonnen und ein Auszubildender hat bei der Regio Bäder GmbH angefangen. Chancen zur beruflichen Weiterbildung hat im Jahr 2022 eine Mitarbeiterin genutzt, die berufsbegleitend ihre Fortbildungen zur Immobilienfachwirtin beendet hat.



Wohngebäude aus Holz im Schildacker

Nachhaltigkeit bei der Freiburger Stadtbau

Bei ihren Bauprojekten verbindet die Freiburger Stadtbau soziale mit ökologischer Verantwortung. Als Unternehmen der Stadt Freiburg orientiert sie sich dabei an den Umwelt- und Klimaschutzzielen der Stadt (Reduktion um 60 Prozent bis 2030). Dabei will die FSB eine Reduktion der Treibhausgase um 70 Prozent bis 2030 erreichen und unterstützt die Stadt somit bei ihren Zielen. Dieses Ziel ist jedoch nur erreichbar, wenn Bund und Land ihre ambitionierten Maßnahmen und Ziele tatsächlich auch umsetzen und erreichen. Mit energieeffizientem Bauen, der Nutzung erneuerbarer Energien und dem Ausbau umweltschonender Mobilität trägt die Freiburger Stadtbau

zur Reduktion von Treibhausgasemissionen bei. Bei einer wachsenden Stadtbevölkerung bedeutet dies auch, mit knappem Baugrund sorgsam umzugehen, um bestehende natürliche Flächen zu bewahren.

Beispiele für diesen verantwortungsvollen Umgang mit Umwelt und Klima sind flächenschonende Quartiersentwicklungen wie das jetzt fertiggestellte Quartier „Schildacker“ oder die im Bau befindlichen Quartiere „Im Metzgergrün“ und „Uffhauser-Karrée“. Im Konzept „FSB 2030“ wurde nicht nur eine Wohnbauoffensive

festgelegt, sondern sie wurde auch mit einer Klimaschutzoffensive verbunden. Das bedeutet den Ersatz von Bestands-, insbesondere Nachkriegsbauten, durch energieeffiziente Neubauten, die Fortsetzung der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen und die Umstellung der Wärmeenergieträger von fossilen auf zukünftig erneuerbare Medien sowie den Ausbau von PV-Anlagen und die Errichtung von Holzbauten. Bei gleichzeitigem Zuwachs der Wohn- und Gewerbeflächen soll das Ziel der Reduktion des Treibhausgasausstoßes im Jahr 2030 um 70 Prozent erreicht werden.



Nachhaltiges Quartier
DGNB Zertifikat in Platin



Energieeffiziente Bauweise in Holz



Energieeffiziente Massivbauweise

Ökologische Maßnahmen der Freiburger Stadtbau

Energieeffizienter Neubau

Ein wesentlicher Aspekt der Treibhausgasreduktion 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. Die Neubauten werden alle mit einem zukünftig klimaneutralen Energieträger versorgt. Neubauten werden durch die FSB entsprechend den baulandpolitischen Grundsätzen der Stadt Freiburg im Energie-Effizienzhaus-Standard 55 errichtet. Im Rahmen der Wohnbauoffensive werden insbesondere große

Quartiersentwicklungen umgesetzt. Besondere Beispiele hierfür sind die Quartiersentwicklungen „Im Metzgergrün“, „Uffhauser-Karrée“, „Lindenwäldle“ und „Mooswald“.

Im Metzgergrün entstehen in vier Bauabschnitten insgesamt ca. 550 Wohnungen. Durch die Realisierung von energieeffizienten Neubauten (und 20 Prozent in Holzbauweise), die Umstellung der Energieversorgung auf Fernwärme, die Errichtung von PV-Anlagen, die Realisierung von Fassaden- und Dachbegrünungen, Mobilitäts-

konzepten sowie weiteren nachhaltigen Maßnahmen wird trotz der Verdreifachung der Wohnfläche im Vergleich zu den bestehenden Gebäuden eine hohe Reduktion der Treibhausgasemissionen nach Fertigstellung erreicht. Im Januar 2023 erhielt die FSB für die Quartiersentwicklung „Im Metzgergrün“ von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) das Erschließungszertifikat in Platin. Es wurde im April 2023 im Rahmen einer Pressekonferenz überreicht.

Die Realisierung des Quartiers „Uffhauser-Karrée“ mit 259 Wohnungen wurde im Oktober 2022 begonnen, der Spatenstich fand im Januar 2023 statt. Auch hier können durch eine nachhaltige Konzeption nach Fertigstellung der Quartiersentwicklung im Jahr 2027 ca. 77 Prozent Treibhausgase gegenüber den Bestandsgebäuden eingespart werden. Weitere wichtige Innenentwicklungsgebiete sind das neue Quartier „Lindenwäldle“, in dem in mehreren Bauabschnitten ca. 300 neue Wohnungen entstehen sollen, sowie das zu entwickelnde „Mooswald“ mit ca. 700 Neubauwohnungen.



