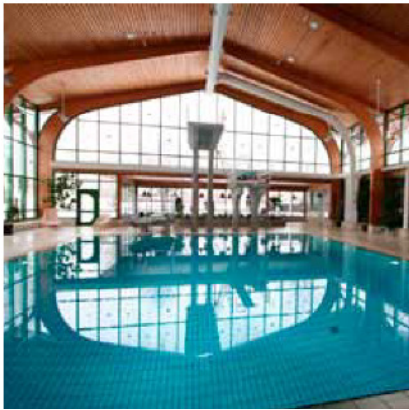


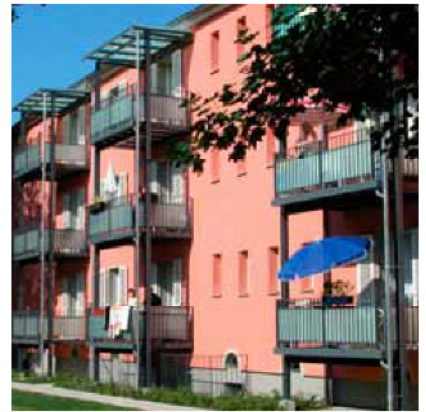


Freiburger
Stadtbau
GmbH



90 Jahre

Freiburger Stadtbau - Eine Dokumentation



Vorsitzende des Aufsichtsrates

1919 Oberbürgermeister Dr. Emil Thoma
1920 – 1930 Bürgermeister Oskar Riedel
1930 – 1932 Oberbürgermeister Dr. Karl Bender
1932 – 1944 Bürgermeister Dr. Karl Hofner
1944 – 1952 Finanzdirektor Zimmerer
1952 – 1956 Finanzdirektor Wanner
1956 – 1962 Oberbürgermeister Dr. Josef Brandel
1962 – 1982 Oberbürgermeister Dr. Eugen Keidel
1982 – 2002 Oberbürgermeister Rolf Böhme
seit 2002 Oberbürgermeister Dr. Dieter Salomon

Aufsichtsrat: 2010

Oberbürgermeister Dr. Dieter Salomon,
 Vorsitzender des Aufsichtsrates
 Erster Bürgermeister Otto Neideck, stellv. Vorsitzender
 Stadtrat Eckart Friebis, Geograph
 Stadtrat Gerhard Frey, Buchhändler
 Stadtrat Helmut Thoma, Lehrer
 Stadträtin Pia Federer, Sozialarbeiterin
 Stadträtin Maria Viethen, RAN
 Stadtrat Berthold Bock, Polizeibeamter
 Stadtrat Wendelin Graf von Kageneck, RA
 Stadtrat Martin Kottner, Berater für Behinderte
 Stadträtin Dr. Ellen Breckwoldt, Ärztin
 Stadtrat Horst Bergamelli, Angestellter i.R.
 Stadträtin Queitsch, Landtagsabgeordnete
 Stadtrat Krögner, Landtagsabgeordneter
 Stadtrat Hendrik Guzzoni, Altenbetreuer
 Stadträtin Irene Vogel, Fraktionsgeschäftsführerin
 Stadträtin Herta König, Steuerberaterin
 Stadtrat Manfred Stather, Geschäftsführer
 Betriebsrat der FSB, Stefanie Fleer
 Betriebsrat der FKB GmbH & Co.KG, Matthias Beck
 Mieterbeiratsvorsitzender Volker Hug, Sozialarbeiter
 Betriebsrat der RBG, Marcus Kleint

Oberbürgermeister der Stadt Freiburg

1913–1922 Emil Thoma
1922–1933 Karl Bender (Zentrum)
1933–1945 Franz Kerber (NSDAP)
1945–1946 Max Keller
1946–1956 Wolfgang Hoffmann (CDU)
1956–1962 Josef Brandel (CDU)
1962–1982 Eugen Keidel (SPD)
1982–2002 Rolf Böhme (SPD)
seit 2002 Dieter Salomon (Grüne)

Geschäftsführer der Siedlungsgesellschaft: seit 1919 und Stadtbau seit 1983 fusioniert zur Stadtbau im Jahr 2000

Ferdinand Köble 1919 – 1929
 kaufm. Geschäftsführer
Prof. Dr. Karl Gruber 1919 – 1925
 techn. Geschäftsführer
Erwin Hiegert 1922 – 1953
 Erster Geschäftsführer
Prof. Dr. Joseph Schlippe 1925 – 1952
 techn. Geschäftsführer
Hans Geiges 1952 – 1964
 techn. Geschäftsführer
Dr. Heinz Pyhrir 1953 – 1964
 Erster Geschäftsführer
Dr. Georg Gerber 1964 – 1968
 techn. Geschäftsführer
Roderich Kaiser 1964 – 1978
 Erster Geschäftsführer
Albert Wursthorn 1968 – 1969
 techn. Geschäftsführer
Helmut Eckert 1973 – 1991
 techn. Geschäftsführer
Helmut Hohwieler 1978 – 1989
 Erster Geschäftsführer
Josef Diel 1989 – 1995
 Erster Geschäftsführer
Hans-Jörg Oehm 1983 – 2002
 techn. Geschäftsführer
Dr. Günther Petry 1988 – 1998
 Erster Geschäftsführer
Dr. Fred Gresens 2003 – 2006
 techn. Geschäftsführer
Ralf Klausmann ab 2000
 Alleingeschäftsführer

Mit Tradition in die Zukunft

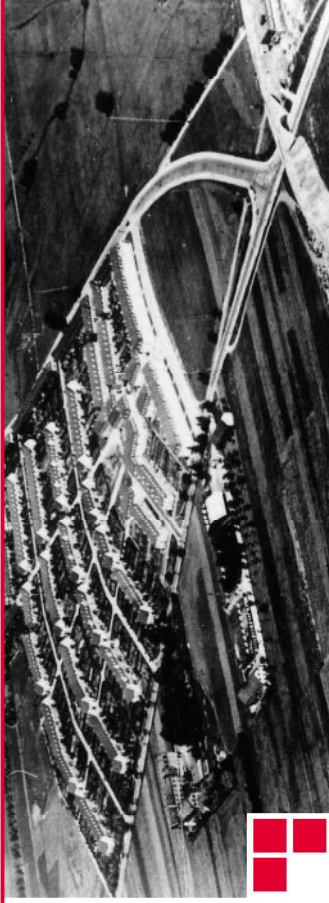
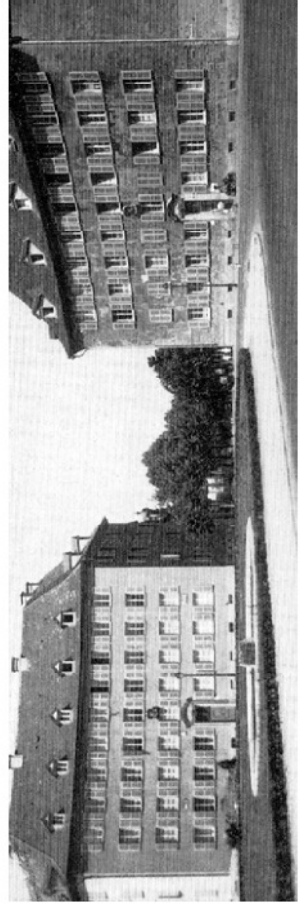
Weltkriege und Nachkriegszeit: Bauboom in schwierigen Zeiten

Durch die Industrialisierung Ende des 19. Jahrhunderts wächst die Bevölkerung Freiburgs rasch auf über 60.000 Einwohner an und die Menschen leiden nach 1918 zusätzlich unter den Folgen des Ersten Weltkriegs. Neue Lösungsansätze sind gefragt, da die Stadt Freiburg und die Bauvereinigungen den großen Bedarf an Kleinwohnungen nicht decken können. 1919 wird deshalb die gemeinnützige „Siedlungsgesellschaft“ gegründet, die schnell und effektiv handelt. Bereits in den ersten zehn Jahren baut die Gesellschaft über 500 Wohnungen und 1931 wird die 1000. Wohnung fertiggestellt. Nach vor Ausbruch des Zweiten Weltkrieges realisiert die Gesellschaft ein zukunftsweisendes Projekt, das

ihren hohen Anspruch auf soziale Verantwortungen untermauert. Als Alternative zu Altbauwohnungen entstehen sogenannte „Altenwohnungen“, die auf die besonderen Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten sind.

Die Aufgabe der Siedlungsgesellschaft: reduziert sich in den Jahren 1939-45 aufgrund der kriegswirtschaftlichen Einschränkungen hauptsächlich auf Verwaltungsarbeit. Vorausschauend wird aber schon für den zu erwartenden größeren Aufgabenkomplex und Nachholbedarf der Nachkriegsjahre geplant. Am 27. November 1944 zerstört ein Luftangriff weite Teile der Stadt und lediglich 8.000 der 30.000 Wohnungen der Siedlungsgesellschaft bleiben verschont. Die ersten Jahre nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs sind geprägt von Aufräumarbeiten und dem provisorischen Wiederherstellen der Gebäude. Erst 1949 kann die Siedlungsgesellschaft wieder mit Neubauprogrammen beginnen und 1953 wird die 3000. Wohnung bezugsfertig. Viele der neuen Mieter sind Heimatvertriebene, Umsiedler und Flüchtlinge. Das erfolgreiche Konzept der Wohnungen für alle, alleinstehende Menschen wird weiterhin ausgebaut.

Der Anfang der 1960er Jahre ist ebenfalls geprägt vom Wohnungsmangel. 1963 hat Freiburg bereits 150.000 Einwohner und rund 8.000 Familien



lied warten auf angemessenen Wohnraum. Das Gebiet Weingarten soll deshalb bebaut werden. Bei der Umsetzung wendet die Siedlungsgesellschaft erstmals moderne Rationalisierungsmaßnahmen in Freiburg an und kann so Bauzeit und Kosten erheblich reduzieren. Die Einsparungen kommen der Qualität und Ausstattung der Wohnungen zugute. Neben dem hohen Tempo und dem rationalen Einsatz der Geräte, wird das Projekt von Fachwelt und Öffentlichkeit auch für die Infrastruktur mit etlichen Freizeiteinrichtungen, integriertem Einkaufszentrum und guter öffentlicher Verkehrsanbindung ausgezeichnet. Ende 1967 sind 6.000 Wohnungen fertig gestellt.

1980 bis 1999: Zusammenschluss und Konsolidierung geben starke Basis

Nachdem die akute Wohnungsnot nun etwas gelindert ist, rücken Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands der Siedlungsgesellschaft in den Vordergrund. Bis Mitte der achtziger Jahre werden etliche Vollmodernerisierungen durchgeführt, mit dem Ziel, die Wohnungsbestände zeitgemäß mit Duschen oder Bädern, neuen Installationen, Etagenheizungen, Wärme- und Schallschutzfenstern sowie frischgestrichenen Fassaden zu versehen. 1983 erfolgt der Zusammenschluss der Siedlungsgesellschaft Freiburg i. Br. GmbH, der Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesell-

schaft Co. KG und der Gesellschaft für Stadterneuerung mbH unter dem Dach der Freiburger Stadtbau GmbH. Die Siedlungsgesellschaft bleibt jedoch zunächst rechtlich selbstständig. Zum 1. Januar 2000 wird die Zusammenführung von Siedlungsgesellschaft und der Stadtbau GmbH zur „neuen“ Stadtbau GmbH dann auch gesellschaftsrechtlich vollzogen.

Ab 1989 wird aufgrund der sprunghaft angestiegenen Nachfrage nach preiswerten Wohnungen wieder verstärkt öffentlich geförderter Wohnungsbau betrieben. Zur Entlastung der angespannten Situation entwickelt die Siedlungsgesellschaft das „1.000-Wohnungen-Programm“, für das rund 150 Millionen DM investiert werden. Verstärkt engagiert sich der Unternehmensverbund nun auch im Baurütagengeschäft, in dem seit 1980 erste Schritte unternommen werden. Weiterhin werden auch die anstehenden Sanierungen vorangetrieben. Neben Wirtschaftlichkeit und energetischer Verbesserung fließen die Belange von Ökologie und Denkmalschutz sowie die Anwendung innovativer Techniken und Verfahren in die Bautätigkeit mit ein: Schon seit 1977/78 engagiert sich die Gesellschaft in der Solartechnik, trägt zur Erforschung unterschiedlicher Dämmsysteme und Bautechniken bei, nutzt schon früh alternative Energieträger und wird mehrfach mit Preisen für beispielhaf-



tes und innovatives Bauen auszeichnet. Über dieses Engagement werden jedoch nie die Belange der Mieter vergessen, die persönlich oder in Form des Mieterbeirats eng in die Entscheidungen und Planung der Sanierungs- und Baumaßnahmen des Unternehmens eingebunden sind.

Ende der 1990er Jahre entschließt sich der Aufsichtsrat, im Zuge von Teilungsüberlegungen auch weiterhin eigenständig zu agieren. Verbunden mit dieser Entscheidung sind Umstrukturierungsprozesse und eine Neupositionierung mit der regionalen Ausweitung der bisherigen Geschäftstätigkeit. Nach dem wichtigen Beitrag zur Minderung des stetigen Wohnungsmangels und somit zur sozialen Konsolidierung in Freiburg überhaupt, wird nun die wirtschaftliche Konsolidierung des Unternehmens vorangetrieben. Nicht zuletzt durch den hohen Einsatz der Mitarbeiter steht das Unternehmen heute auf gesunden Beinen.

Ein neues Jahrtausend:

ein verlässlicher Partner für die Zukunft

Im Januar 2006 ist dem Stadtbau-Verbund ein weiteres Unternehmen angegliedert worden. Die neu gegründete Regio Bäder GmbH hat seitdem die Betriebsführung für die Freibäder Strandbad, Lorettoabad, St. Georgen und das Hallenbad Lehen von der Stadt Freiburg und für die Hallenbäder West, Haslach, Faulerbad und Hochdorf von der Stadtwerke Freiburg Bäder GmbH übernommen. Die Regio Bäder GmbH verfügt über eine Wasserfläche von rund 8.400 Quadratmetern, die jährlich von mehr als einer Million Badegästen mit Freude genutzt werden.

Mit ihrem breiten Tätigkeitsfeld ist die Freiburger Stadtbau GmbH nach wie vor der wichtigste Partner der Stadt in der zentralen Aufgabe der Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung. Durch die Auftragsvergabe an vorwiegend regionale Planer und Handwerker trägt das Unternehmen außerdem zur Existenzsicherung dieser Betriebe bei. Dies kommt schlussendlich auch der wirtschaftlichen Stabilisierung und Entwicklung von Freiburg und Umgebung zugute.

Junger Stadtteil Rieselhof

Freiburg wird oft mit einem Schmunzeln, letztlich jedoch auch ein bisschen neidvoll, als „südlichste und sonnigste Großstadt“ Deutschlands gelobt. Die Stadt ist als Wohnort sehr beliebt und wächst schnell. Bereits im Jahr 2020 wird ihre Einwohnerzahl voraussichtlich auf 220.000 Menschen ansteigen. Gerade junge Familien schätzen an der Breisgau-Metropole die hohe Lebensqualität. Kurze Wege und zahlreiche Grün- und Spielflächen erleichtern das Leben für Eltern mit Kindern erheblich. Ein gutes Beispiel hierfür ist der noch junge Stadtteil Rieselhof im Westen Freiburgs: Preisünstiges Wohnen mit vielfältigen Grünflächen und umfassender Infrastruktur bei optimaler verkehrstechnischer Anbindung. Nicht umsonst laut die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) hier neben Einfamilienhäusern und großen Wohnungen auch öffentlich geförderte und sozialverträgliche Mietwohnungen.