Photovoltaikanlage auf dem Dach eines Wohngebäudes im Schildacker



Dachbegrünung im Schildacker

Wohnungsbestand sanieren und modernisieren

Darüber hinaus ist die FSB im Bereich der Bestandsmodernisierungen tätig. Im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ werden Gebäude kontinuierlich energetisch ertüchtigt, die aufgrund ihrer Baualtersklasse hohe Treibhausgasemissionen aufweisen. Bis 2030 sollen etwa 550 Wohnungen energetisch saniert und somit Treibhausgasemissionen reduziert werden. Bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen, die in der Regel im Rahmen von Sanierungsgebieten durchgeführt werden, können auch bei Bestandsgebäuden hohe Energie-Effizienzhaus-Standards (70, 55) erreicht werden. Der CO₂-Ausstoß kann bei Bestandsgebäuden durch Dämmung der Gebäudehülle, Fenstererneuerung und insbesondere durch Änderung des Heizmediums auf einen künftig klimaneutralen Energieträger maßgeblich reduziert werden. Hierzu gehören Sanierungen wie z. B. der Hügelheimer Weg 2–6 und die Sulzburger Straße 15–19, der Breisacher Hof und die Knopfhäusle-Siedlung.

Solarstromerzeugung

Die FSB engagiert sich bereits seit den 1970er Jahren in der Solarstromerzeugung. Dabei werden auf Dachflächen Photovoltaikanlagen errichtet. Der so erzeugte Strom wird im Rahmen von Mieterstrommodellen im Gebäude genutzt oder in das Netz eingespeist. So verfügen beispielsweise die FSB im Jahr 2022 über 50 PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von rund 2,35 MWh. Der Jahresertrag dieser Anlagen betrug rund 2,24 MWh. Viele weitere Anlagen werden auf Neu- und Bestandsbauten der FSB errichtet. Ihr Strom kommt vorwiegend den Mieterinnen und Mietern der Wohngebäude in Form von Mieterstrommodellen zugute.

Die Wohnbauoffensive ermöglicht eine erhebliche Ausweitung von PV-Anlagen auf den Dächern von Neubauprojekten und Bestandsgebäuden. So können bis 2030 Anlagen mit einer Gesamtleistung von ca. 3,65 MWp errichtet werden.

Förderung des Mikroklimas und der Biodiversität

Einen weiteren ökologischen Beitrag leisten die Fassadenbegrünungen, die bereits bei verschiedenen Objekten wie z. B. „Im Metzgergrün“ und „Uffhauser-Karrée“ realisiert werden. Neben der Begrünung von Fassaden werden auch die Dächer der neuen Wohngebäude bepflanzt. Sie sind nicht nur für die Verbesserung des Mikroklimas wichtig, sondern bieten Insekten und kleinen Vögeln einen Lebensraum.

Der Erhalt der Biodiversität hat für die FSB insgesamt einen hohen Stellenwert. Vielfältige Projekte zeugen von dem Engagement in diesem Bereich, so z. B. die jährliche Aussaat von insektenfreundlicher Blumenwiesen auf insgesamt 3.500 Quadratmetern auf den Grünflächen im Bestand, das Setzen von heimischen Sträuchern und Pflanzen, z. B. als Heckenpflanzen, oder Baumpflanzaktionen, das Anbringen von Insektenhotels, Vogelnisthilfen u. v. m. in verschiedenen Quartieren. Ergänzt wird dies durch die aktive Teilnahme am Arbeitskreis „Bientisch“ der Stadt Freiburg mit dem Ziel, insektenfreundliche Umgebungen zu schaffen.

Neben den begrünten Dächern gibt es auf den Freiflächen zwischen den Neubauten ausreichend Grünflächen, in die Versickerungsmulden eingebracht werden. Der Neubau an der Ingeborg-Krummer-Schroth-Straße erhält als Pilotprojekt zudem eine Zisterne zur Bewässerung der Gärten. Die Erfahrungen aus diesem Pilotprojekt können dann auf weitere Planungen übertragen werden.

Emissionsarme Mobilität

Im Rahmen der Mobilitätskonzepte sollen den Mieterinnen und Mietern Alternativen zur emissionsarmen Mobilität angeboten werden. Hierzu gehörten 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 Lademöglichkeiten in ihren Tiefgaragen oder in Kombination mit Carsharing-Stellplätzen auf ihren Grundstücken an. Bezogen auf Tiefgaragen wird das Angebot in Neubauprojekten realisiert und Parkflächen werden für die Installation von E-Ladepunkten vorgerüstet.

Wärmeversorgung

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

Im Jahr 2022 wurde das Wohngebiet Schildacker in das Wärmenetz Freiburg-Süd der badenovaWÄRMEPLUS eingebunden, um auf diese Weise das Quartier über ein Medium mit einer hohen energetischen und ökologischen Qualität zu versorgen. Die zukünftigen Neubauten des Baugebietes „Metzgergrün“ sollen ebenfalls an die neu geschaffene Wärmeversorgung angeschlossen werden. Ein weiteres Beispiel stellt die Umstellung der Wärmeversorgung von Bestandsgebäuden in der Freiburger Nordstadt am Tennenbacher Platz und in der Beubarungsstraße dar. Durch diese Maßnahmen können insgesamt 690 Wohneinheiten auf eine alternative Wärmelieferung umgestellt werden.

Energienetzwerk

Die erfolgreiche Zusammenarbeit im Energieeffizienznetzwerkes „LEEN Freiburg“ wurde weiter fortgesetzt. Seit dem Jahr 2021 firmiert das Netzwerk aus städtischen Gesellschaften und Eigenbetrieben als „Energieeffizienz- und Klimaschutznetzwerk Freiburg“. Die Arbeit im Netzwerk stand 2022 im Zeichen der Erarbeitung von Treibhausgasbilanzen und Klimaschutzkonzepten mit entsprechenden Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2035.