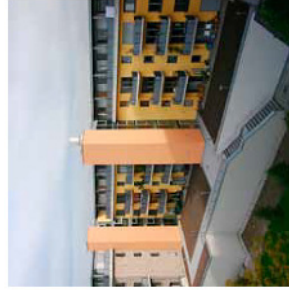
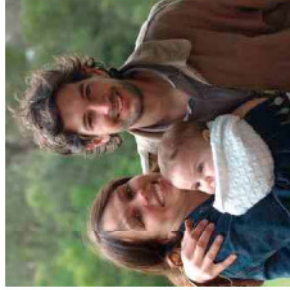
Der Stadtteil Rieselhof gilt in jeder Hinsicht als beispielhaft. Die FSB hat das Potenzial des Stadtteils früh erkannt und engagiert sich dort gemeinsam mit der Stadt Freiburg für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Grund war nicht, das Ziel „Wachstum um jeden Preis“ zu erreichen, sondern ein sozial, ökologisch und energetisch

zukunftsweisendes Konzept bei geringem Flächenverbrauch zu entwickeln. Auf einem 70 Hektar großen Areal entsteht seit den ersten Erschließungsarbeiten 1993 der neue Stadtteil. Die individuellen Bauformen lassen großzügige Freiräume für Hofbereiche, Grünflächen und den Stadtpark, der an das Naturschutzgebiet angrenzt. Nach Abschluss des letzten Bauabschnitts im Jahr 2010 finden hier zehn- bis elftausend Menschen einen zeitgemäßen Wohn- und Lebensraum.

Umfassende Infrastruktur für alle Generationen

Bereits nach kurzer Zeit hat sich das Rieselhof besonders bei jungen Familien zu einem der beliebtesten Stadtteile Freiburgs entwickelt: Etwa ein Drittel aller Rieselfelder ist unter 18 Jahre alt. Rieselhof ist das Gegenteil einer „Schlafstadt“. Die Straßen sind belebt und vor allem in den kleinen Spielstraßen zeugen bunte Kreidezeichnungen und Kinderfahrräder von einer sehr aktiven jungen Bevölkerung. Hier können die Kinder sicher spielen, denn im gesamten Gebiet gilt Tempo 30. Aber auch ältere Menschen profitieren von der Gesamtkonzeption. Während Familien mit Kindern die Nähe zu Schulen, Kindergärten





und die gute Verkehrsanbindung schätzen, bietet die generationenübergreifende Infrastruktur mit Lebensmittelgeschäften, zwei Wochenmärkten und Arztpraxen ein sicheres und angenehmes Wohnumfeld für alle Bewohner. Außerdem ist der gesamte Stadtteil barrierefrei und behindertengerecht konzipiert. Wichtig war den Planern dabei das soziale Miteinander von Alt und Jung. Die abwechslungsreiche Bebauung von mehrgeschossigen Wohnhäusern und Einfamilienhäusern fördert eine lebendige Nachbarschaft.

Die Projekte der FSB im Rieselfeld machen ihre soziale Verpflichtung deutlich, für einkommensschwache Bürgerinnen und Bürger preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Und das nicht in architektonisch langweiliger Monokultur, sondern mit überzeugenden Raumkonzepten und farnefrohen Fassaden, die freundlich und einladend wirken.

Ingeborg-Drewitz-Allee: Durch innovative Technik Kosten gesenkt

In der Ingeborg-Drewitz-Allee hat die FSB ein viergeschossiges Wohngebäude mit 24 komfortablen Wohnungen – davon vier barrierefrei im Erdgeschoss – gebaut. Das besondere an diesem Gebäude ist nicht nur das flach geneigte Dach und die leuchtende Fassade, sondern vor allem die innovative Bauweise mit dem komplizierten

Hanni-Rocco-Platz: Gartenhofhäuser in modularer Bauweise

Schon von weitem sind die zwölf markanten Gartenhofhäuser der FSB am Hanni-Rocco-Platz auszumachen, die 2006 und 2007 bezogen wurden. Klar und schmökellos ist ihre Architektur und einfallreich dazu: Die Häuser in L-Form gebaut sind, entstehen durch das Aneinandersetzen dieser sogenannten Winkelhaustypen kleine, geschützte Höfe, die dem Konzept seinen Namen geben: Gartenhofhaus.

Für die individuellen Wohnbedürfnisse ihrer Kunden ließ die FSB diese innovativen Systemhäuser entwickeln. Die modulare Bauweise ist so flexibel, dass eine Familie mit mehreren Kindern ebenso ein individuelles Wohnkonzept für sich erstellen kann wie ein Single- oder Paarhaushalt. Die einzelnen Module werden außen zum Teil durch die unterschiedliche Farbigkeit in leuchtendem Rot und warmem Grau betont.

Hanni-Rocco-Platz: Familien-Reihenhäuser in idealem Wohnumfeld

„Die wilde 13“ am Rieselfelder Hanni-Rocco-Platz hat bereits ihre Segel gesetzt und wartet auf weitere kleine Piraten. Die Städtische Kindertagesstätte mit dem fantasievollen Namen liegt zwischen den drei neuen Reihenhauszeilen mit insgesamt 15 Häusern, die die FSB hier bis Anfang 2010 fertigstellt, und dem Naturschutzgebiet. Ein schöner Ort für Familien mit Kindern, die in den nach Süden orientierten Reihenhäusern mit den großzügigen Gartenterrassen ein ideales Wohnumfeld vorfinden.

Die Gebäude sind zudem KfW-60-Energiesparhäuser. Ein großer Vorteil in doppelter Hinsicht: Durch die optimale Wärmedämmung fallen niedrige Heizkosten an und neben dieser enormen Kostenersparnis angesichts steigender Energiepreisen wird die Umwelt durch den geringeren CO₂-Ausstoß entlastet.

Geschwister-Scholl-Platz: Wohn- und Geschäftshaus für eine gesunde Infrastruktur

Die FSB hat es sich zur Aufgabe gemacht, Menschen mit geringem Einkommen mit hochwertigem Wohnraum zu versorgen. Das Wohn- und Geschäftshaus am Geschwister-Scholl-Platz mit den 55 geförderterten, barrierefreien Wohnungen und einem großen Lebensmittelmarkt ist ein gelungenes Beispiel für ihr soziales Engagement: Die komfortablen Wohnungen sind vor allem auf Familien mit mehreren Kindern ausgerichtet, die sonst auf dem freien Wohnungsmarkt nur wenig Auswahl haben. Der integrierte Lebensmittelmarkt ist für Rieselfeld wichtig und verbessert die Infrastruktur des Stadtteils. Eine Metzgerei und eine Bäckerei mit Café runden das Angebot ab.



Stühlinger wieder attraktiv für Familien

„Hinter dem Bahnhof“ hieß der Stühlinger Quartier nach den „Herren von Stühlingen“ vom Hochrhein benannt wurde. Entlang der 1845 gebauten Bahnlinie von Offenburg nach Basel entstand die erste Bebauung dort, wo zuvor noch die Bauern aus Betzenhausen ihr Obst und Gemüse über Wiesen und Felder zum Münsterplatz gebracht hatten. Später siedelten sich hier Weltfirmen wie Kromer, Lederle und Welte in zentraler städtischer Lage an. Mit dem Bau der Brauerei von Louis Sinner 1888 blühte schließlich die Kneipenkultur auf. Heute ist der Stühlinger ein lebendiges Quartier, in dem sich die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) stark engagiert. Ziel ist es, einen „Stadtumbau“, also eine

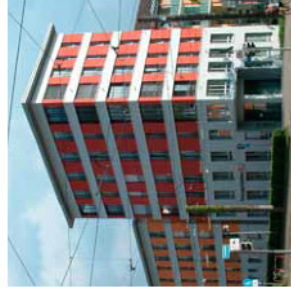
nachhaltige Struktur zu schaffen, in der sich der soziale Wohnungsbau harmonisch und sinnvoll in das bisherige Quartiersbild einfügt.