Baustelle im Gebiet Schildacker für die Wohngebäude aus Holz



Anlieferung eines Holzelements

Nachhaltig Bauen in Holz: Innovative Impulse für Klimaschutz und bezahlbaren Wohnraum

Bereits Ende der 1990er Jahre hat die Freiburger Stadtbau Gebäude im Holzkonstruktionsbau realisiert. Damals entstanden die ersten Wohngebäude aus Holz mit 24 Wohnungen mit den entsprechenden Herausforderungen im Bereich des Brand- und Schallschutzes. Seitdem hat sich der technische Fortschritt in vielen Bereichen weiterentwickelt, so dass die Anforderungen im Holzbau inzwischen besser umgesetzt werden können als zur damaligen Zeit. Dies befördert den Wohnungsbau in Holz maßgeblich.

Beim Wohnungsbau ist gerade die Konstruktionsweise mit einem hohen Vorfertigungsgrad und somit kürzeren Montagezeiten ausgesprochen attraktiv. Vor dem Hintergrund der zunehmenden öko-

logischen Auswirkungen der Klimaerwärmung und der sehr guten Eigenschaften von Holz in Bezug auf die CO₂-Speicherfähigkeit ist dieser Werkstoff eine klimafreundliche Alternative. Im Rahmen ihrer Quartiersentwicklung „Im Schildacker“ hat die Freiburger Stadtbau in den Jahren 2019 bis 2022 nun erstmals ein großes Wohnbauprojekt mit sechs Gebäuden und 116 Wohnungen in Holzbauweise realisiert. Durch die energieeffiziente Gebäudequalität, die Verwendung von Holz als Konstruktionsbaustoff und die Energieversorgung mit einem Primärenergiefaktor von nur 0,2 können die CO₂-Emissionen stark reduziert und kann die CO₂-Speicherfähigkeit des Holzes genutzt werden.

Wissenschaftliche Begleitung und maßgebliche Erkenntnisse

Um Erkenntnisse über die Potenziale von Holzbauweise für zukünftige Innenentwicklungsprojekte zu gewinnen, hat die Freiburger Stadtbau im Quartier „Im Schildacker“ zwei viergeschossige Wohngebäude – eines in Holz-, eines in Massivbauweise – mit Fokus auf Aspekte wie graue Energie, CO₂-Emissionen und Baukosten evaluieren lassen. Beide Gebäude sind im Energie-Effizienzhaus-Standard 55 errichtet, mittels zweier Treppenhäuser mit Aufzugsanlage erschlossen und an die Fernwärme angeschlossen.

Um Aussagen zu Klimaschutzaspekten zu treffen, standen die CO₂-Emissionen im Lebenszyklus und die Möglichkeit der Kohlenstoffspeicherung sowie der Primärenergieverbrauch im Vordergrund. Dazu wurden die detaillierten Konstruktionen mit ihren potenziellen Erneuerungsraten und dem Energieverbrauch in der Nutzung sowie die Lebenszykluskosten erhoben und miteinander in Beziehung gesetzt.

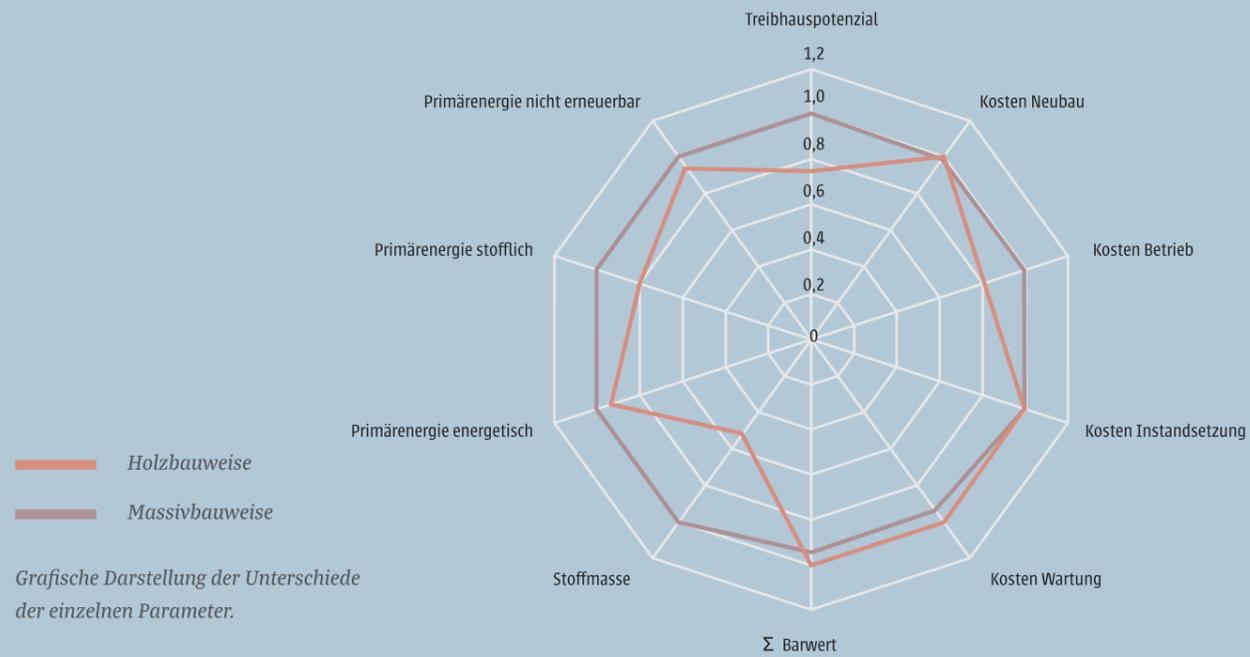
Dabei wurde festgestellt, dass sich die Holzbauweise insbesondere durch geringere Treibhausgasemissionen über den Lebenszyklus und zusätzlich durch die Kohlenstoffspeicherung, bezogen auf die Lebenszeit der Gebäude, auszeichnet. Auch beim Primärenergieverbrauch schneidet der Holzbau besser ab. Somit weist der Holzbau

in allen untersuchten Kategorien im Bereich der Umweltwirkungen Vorteile gegenüber der Massivbauvariante auf.

Im Bereich der ökonomischen Auswirkungen schneidet die Massivbauvariante in vier von fünf Kategorien günstiger ab und hat, bezogen auf die reine Wirtschaftlichkeit über den Lebenszyklus, noch leichte Vorteile.

Die Evaluation von Best-Practice-Beispielen bietet wichtige Erkenntnisse für die Zukunft. Aufgrund seiner ökologischen Eigenschaften stellt der Holzbau einen wichtigen Beitrag auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Hat man sich für die Holzbauweise entschieden, ist es umso wichtiger, die Planung im Austausch mit Fachexpertinnen und -expertinnen und den ausführenden Firmen vorzunehmen, um die Kosteneffizienz zu gewährleisten. Wenn Holzbauplaner und die Ausführenden frühzeitig in den Prozess integriert werden, wird zudem auch die Qualität gesichert.

Wissenschaftliche Untersuchungen wie die im Quartier „Im Schildacker“ helfen, konkrete Optimierungspotenziale insbesondere bei der Kostenreduktion von Holzbau herauszuarbeiten. Diese liegen insbesondere in der Gebäudeform, der Außenwandkonstruktion oder dem Einsatz des regenerativen Baustoffes dort, wo er seine Eigenschaften vorteilhaft entfalten kann.



Beispiel für eine Fassadenbegrünung (M1 Stadthaus, Freiburg)

Studienergebnisse: Vergleich Holzbau zu Massivbau

Mehrgeschossiger Wohnungsbau in Holz

Die im Quartier Schildacker gewonnenen Erkenntnisse und Erfahrungen zur Holzkonstruktionsbauweise fließen zukünftig in weitere Quartiersentwicklungen der Freiburger Stadtbau ein, so z. B. in das Bauprojekt „Im Metzgergrün“ im Freiburger Stadtteil Stühlinger. Im ersten Bauabschnitt werden zwei mehrgeschossige Wohngebäude in Holzkonstruktionsbauweise errichtet. Sie werden vom „Holz Innovativ Programm (HIP)“ des Landes Baden-Württemberg gefördert und von der Hochschule Biberach fachlich begleitet. Die Freiburger Stadtbau setzt damit konsequent den Weg des ressourceneffizienten und klimafreundlichen Bauens fort. So

kann die Freiburger Stadtbau in Zusammenarbeit und im engen Austausch mit Experten und Akteuren aus dem Bereich des Holzbaus als Impulsgeber in standardisierbare bauliche Lösungen mit Holz fördern. Eine Voraussetzung dafür ist jedoch, dass diese Lösungen durch Förderprogramme von Bund, Land und Kommunen unterstützt werden.

Um den nachgefragten zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, eignen sich insbesondere serielle Konstruktionen sehr gut. Der Holzbau bildet dabei eine sinnvolle Ergänzung zum Massivbau. Das veranlasst die Freiburger Stadtbau, auch weiterhin mit Holzbauten zu planen wie aktuell im neuen Quartier „Im Metzgergrün“. Dort sollen ca. 20 Prozent der Gebäude in Holz errichtet werden.

Forschung für nachhaltige Stadtentwicklung

Das Land Baden-Württemberg konzentriert sich mit seinem aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) gespeisten „Holz Innovativ Programm (HIP)“ auf „Innovation und Energiewende“. Anknüpfend an die Evaluation des Quartiers „Im Schildacker“ werden mithilfe des HIP im Metzgergrün planerische und normative Ansätze der Holzbauweise für wirtschaftlich optimierte Lösungen analysiert. Durch die Wiederholung eines Punkthauses in Holzkonstruktionsbauweise über vier Bauabschnitte im Quartier „Im Metzgergrün“ können zeitlich gestaffelt Varianten untersucht und kann die Datenbasis kontinuierlich evaluiert werden.