FSB investiert 20 Millionen im Stühlinger

Seit 2005 hat die FSB im Stühlinger enorm investiert: Für 20 Millionen Euro sanierte sie 251 Altbauwohnungen und baute 41 neue Wohnungen entlang der Wannerstraße. Außerdem eröffnete die FSB 2008 im Stühlinger in der Wannerstraße 26 b eines von insgesamt vier Mieterbüros im Stadtgebiet.

Quartier wieder attraktiv für Familien mit Kindern

Bis heute gilt der Stühlinger als begehrtes, lebendiges Wohnquartier, dessen grüne Lunge der Eschholzpark bildet. Viele Selbstständige und Künstler leben am „Freiburger Montmartre“, wie der im Stühlinger geborene Schriftsteller Franz Schneller das Viertel einst schwärmerisch beschrieb. Trotz der guten Versorgung mit Einrichtungen für Kinder und Jugendliche haben viele Familien das Viertel in den vergangenen Jahrzehnten aus Mangel an geeignetem Wohnraum verlassen. Deshalb fördert die FSB besonders Familien mit geringem Einkommen



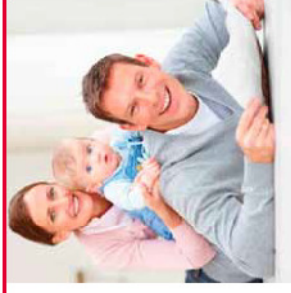
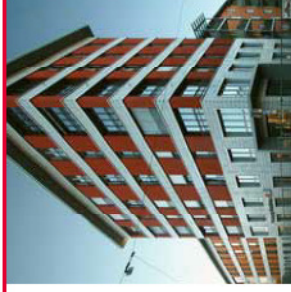
Wannerstraße/Fehrenbachallee: Harmonisches Miteinander von Alt- und Neubauten

Das siebengeschossige Eckgebäude an der Wannerstraße/Fehrenbachallee ist der Mittelpunkt der Gesamtmodernisierung im Stühlinger und bildet den Eingang in die Wohnbebauung des Quartiers. Gemeinsam mit den farbenfrohen sanierten Altbauten zeigen die Neubauten an der Wannerstraße ein gelungenes Beispiel für die harmonische Verbindung von modernisierter, bestehender Bausubstanz mit den neuen, modernen und funktionalen Gebäuden. Anfang Juni 2008 wurde das Projekt im Sinne des „Stadtumbaus“, also des nachhaltigen Bauens im Bestand ohne weiteren Grundflächenverbrauch, abgeschlossen. Auf vorhandenen Freiflächen errichtete die FSB 41 Wohnungen und eine Trielgarage mit 83 Stellplätzen. Das Gebäudeensemble auf dem gut erschlossenen innerstädtischen Grundstück trägt dazu bei, die vorhandene Infrastruktur zu stärken. Darüber hinaus entstanden zehn barrierefreie und seniorengeeichte Wohnungen, um älteren Bewohnern den Verbleib im Quartier zu ermöglichen. In die Neubauten investierte die FSB rund 8 Millionen Euro.

und unterstreicht ihren sozialen Auftrag, indem sie Eltern mit Kindern hochwertigen und preisgünstigen Wohnraum anbietet. Seit sich die FSB im Stühlinger verstärkt engagiert, sind viele Familien wieder zurückgekehrt. Und das tut dem Quartier gut. Denn junge Menschen und Kinder erleben einen Stadtteil und sind wichtig für eine ausgewogene Gesellschaftsstruktur.

Viertes Mieterbüro eröffnet: großes Plus für mehr Zufriedenheit

Das neue Mieterbüro bietet den Menschen im Quartier einen umfassenden Service und verkürzt den direkten Weg zur FSB. Zentral gelegen, ist die Niederlassung der optische Mittelpunkt der Quartiersneugestaltung. Hier bietet die FSB ihren Mieterinnen und Mietern einen persönlichen und unbürokratischen Service an. Das Angebot wird begeistert aufgenommen und ist ein großes Plus für die Menschen im Stühlinger. Die FSB-Mitarbeiter können auf kurzem Wege erreicht werden, sie beraten und helfen bei Fragen und Problemen. Wer Interesse an einer Wohnung der FSB im Stühlinger hat, kann sich hier ebenfalls schnell und bequem informieren.



Farbkonzept gibt Gebäuden neues Gesicht

Grundüberlegung der Modernisierung der 251 bestehenden Wohnungen war, die architektonischen Merkmale der Nachkriegszeit zu erhalten und durch moderne Elemente wie Eingänge oder Balkone zu ergänzen. Der so entstandene äußere Eindruck der Wohngebäude wertet das Quartier auf. Farbe bringt Wohligkeit und macht ein Gebäude einzigartig. Nach einem speziell für die FSB entwickelten Farbkonzept erhielten die Fassaden ein neues Erscheinungsbild. In hellen, sonnigen Farben und warmen Rottönen gehalten, bilden die Altbauten optisch eine harmonische Einheit. Mit den neuen, wesentlich größeren Balkonen und den neu gestalteten Eingängen erhalten sie ein modernes Gesicht.

Optimale Energiebilanz durch energetische Modernisierung

Wichtig war der FSB vor allem die Senkung der Energiekosten: Dabei setzt sie auf den wirtschaftlich sinnvollen Einsatz neuer Technik. Außerdem entspricht eine optimale Energiebilanz der Gebäude ihrer ökologischen Verpflichtung

und bedeutet gleichzeitig für die Mieterinnen und Mieter eine erhebliche Kostenersparnis. In der Wannerstraße wurden die FSB-Gebäude auf den KfW-60-Standard gesenkt und erfüllen damit die Anforderungen der seit 1. Januar 2009 geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV). Durch die energetischen Maßnahmen konnte der Heizenergieverbrauch um 75 Prozent gesenkt werden. Die Fassaden erhielten einen Wärmeschutz und neue Fenster wurden eingebaut. Die Haustechnik im Inneren der Häuser wurde ebenfalls auf den neuesten Stand gebracht und trägt zur positiven Energiebilanz bei. Darüber hinaus erhielten alle Wohnungen eine Lüftungsanlage. Moderne zentrale Heizungsanlagen versorgen die Gebäude mit Wärme. Die Häuser zwischen Draisstraße und Fehrenbachallee werden umweltschonend von einer Heizzentrale mit Holzpellet-Betrieb versorgt.

Kleines Holzweg: attraktive Eigentumswohnungen für Familien

Im Stadtteil Stühlinger hat die FSB ein weiteres Projekt verwirklicht, das vor allem Familien mit Kindern anspricht: das moderne Stadthaus mit sechs familiengerechten Eigentumswohnungen

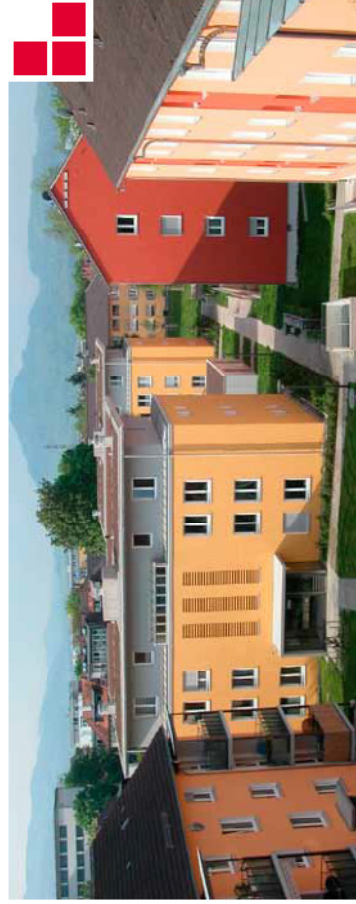


gen und einer Tiefgarage mit 17 Stellplätzen im Kleinscholzweg. Hier leben die Bewohner auf hohem Niveau in anspruchsvoller Architektur: Alle Wohnungen sind sehr hell und haben zur Westseite eine Loggia und zur Ostseite einen Balkon oder eine Terrasse. Auch hier hat die FSB auf hohe Energieeffizienz geachtet und durch die Niedrigenergiebauweise die optimale Nutzung der Ressourcen erreicht.