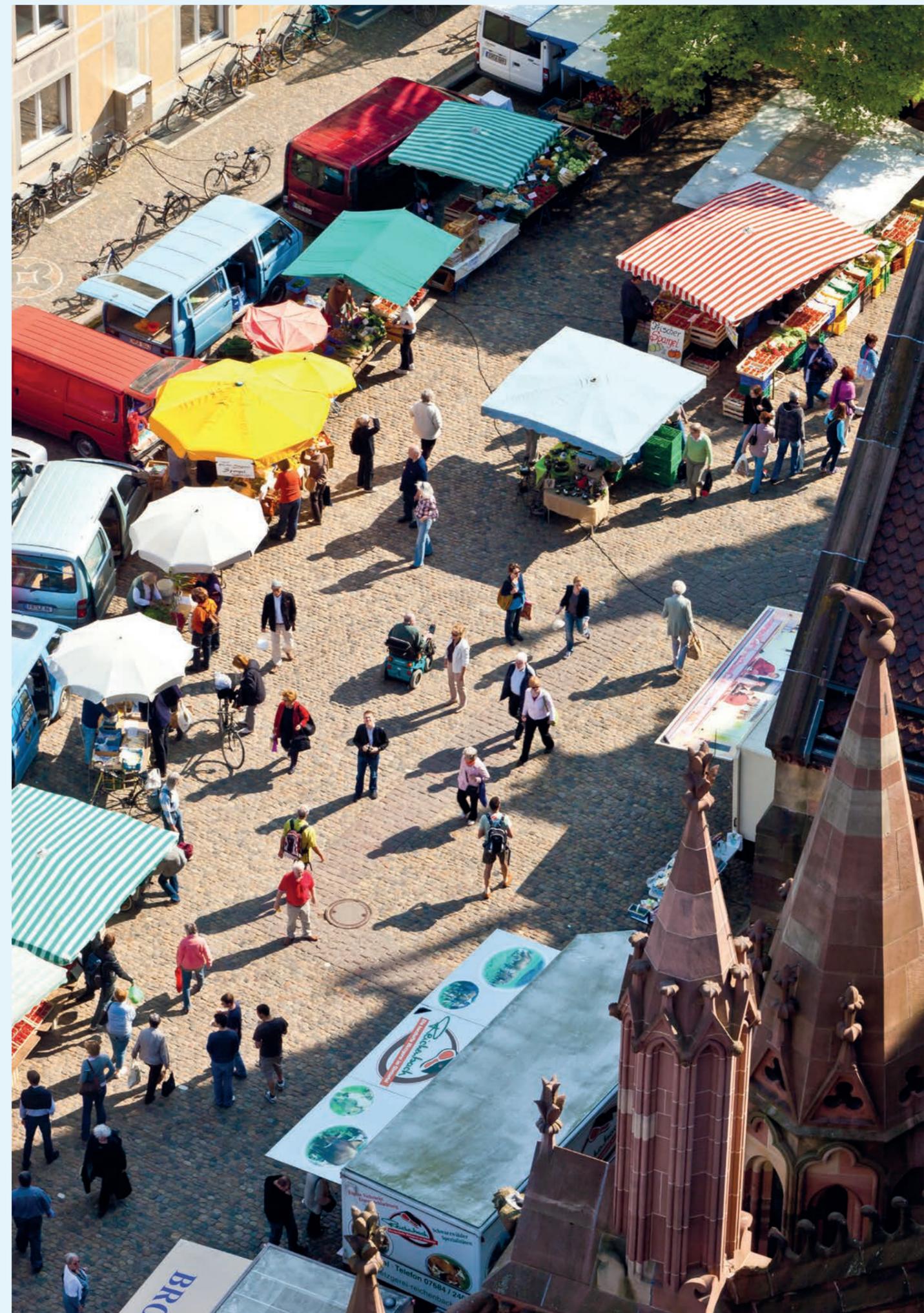


Mehr zum Thema in der Broschüre „Holzbauweise im Quartier Schildacker“

Soziale Verantwortung: Aufwendungen des Freiburger Stadtbau Verbundes im Jahr 2022

Fertiggestellte Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau	Von den 220 fertiggestellten Mietwohnungen im Jahr 2022 werden 196 Wohnungen öffentlich gefördert. Das sind 89 Prozent.	196 WE
Bauen im Energie-Effizienzhaus-Standard 55	Die Freiburger Stadtbau erstellt Wohngebäude im Energie-Effizienzhaus-Standard 55. Dieser geht über die vom Bund vorgeschriebenen Mindestanforderungen hinaus, spart Energie und CO ₂ -Emissionen und mindert so die Nebenkosten.	1.900.000 Euro
Bauen unter dem Aspekt der Barrierefreiheit	Die FSB baut oft über die Vorgaben der LBO hinaus gemäß dem Maßnahmenkatalog „Barrierefreies Bauen“. Die bauliche Ausstattung der Wohngebäude, Aufzüge und Wohnungen sorgt für eine barrierefreie Erreichbarkeit. Das erleichtert Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen oder älteren Menschen ein selbstbestimmtes Leben und einen möglichst langen Verbleib in ihrer Wohnung.	50.000 Euro
Umzugsmanagement	Die FSB stellt während der Modernisierungen, Sanierungen oder Quartiersentwicklungen Ersatzwohnungen zur Verfügung und übernimmt die notwendigen Umzugskosten. Alle Mieterinnen und Mieter haben die Möglichkeit, nach der Maßnahme wieder in ihr Quartier zurückzuziehen.	167.000 Euro
Bereitstellen von Übergangswohnungen	Für die mehr als 20.000 Mieterinnen und Mieter hält die FSB einen Bestand an Notfallwohnungen bereit. Das ist vor allem dann wichtig, wenn sie z. B. im Fall von Brand- oder Wasserschäden nicht in ihrer Wohnung bleiben können.	74.500 Euro
Concierge-Service und Hausmeister_innen	Die Freiburger Stadtbau hat in Weingarten einen Concierge-Service in der Bugginger Straße 50. Insgesamt 12 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sorgen im Hausmeisterservice in allen Beständen der FSB und FSI vor Ort für Ordnung, Sicherheit, Sauberkeit sowie den sozialen Zusammenhalt.	526.000 Euro
Instandhaltung, Erneuerung und Prüfung von Spielplätzen	Die Sicherheit der Kleinen liegt der Freiburger Stadtbau besonders am Herzen. Deshalb gibt es für Wartung und Pflege ihrer Spielplätze einen eigenen Spielplatzwart. Der TÜV-zertifizierte Mitarbeiter kontrolliert die Anlagen und kümmert sich um notwendige Reparaturen.	140.000 Euro
Kostenfreie Mietschuldenberatung	Mitarbeitende des Mahn- und Klagewesens beraten die FSB-Mieterschaft kostenlos bei Mietschulden. Auf diese Weise können oft Zwangsräumungen oder Gerichtsverfahren und damit hohe Kosten für die betroffenen Mieterinnen und Mieter vermieden werden.	44.000 Euro
Sonstige Kosten von Service- und Beratungstätigkeiten in den Mieterbüros	Betreuung der Mieterinnen und Mieter im Rahmen des Umzugsmanagements, Beratungen und soziale Betreuung, Wohnungstauschkonzept, FSB-Sozialbonus, Schlichtung von Unstimmigkeiten unter Nachbarinnen und Nachbarn, Beratungsgespräche zur Barrierefreiheit.	141.000 Euro
Nachbarschaft und Wohnqualität	Quartiersräume, Grünbepflanzungen in den Anlagen und Spenden für Veranstaltungen in der Nachbarschaft.	110.000 Euro
Technischer Notdienst	Als besonderen Service für ihre Mieterschaft hat die Freiburger Stadtbau einen 24-Stunden-Technikdienst, dieser bietet zum einen die Sicherheit, im Notfall schnell reagieren zu können, und es wird sichergestellt, dass immer ein direkter Kontakt zu technischen Mitarbeitenden der FSB erfolgen kann.	363.000 Euro
Ausbildung, Fortbildung, betriebliches Gesundheitsmanagement, JobTicket, Fahrrad-Leasing usw.	Die FSB hat eine Reihe von Maßnahmen für ihre Mitarbeitenden ins Leben gerufen, um dem Fachkräftemangel zu begegnen, den eigenen Erfolg zu sichern sowie die Gesundheit der Mitarbeitenden zu stärken und sie positiv an das Unternehmen zu binden.	400.000 Euro
Verzicht aufgrund der Gewährung des Sozialbonus	Bei Mieterhöhungen erfolgt die Prüfung, ob der Sozialbonus gewährt werden kann, sofern die hierfür erforderlichen Kriterien eingehalten werden. Bei Gewährung des Sozialbonus verzichtet die FSB ganz oder teilweise auf die Durchsetzung der Mieterhöhung.	156.000 Euro
Mieter- und Öffentlichkeitsbeteiligung	Zusammenarbeit mit dem Mieterbeirat und projektbezogenen Beiratsgremien im Rahmen von Bau- und Sanierungsmaßnahmen, Mieterversammlungen, Sprechstunden vor Ort, themenspezifische Arbeitskreise der Mieterschaft, die von der FSB gefördert werden.	22.000 Euro

Gesamt 4.093.500 Euro





Die Schlossberggarage bei Nacht



Stellplätze mit E-Ladepunkten in der Schlossberggarage



Blick auf die Radstation

Parken in Freiburg

Die Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (FKB) betreibt und verwaltet eigene und städtische Parkgaragen sowie Parkgaragen anderer Institutionen. Derzeit verfügt die FKB über annähernd 3.088 Stellplätze. Im Jahr 2022 wurde die Lüftungsanlage der Konzerthausgarage erneuert und die Rotteckgarage auf vier Stellplätzen mit neuen E-Ladestationen ausgerüstet. Jetzt können in der Rotteck-, in der Schlossberg- und in der Schwabentorgarage E-Fahrzeuge während des Parkens aufgeladen werden. Weitere Ladestationen werden in Zukunft im Rahmen der Sanierung auch in der Bahnhofsgarage eingerichtet. An den Ladepunkten kann jedes Fahrzeug geladen werden, das über einen

Ladestecker Typ 2 verfügt. 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 sieben Garagen selbstverständlich und tragen zum Sicherheitsgefühl der Parkenden bei.

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

Der Fuhrpark der FSB wird elektromobil

Mit seinem verbundeigenen Fuhrpark leistet der FSB Verbund selbst auch einen Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen. Sukzessive werden Pkw mit Verbrennungsmotor 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 70 Prozent aus Elektrofahrzeugen.



Keidel Therme bei Sonnenaufgang



Spaß auf der Wellenrutsche 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 Freiburgerinnen und Freiburgern, 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 Physiotherapiekursen, Massagen und Kosmetikanwendungen.