Zehntsteinweg / Runzmatenweg: vom Bund deutscher Architekten prämiert

Die „Auszeichnung guter Bauten“ vom Bund deutscher Architekten (BDA) für die beiden 2005 fertig gestellten Neubauten mit insgesamt 30 Wohnungen im Runzmatenweg 8 und Zehntsteinweg 48 bestätigt das Konzept der FSB. Das Wohnen in der Stadt: soll für junge Familien und ältere Generationen gleichermaßen erschwinglich wie attraktiv sein. Daher versorgt die FSB besonders diese Gruppen mit preisgünstigem Wohnraum.

Unter dem Stichwort „Generationenwohnen“ sind 18 Wohneinheiten für Familien mit zwölf seniorengerechten Wohnungen kombiniert worden. Durch das barrierefreie Bauen können ältere oder behinderte Menschen in ihrer gewohnten Umgebung bleiben. Gleichzeitig entsteht eine gesunde, lebenswerte Mischung der Generationen unter einem Dach. Nach diesem Prinzip wurden auch die Häuser im Runzmatenweg 11 und 11a vollmodernisiert. Vollständig entkernt, entstanden insgesamt zwölf neue konzipierte Wohnungen mit hohem Wohnkomfort. Im Erdgeschoss wurden vier Wohnungen seniorengerecht ausgebaut.



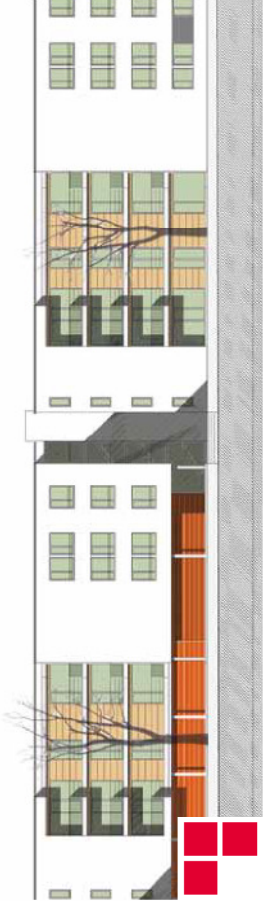
Trendwende in Alt-Haslach

Der Stadtteil Alt-Haslach besitzt bei der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) einen besonderen Stellenwert, denn rund 75 Prozent der Bevölkerung lebt dort in Wohnungen der FSB. Viele Familien sind schon seit Generationen treue Mieter und fühlen sich mit den Häusern und dem Viertel aus Tradition verbunden. Dennoch sank die Zufriedenheit der Haslacher mit ihrem Stadtteil in den letzten Jahren. Gründe waren das geringe Angebot an geeigneten Wohnungen für Familien und der fehlende soziale Zusammenhalt im Quartier. Deshalb beteiligte sich die Stadt Freiburg an dem Bundes-Länder-Programm „Soziale Stadt – Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf“, das in Alt-Haslach zu einer Trendwende führen soll.

**„Soziale Stadt Alt-Haslach“:
Zusammenhalt stärken, Gleichgewicht schaffen**

Im Rahmen des Programms „Soziale Stadt – Alt-Haslach“ verwirklicht die FSB sowohl Sanierungs- als auch Neubauprojekte. Die baulichen Maßnahmen werden von den soziale Begleitmaßnahmen des Programms unterstützt, um nicht nur die Wohn-, sondern auch die Lebensqualität im Quartier zu steigern. Konkret wird die Einbeziehung der Bewohner in den Sanierungsprozess gefördert. Aktive Beteiligung ist zum Beispiel im Bewohnerrat möglich. Darin können sich die Mieterinnen und Mieter organisieren und im Dialog mit der FSB für ihre Wünsche und Bedürfnisse eintreten. Außerdem spielt das soziale Miteinander der Bewohner eine wichtige Rolle. Vereine, Gruppen und andere wichtige Institutionen sind dabei aufgerufen, im Rahmen des Programms attraktive soziale und kulturelle Angebote zu entwickeln. Jugendliche, Familien und Senioren sollen sich dadurch mit ihrem Quartier besser identifizieren und ein soziales Miteinander leben können.

Wichtig für die Stadtteilentwicklung ist auch eine ausgeglichene Altersstruktur. In Alt-Haslach waren zwei Trends auffällig: Da kaum Familien mit Kindern nachzogen, sank die Bevölkerung um 15 Prozent und der Anteil der älteren, alleinlebenden Bewohner wuchs. Viele Wohnungen stammen aus den 20er und 30er Jahren und waren zum einen für Familien zu klein, der Standard zu gering und zum anderen für Menschen im Alter unpraktisch. Traditionsgemäß engagiert sich die FSB für beide Bevölkerungs-



gruppen und hat mit ihren Bauprojekten speziell für junge Familien und Senioren dazu beigetragen, das Gleichgewicht in Alt-Haslach wieder herzustellen.

**99 Wohnungen am Laubenweg:
FSB investiert 14 Millionen Euro**

Im Rahmen des Programms „Soziale Stadt Alt-Haslach“ baut die FSB am Laubenweg sieben neue Gebäude mit sechs Innenhöfen in U-Form. Mit den 99 Wohnungen, die alle vom Aufzug aus barrierefrei erreichbar sind, erweitert das Unternehmen das Angebot für ältere Menschen und junge Familien in Alt-Haslach. Die ersten Abbrucharbeiten begannen Ende 2007 und bis Mitte 2010 sollen die Neubauten auf dem 250 Meter langen Gelände bezugsfertig sein. Die Finanzierung wird unterstützt durch zinsverbilligte Darlehen nach dem Landeswohnraumförderungs-gesetz. Da die Gebäude KfW 60-Standard mit einem Primärenergieverbrauch von rund 60 Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter erfüllen, fließen zudem fast fünf Millionen Euro Darlehen aus dem KfW-Förderprogramm „Ökologisch Bauen“ in das Projekt.

Da die neue Wohnanlage entlang der Güterbahnlinie verläuft, werden spezielle Maßnahmen zur Schalldämmung umgesetzt. Eine Abschirmwand soll für die nötige Ruhe in den Wohnungen sorgen. Alle Wohnräume sind außerdem zu den ruhigen, begrünten Innenhöfen orientiert. Neben den über 9.300 Quadratmetern Wohnfläche, zwei Tiefgaragen mit

103 Stellplätzen und dem Mieterbüro der FSB, entsteht am Laubenweg ein 900 Quadratmeter großer öffentlicher Platz. Hier soll sich ein kommunikativer Treffpunkt entwickeln – eine Plattform für Gespräche mit Nachbarn und Freunden und mit ausreichendem Freiraum für Kinder. Der Sanierungsbeitrag des Programms „Soziale Stadt Alt-Haslach“ legt großen Wert auf die öffentliche Fläche, da auch diese Maßnahme dazu beitragen soll, das Zusammengehörigkeitsgefühl der Bewohner zu stärken. Bevor das Neubauprojekt starten konnte, mussten ab Ende 2007 vier alte Gebäude auf dem Gelände abgebrochen werden. Für die Zeit der aufwändigen Umbaumaßnahmen konnte das bewährte Umzugsmanagement der FSB alle Mieterinnen und Mietern in geeigneten Stadtbau-Wohnungen unterbringen.

**Laubenhof:
denkmalgeschütztes Ensemble saniert**

Ein wunderschönes Ensemble aus sechs zweistöckigen Häusern gruppiert sich um einen grünen Hof mit zwei ehemaligen Waschlusern. Der „Laubenhof“ ist das Kernstück der Siedlung „Laubenkolonie“ und wurde 1929 von der Siedlungsgesellschaft erbaut. Charakteristisch für die denkmalgeschützten Gebäude sind die langen Laubengänge in beiden Stockwerken. Im Rahmen des Programms „Soziale Stadt Alt-Haslach“ investierte die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) fünf Millionen Euro für die aufwändige Sanierung. Dafür erhielt sie 1,4 Millionen Euro Fördermittel von Bund und Land sowie knapp 950.000 Euro von der Stadt Freiburg.

Zuletzt waren die 88 Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen dringend sanierungsbedürftig. Mitte 2008 konnte die FSB nach gut zwei Jahren Bauzeit 70 moderne, zum Teil größere und damit familiengerechte Wohnungen präsentieren, die alle den heutigen energetischen Standards entsprechen.

**Nonnenmattenweg:
Nachhaltigkeit ist Qualitätsmerkmal der FSB**

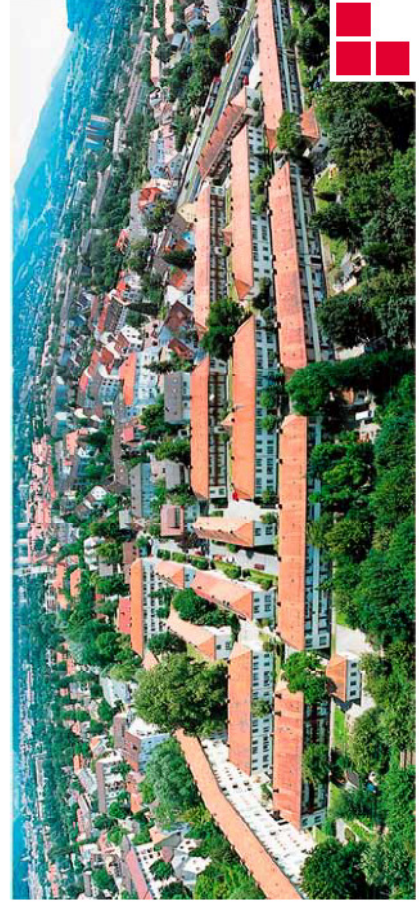
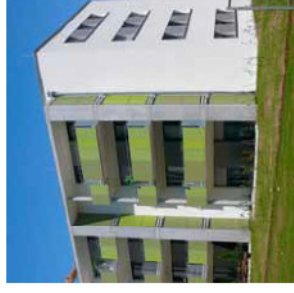
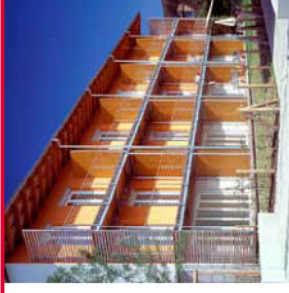
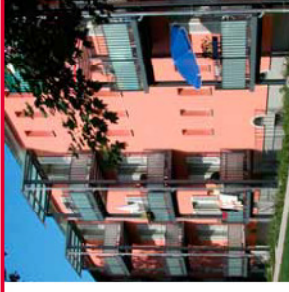
Wie sich der städtische Wohnungsbau im Laufe der Zeit verändert hat, ist eindrücklich in Haslach zu sehen. Im Kontrast zu den funktionalen, modernen Wohngebäuden am Laubenweg nehmen sich die alten Wohnhäuser gegenüber am Nonnenmattenweg familiär aus. Die zweigeschossigen Gebäude der FSB von 1930 leuchten in frischen, sonnigen Farben und sind 2004 behutsam saniert worden. Eine optische Verbindung zur modernen Umgebung bilden die neuen Balkone, die den Wohnkomfort der 51 Wohnungen steigern. Energetisch sind die Gebäude auf neuem Stand: Durch aufwändige Wärmeschutzmaßnahmen und kontrollierte Lüftungsanlagen konnten hier hohe Energieeinsparungen erzielt werden. „Nachhaltigkeit“ wird bei der FSB als Qualitätsmerkmal verstanden. Damit leistet sie einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und sichert ihren Mietern durch den geringen Energieverbrauch wirtschaftliche Vorteile.

**Bettackerstraße und Raimannweg:
Neubauten werten Haslach auf**

Ein wichtiger Baustein im ambitionierten Neubau- und Sanierungsprogramm der Freiburger Stadtbau, das bis 2012 mit einer Gesamtinvestition von 80 Millionen Euro zu einer deutlichen Entlastung des Wohnungsmarktes in Freiburg führen soll, sind die Neubauten an der Bettackerstraße und am Raimannweg in Haslach. Für rund 24,5 Millionen Euro entstehen dort bis Ende 2009 insgesamt 151 neue Wohnungen. Der Stadtteil wird durch das Projekt erheblich aufgewertet und bietet vor allem Familien und Senioren hochwertigen Wohnraum zu erschwinglichen Mieten.

Die Projekte im Einzelnen: Am Raimannweg werden drei Gebäude mit insgesamt 95 Wohnungen mit fast 7.000 Quadratmeter Wohnfläche für 15,4 Millionen Euro gebaut. Entlang der Bettackerstraße investiert die FSB 9,1 Millionen Euro für weitere 56 barrierefreie Wohnungen mit 3.870 Quadratmeter Wohnfläche und 1.000 Quadratmeter Gewerbefläche im Erdgeschoss. Die Gebäude werden von einer mit Holzpellets betriebenen zentralen Heizanlage mit Wärme versorgt. Das System bietet Vorteile für Mieter und Umwelt: Der regenerative Energieträger Holz ist kostengünstig und belastet die Umwelt nur gering.

Das Konzept ist gut durchdacht und gerade die wertvollen Details werden oft erst im Alltag deutlich: Dass die FSB an ihren Gebäuden Spielflächen für Kinder einplant, ist für das Unternehmen selbstverständlich. Zusätzlich sind hier die Spielplätze von den meisten Wohnungen aus einsehbar und bieten dadurch Sicherheit für Eltern und Kinder.



Moderne Sanierung mit sozialem Auftrag

Man könnte der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) als kommunalem Wohnungsunternehmen vor allem die Kernkompetenz „sozial“ anheften. Der soziale Auftrag ist bis heute ein wichtiger Pfeiler der FSB, die sich als „Siedlungsgesellschaft“ bereits Anfang des 20. Jahrhunderts um die Belange der einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen kümmerte. Was vor beinahe einem Jahrhundert aus der Not der Menschen nach dem Ersten Weltkrieg heraus begonnen hat, ist heute zu einem modernen, leistungsstarken Unternehmen gewachsen, das mit nur einem Stichwort längst nicht mehr auskommt.

Vorreiterrolle auf dem Gebiet der energetischen Sanierung

Zunehmend spielt die FSB auf dem Gebiet der ökologischen und energetischen Sanierung eine Vorreiterrolle. Die Ziele sind ehrgeizig. Die Klimaschutz- und Energieeinsparziele der Bundesregierung, die für 2030 festgesetzt sind, will die FSB schon heute übertreffen. Eindrucksvoll ist ihr das im Sanierungsgebiet Weingarten-West gelungen. Für zahlreiche positive Schlagzeilen sorgte vor allem das erste deutsche

Passivhaushochhaus in der Bugginger Straße 50 mit einer für die Fachwelt überraschenden Energiebilanz, die niemand für möglich gehalten hätte. Diese innovative Leistung würdigte das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und zeichnete das Wohnungsunternehmen 2009 mit der Silbermedaille für das überzeugende Sanierungskonzept aus. Nicht alle Sanierungsprojekte der Freiburger Stadtbau kommen in die Schlagzeilen, aber alle fallen durch innovative, energetische Lösungen auf – zum Wohle der Mieter und der Umwelt. Dadurch hat die FSB eine Vorreiterrolle auf dem Gebiet der energetischen Sanierung in Freiburg und der Region übernommen und trägt zum etablierten Image Freiburgs als „ökologische Stadt“ bei, die jenseits auf diesem Gebiet eine Spitzenposition einnimmt. Auch weltweit ertönt Freiburg der Ruf der „Green City“ voraus. Ein amerikanischer Fernsehsender hat erst kürzlich die Umweltleistungen der Stadt in einer ausführlichen Dokumentation gewürdigt. Auch Freiburgs Partnerstadt Madison in Wisconsin, USA, tat jüngst Überlegungen, einen Stadtteil nach dem Vorbild der Vauban zu gestalten.