2022 gab es für die Keidel Therme nur noch zu Beginn des Jahres Einschränkungen aufgrund von Corona-Vorschriften. Die Gästezahl

von vor dem Pandemiebetrieb, rund 500.000 Gäste, wurde in dem Jahr jedoch noch nicht erreicht. Die Mitarbeitenden der Therme konnten 392.800 Gäste begrüßen. Das entspricht einer Auslastung von rund 83 Prozent im Vergleich zum Normalbetrieb im Jahr 2019. Darüber hinaus wurden aufgrund der Energiekrise im vergangenen Jahr eine Reihe von Energiesparmaßnahmen umgesetzt. Dennoch ist die Attraktivität der Therme weiterentwickelt worden. Beispielsweise ist mit dem monatlichen Vollmond-Event ab August 2022 ein Profilierungsmerkmal geschaffen worden, das es so bei Mitbewerbern in der Region bis dato nicht gibt und das sich besonderer Beliebtheit erfreut.

Sport, Spiel und Spaß: Freiburgs Bäderlandschaft trotz Corona

Seit 2006 werden die fünf Hallen- und drei Freibäder der Stadtwerke Freiburg Bäder GmbH von der Regio Bäder GmbH (RBG) betrieben, die zum Freiburger Stadtbau Verbund gehört. Die insgesamt acht Bäder verfügen über eine Wasserfläche von 8.400 Quadratmetern. Sie bieten Wasserspaß für Groß und Klein sowie Angebote für Freizeit- und Leistungssport in den Hallenbädern Haslach, Hochdorf und Lehen, im Faulerbad sowie im größten Bad, dem Westbad. Im Sommer stehen den Freiburgerinnen und Freiburgern das Freibad in St. Georgen, das Lorettoabad mit seinem Familien- und Damenbad sowie das Strandbad, als größtes der drei Freibäder, zur Verfügung. Die Energiekrise des Jahres 2022 beschäftigte auch die Bäder, in

denen eine Vielzahl an Sparmaßnahmen umgesetzt wurden. Der heiße Sommer bescherte den Freibädern eine Rekordbesucherzahl. Allein im Strandbad konnten mehr als 300.000 Gäste begrüßt werden. Dennoch hinterließ die Corona-Pandemie noch ihre Spuren in der Auslastung der Bäder. Trotz des Rekordsommers waren sie nur zu rund 90 Prozent im Vergleich zum Normalbetrieb im Jahr 2019 ausgelastet. Das Jahr 2022 endet vor allen Dingen für das Westbad gut. Das Förderprogramm für die Modernisierung des Westbades und für den Bau eines neuen Außenbeckens wurde genehmigt.

**Verbund-Bilanz
für das Geschäftsjahr
2022**

Verbund-Bilanz zum 31.12.2022

AKTIVA (€)	31.12.2022	31.12.2021
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	19.304,00	16.240,00
	19.304,00	16.240,00
Sachanlagen		
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	527.343.397,47	512.823.689,24
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	50.592.800,75	53.253.912,75
Grundstücke ohne Bauten	14.024.559,06	3.359.975,82
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	396.121,50	396.121,50
Bauten auf fremden Grundstücken	3.559.676,00	8.378.273,00
Technische Anlagen	1.573.354,00	1.804.194,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.768.286,00	6.345.206,00
Anlagen im Bau	30.696.287,57	19.245.680,95
Bauvorbereitungskosten	9.272.413,46	7.527.958,11
	643.226.895,81	613.135.011,37
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	8.010,00	8.010,00
	33.010,00	33.010,00
	643.279.209,81	613.184.261,37
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	69.009,82	44.270,78
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	174.423,17	174.423,17
Bauvorbereitungskosten	1.927.012,83	606.769,25
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	5.699.702,92	2.794.504,38
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.560.982,00	1.693.701,00
Unfertige Leistungen	17.174.701,68	17.176.532,18
Andere Vorräte	75.231,01	74.628,75
Geleistete Anzahlungen	784.943,73	542.224,03
	27.466.007,16	23.107.053,54
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	1.104.125,27	864.322,18
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	894.940,88	1.277.939,47
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.894,85	4.271,23
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.383.327,73	1.747.521,80
Forderungen gegen Gesellschafterin	26.752.998,93	29.787.818,29
Sonstige Vermögensgegenstände	2.319.480,20	3.171.457,05
	34.456.767,86	36.853.330,02
Flüssige Mittel		
Kassenbestand	69.670,89	72.955,08
Guthaben bei Kreditinstituten	7.784.553,95	5.630.774,33
	7.854.224,84	5.703.729,41
	69.776.999,86	65.664.112,97
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	93.152,00	123.949,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	283.104,65	229.026,87
	376.256,65	352.975,87
BILANZSUMME	713.432.466,32	679.201.350,21