Demografischer Wandel erfordert neue Konzepte

Mit dem vielzitierten „demografischen Wandel“ in Deutschland ist ein weiteres Stichwort dazu gekommen, das neue Lösungsansätze erfordert. Bei den Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der FSB wird daher der demografische Faktor verstärkt in die Projektplanung miteinbezogen. Was kann die FSB unternehmen, dass die „umgekehrte Alterspyramide“ (wenige junge, viele ältere Menschen) nicht zu einer Trennung von Jung und Alt im Wohnumfeld führt und wie können junge Familien mit Kindern sinnvoll unterstützt werden. Die Wohnkonzepte des 21. Jahrhunderts sind vielschichtiger geworden und der soziale Wohnungsbau steht vor einem neuen, zentralen Problem: der Flächenverbrauch. Ältere Menschen leben oft alleine in großen, nicht seniorengerechten Wohnungen und die Belebung des Stadtquartiers durch Familien findet kaum noch statt. Die Familien werden kleiner und meist verzichten die Eltern auf das dritte und vierte Kind. Diesem bundesweiten Trend setzt die FSB moderne Wohnkonzepte entgegen. Ziel ist es, zum einen älteren Menschen ein möglichst langes, selbstständiges und eigenverantwortliches Leben in einer kleineren, barrierefreien Mietwohnung zu ermöglichen und auf der anderen Seite generationenübergreifende Wohnquartiere zu fördern, in denen verstärkt auf eine demografische Durchmischung geachtet wird. Von den Wohnungen aus einsehbare Spielplätze, Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche in den Quartieren und eine familienfreundliche Infrastruktur mit Schulen und Kindergärten sind Anforderungen, die Familien an ihr Wohnumfeld stellen.





**„Soziale Stadt Weingarten-West“:
FSB erhält Silbermedaille vom Bund**

Der Stadtteil Weingarten-West war in den 1960er Jahren ein ehrgeiziges Projekt der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB), das den damaligen Kriterien des Wohnungsbaus entsprach. Die Standards haben sich verändert und die Häuser sind in die Jahre gekommen. Deshalb entwarf die FSB ein Sanierungskonzept, das sowohl die energetische Sanierung des Gebiets vorsieht, als auch Maßnahmen zur Unterstützung der sozialen Stabilität beinhaltet. Um das Ergebnis vorwegzunehmen: Das Konzept übertraf alle Erwartungen und die Freiburger Stadtbau erhielt 2009 in Berlin die Silbermedaille und 75.000 Euro Preisgeld vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) für „ein schlüssiges energetisches Sanierungs-

konzept“ und „das Engagement des Wohnungsbauunternehmens im Bereich ‚Soziale Stadt‘, die Einbindung einer starken Mietervertretung und eines Stadtteilvereins“. Zudem würdigte die Jury die Finanzierungsstruktur des Konzepts.

Seit 2007 ist ein Teil von Weingarten-West Sanierungsgebiet im Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“. Das Programm verbindet die bauliche Sanierung mit einer starken sozialen Beteiligung der Einwohner und fördert konkrete Maßnahmen und Projekte, um das Wohnumfeld aufzuwerten. Freizeit, Sicherheit und Aufenthaltsqualität sind wichtige Anliegen. Letztlich sollen die Maßnahmen das Image von Weingarten-West positiv beeinflussen und zu einer stärkeren Identifikation der Bewohner mit „ihrem“ Stadtteil führen.

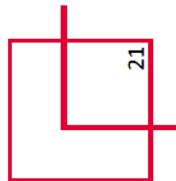


142 Millionen Euro für energetische Sanierung

Die Ausgangslage: Von 1966 bis 1968 wurde der größte Teil des 30 Hektar großen Gebiets bebaut. Wie in Freiburg-Weingarten entstanden überall in Deutschland nah der Innenstädte neue hochverdichtete Wohnsiedlungen in Ballungsräumen. Hochverdichtet im wahren Sinne des Wortes, denn der Bau von Hochhäusern galt als die Lösung schlechthin angesichts des allgemeinen Wohnraum Mangels einer rasch wachsenden Bevölkerung und fehlender Bauflächen. Die schnörkellose, standardisierte Bauweise war funktional und die Wohnungen boten nach dem damaligen Standard Komfort. Die Lage der neu wachsenden Quartiere am Rand der Städte und nah an der grünen Natur wurde mit Bedacht gewählt: Für viele Menschen waren die gute Infrastruktur und die modernen Wohnungen zu günstigen Mieten eine attraktive Alternative. Heute leben rund 5.800 Menschen in Weingarten West und von den damals erbauten circa 1.900 Wohnungen sind noch 1.273 im Besitz der FSB. Zwischen 2007 und 2020 wird die FSB insgesamt 142 Millionen Euro in die Sanierung ihrer Wohnungen in Weingarten investieren.

Erste Photovoltaikanlage zur Verbesserung der Energieeffizienz

Das Auftragsprojekt des Sanierungsprogramms „Soziale Stadt Weingarten“ der FSB war 2007 der Wohnungsbestand in dem viergeschossigen Gebäude in der Bugginger Straße 1-7 mit 32 Wohnungen. Neben umfangreichen Maßnahmen zur Wärmedämmung an Fassaden, Kellerdecken und Speicherböden und dem Einbau neuer Fenster, wurden die Bäder, die Haus- elektrik und die Heizungen komplett erneuert. Gleichzeitig fiel der Startschuss für ein innovatives Modellprojekt: Die FSB errichtete ihre erste Photovoltaikanlage zur Verbesserung der Energieeffizienz. Die Erfahrungen aus diesem Modellprojekt fließen in das Solar-Programm der FSB ein. Das zweite Modernisierungsprojekt im dreigeschossigen Gebäude im Binzengrün 11-15 mit 18 Wohnungen folgte ein Jahr später. Neben der Erhöhung der Attraktivität ihrer Ge-



bäude legt die FSB Wert auf Nachhaltigkeit. Das achtgeschossige Gebäude in der Badenweilerstraße 16 und 16a mit insgesamt 64 Wohnungen wurde modernisiert und energetisch saniert. Die FSB leistet damit zum Vorteil für die Mieterinnen und Mieter einen Beitrag zum Klimaschutz.