PASSIVA (€)	31.12.2022	31.12.2021
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	39.108.600,00	39.108.600,00
Kapitalrücklage zur Stärkung des Eigenkapitals	44.534.310,00	24.476.150,00
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	17.644.446,00	17.109.446,00
Bauerneuerungsrücklage	1.110.000,00	1.110.000,00
Zweckgebundene Rücklage	1.620.953,95	1.620.953,95
Andere Gewinnrücklage	157.516.567,98	143.240.027,77
Ausgleichsposten für Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter am Kapital	50.935,77	47.249,24
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter am Jahresergebnis	5.441,60	3.686,53
Konzern-Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	162.379,64	147.671,61
Jahresüberschuss	7.770.092,14	14.818.951,77
Einstellung in die Kapitalkonten	-972.613,05	-160.559,14
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-535.000,00	-1.312.000,00
	268.016.114,03	240.210.177,73
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	213.699,53	213.699,53
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	12.995.054,00	12.884.528,00
Steuerrückstellungen	687.128,61	255.610,61
Sonstige Rückstellungen	12.423.010,04	13.898.811,17
	26.105.192,65	27.038.949,78
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	359.863.613,67	346.844.418,90
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.882.429,95	12.347.301,06
Erhaltene Anzahlungen	20.973.602,67	18.841.903,42
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.732.454,72	8.137.457,87
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.801.005,97	5.827.632,19
Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	214.132,56	1.191.855,71
Sonstige Verbindlichkeiten	684.653,26	2.453.279,47
	403.151.892,80	395.643.848,62
- 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)		
Rechnungsabgrenzungsposten	15.945.567,31	16.094.674,55
BILANZSUMME	713.432.466,32	679.201.350,21

Verbund-Gewinn-und-Verlust-Rechnung 2022 für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

Alle Angaben in Euro

	2022	2021
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	72.690.078,84	69.168.501,54
aus dem Verkauf von Grundstücken	144.724,06	30.267.290,35
aus Betreuungstätigkeit	421.547,20	575.294,02
aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.594.595,77	15.917.676,08
	94.850.945,87	115.928.761,99
Erhöhung (+) /(-) Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen	+ 4.090.892,62	-11.353.039,94
Andere aktivierte Eigenleistungen	806.522,23	929.164,59
Sonstige betriebliche Erträge	7.945.997,31	6.304.219,47
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-32.705.459,05	-31.976.248,60
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-4.773.877,86	-7.116.237,81
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-6.531.896,30	-5.238.330,02
	-44.011.233,21	-44.330.816,43
Rohergebnis	63.683.124,82	67.478.289,68
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-15.143.878,48	-13.606.722,34
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-5.169.074,29	-4.675.195,87
- Davon für Altersversorgung: € -1.868.428,20 (2020: € -1.790.946,12)		
	-20.312.952,77	-18.281.918,21
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-17.294.248,76	-16.590.067,81
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.644.308,12	-8.088.446,54
Betriebsergebnis	16.431.615,17	24.517.857,12
Erträge aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	19.452,26	3.211,18
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-51.244,90	261.294,22
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5.647.659,32	-6.072.641,63
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-513.991,14	-1.459.239,93
Ergebnis nach Steuern	10.238.172,07	17.250.480,96
Sonstige Steuern	-2.462.638,33	-2.427.842,66
Jahresüberschuss (vor Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter)	7.775.533,74	14.822.638,30
Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter	-5.441,60	-3.686,53
Jahresüberschuss (nach Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter)	7.770.092,14	14.818.951,77
Gewinnvortrag	162.379,64	147.671,61
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-535.000,00	-1.312.000,00
VERBUND-BILANZGEWINN	7.397.471,78	13.654.623,38

Herausgeber

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

Am Karlsplatz 2
79098 Freiburg
Telefon: 0761 2105-0
E-Mail: info@fsb-fr.de

www.freiburger-stadtbau.de
www.wohneninfreiburg.de
www.badeninfreiburg.de
www.keideltherme.de
www.parkeninfreiburg.de
www.radstation-freiburg.de
www.metzgergruen-freiburg.de

Redaktion

Freiburger Stadtbau Verbund
Kommunikation & Marketing

Bildrechte und Fotografie

Freiburger Stadtbau Verbund / Seiten: 63, 67
Stadt Freiburg, Vermessungsamt / Seiten: 8, 10
Adobe Stock / Seiten: 52, 53, 55, 56

Fotograf_innen

Corinna Beha / Seite: 21
Gerardo Gazmuri / Seiten: 1, 12–15, 20, 58–61 (66)
Achim Keller / Seiten: 27–29
Rafael Pietsch / Seite: 12
Albert-Josef Schmidt / Seite: 26
Jörg Wilhelm / Seiten: 46, 49
Privat / Seite: 54 (B2Run)
Michael Spiegelhalter / Seiten: 13–14, 18–19, 23, 30–31, 33, 35,
36–41, 48, 57, 64–65, 69, 70–73

Visualisierungen und Grafik

ASTOC GmbH / Schildacker, Lageplan, Seite: 18
Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, Seite: 27
Dietrich Untertrifaller / „Im Metzgergrün“, Seiten: 22–23, 24, 28
luxfeld digital art / Uffhauser Straße, Seiten: 32–33
mbpk Architekten und Stadtplaner GmbH / Ingeborg-Krummer-
Schroth-Straße, Seiten: 34–35
MÜNCHRATH Ideen + Medien / Planbearbeitung und Grafiken
Seiten: 25, 28, 47, 50, 53, 66 (Bearbeitung)
SSA Architekten / Elefantenvogel, Seiten: 42–43

Design

Sinnoptics Freiburg

Druck

Burger Druck GmbH
November 2023