Innovativ: „Buggi 50“ wird erstes deutsches Passivhaushochhaus

Im Interesse der Umwelt und der Bewohner hat die FSB bei der Modernisierung des 40 Jahre alten Hochhauses in der Bugginger Straße 50 die Messlatte gleich sehr hoch gelegt. Die FSB setzt bundesweit neue Maßstäbe und verwirklicht bis Mitte 2010 mit rund 13,4 Millionen Euro Investitionskosten das erste Passivhaushochhaus in Deutschland mit einer überzeugenden Energiebilanz, die niemand für möglich gehalten hatte. Durch optimierte Grundrisse und die Sanierung auf Passivhausstandard können die Heizkosten um 80 Prozent reduziert werden. Außerdem werden jährlich rund 57 Tonnen CO₂-Emissionen eingespart. Konkret bedeutet das für die Mieterinnen und Mieter eine mögliche Ersparnis von fast 430 Euro im Jahr bei einer 70 Quadratmeter großen Wohnung. FSB-Geschäftsführer Ralf Klausmann: „Das Passivhaushochhaus in der Bugginger Straße verbindet die wichtigsten Kernpunkte unserer Unternehmensstrategie: behutsame Stadtentwicklung, energetische und ökologische Sanierung, die auf Nachhaltigkeit ausgelegt ist, Bildung von dringend benötigtem Wohnraum ohne zusätzlichen Flächenverbrauch und ein gut organisiertes Umzugsmanagement. Der wichtigste Aspekt aber ist, dass unser Wohnraum auch nach den Modernisierungsmaßnahmen weiterhin bezahlbar bleibt.“ Zudem informiert die FSB ihre Mieter über zusätzliche Einsparungspotenziale etwa beim Wasser- und Stromverbrauch.

Die FSB wird das 16-stöckige Hochhaus rundemauern. Zunächst wird es bis auf den Rohbau entkernt und die Grundrisse der Wohnungen optimiert. Durch die Umstrukturierung der Grundrisse werden ohne zusätzlichen Grundflächenverbrauch 49

neue Wohnungen geschaffen. Die schmalen, langen Balkone werden der Wohnfläche zugeordnet und neue Balkone an die Fassade angebracht. Ziel des Projektes ist es, dass die Mieterinnen und Mieter für die gleiche Zimmerzahl ungefähr die gleiche Miete zahlen. So trägt die FSB ihren Teil für mehr bezahlbaren Wohnraum bei.

Während dieser aufwändigen Sanierung der „Buggi 50“, wie die Bewohner ihr Hochhaus unter Kennern nennen, sorgt das Wohnungsunternehmen für die Unterbringung der Mieterinnen und Mieter in geeigneten Wohnungen des Unternehmens, etwa in den Neubauten gegenüber im Rosen-Kromer-Areal. Dort hatte die FSB 2008 mit dem Bau von Mietwohnungen begonnen. Das Umzugsmanagement der FSB hat sich bereits bei anderen Großprojekten bewährt. Wer nach der Sanierung in das rundemurierte Haus zurückkehren möchte, kann sich bereits jetzt eine passende, neue Wohnung aussuchen.



Rote Blocks am Temnenbacher Platz: Zeitzeugen im neuen Gewand

Wie die „Roten Blocks“ zu ihrem Namen kamen, wird augenscheinlich, wenn man auf dem Temnenbacher Platz steht und den Blick schweifen lässt: Die Wohnblöcke der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) dominieren mit ihren roten Fassaden den Temnenbacher Platz. Die geschichtsträchtigen Häuser im Stadtteil Stühlinger stehen seit 1975 unter Denkmalschutz. Während des Zweiten Weltkriegs wurden sie stark beschädigt und in der Nachkriegszeit wieder aufgebaut. Rund zehn Millionen Euro investierte die FSB von Frühjahr 2003 bis Ende 2006 in eine aufwändige Sanierung und Modernisierung zur Verbesserung der Wohnqualität und für die Erhaltung der denkmalgeschützten Bausubstanz.

Seit 1925 prägen die roten Wohnblocks das städtebauliche Erscheinungsbild am Temnenbacher Platz. Als die Wohnblöcke entstanden, war der Auftrag der Freiburger Stadtbau, die damals noch „Siedlungsgesellschaft“ hieß, eindeutig: möglichst viel und günstigen Wohnraum für die notleidende Bevölkerung schaffen. Viele Menschen litten noch unter den Folgen des Ersten Weltkriegs und lebten in provisorischen Unterkünften. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen erstellte die Wohnungsbaugesellschaft bis 1931 tausend Wohnungen. Die „Roten Blocks“ sind ein Zeugnis dieser Zeit, das besonders gut die soziale Verantwortung der FSB in ihren Anfängen dokumentiert. Obwohl der Bedarf an Kleinwohnungen schnell gedeckt werden sollte, sind Stadtplaner, Architekten und Bauherren mit viel Liebe zum Detail vorgegangen: Klappläden, Ziergiebel, Torbögen und ein reiches Hauptgesims verschönern die Fassaden.

Richthofenstraße: Heizenergiebedarf um die Hälfte gesenkt

Die Stadt Freiburg hat sich vorgenommen, die Einsparungs- und Klimaschutzziele der Bundesregierung noch zu übertreffen. Mit ihrer energetischen Bestandssanierung unterstützt die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) dieses Vorhaben und investiert allein bis 2013 rund 82 Millionen Euro in ihre bestehenden Gebäude. Damit stellt sich die FSB als verantwortungsvolles kommunales Wohnungsunternehmen den unterschiedlichen und wirtschaftlichen Herausforderungen. Maßnahmen wie Energieeinsparung, innovative technische Dämmmaßnahmen sowie der Einsatz regenerativer Energien führen zu einer Aufwertung der Quartiere und haben zudem den positiven Effekt für die Mieter, dass die Wohnungen den geänderten Bedürfnissen der Bewohner angepasst werden können.

Für die Sanierung des fünf- bis neungeschossigen Gebäudes an der Richthofenstraße 11-17 wendet die FSB 5,6 Millionen Euro auf. Durch die wirksamen Maßnahmen kann der Heizenergiebedarf um etwa die Hälfte gesenkt werden. Denn in den letzten Jahren ist das Thema Warmmiete immer wichtiger geworden. Die FSB hat das frühzeitig erkannt und rüstet deshalb ihren Bestand im Interesse ihrer Mieterinnen und Mieter für die Zukunft.

Willkommen in Freiburgs schöner Therme

Zum Freiburger Stadtbau-Verbund gehört auch die Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (FKB), die über 3.200 Parkplätze in Freiburg verwaltet und bewirtschaftet. Auch das Keidel Mineral-Thermalbad wird von der FKB betreut und schreibt seit 2007 erstmals schwarze Zahlen. Seit 2006 gehört auch die Regio Bäder GmbH (RBG) zum Freiburger Stadtbau-Verbund.

Keidel Mineral-Thermalbad: größtes Thermalbad Südbadens

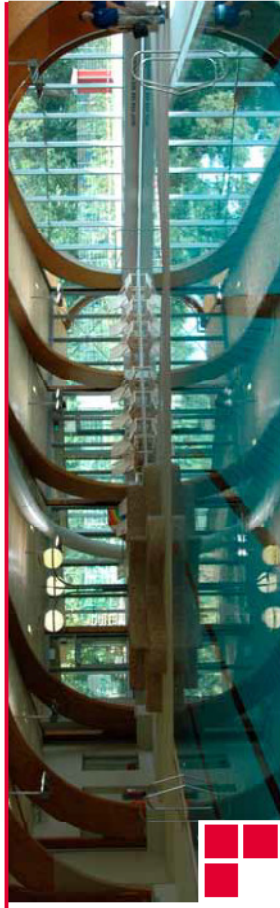
Nur wenige Städte in Deutschland können sich rühmen, ein Mineral-Thermalbad innerhalb ihrer Stadtgrenzen zu haben. In Freiburg ist das Keidel Mineral-Thermalbad seit 30 Jahren eine feste Größe und weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt. Mit über 1.800 Quadratmeter Wasserfläche und seinen vielen Erholungs- und Freizeitangeboten zählt das Bad zu einer der beliebtesten Touristenattraktionen der Region Freiburg. Viele der 420.000 Besucherinnen und Besucher pro Jahr kommen aus dem angrenzenden Elsass und der Schweiz.

Um die touristische Konkurrenzfähigkeit des Bads weiter auszubauen, wird das Keidel Bad umfangreich saniert. Die Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (FKB) investiert rund 9,2 Millionen Euro in In-

frastrukturelle und energetische Sanierungsmaßnahmen. Dafür erhält das Keidel Bad 2,5 Millionen Fördersumme aus dem Sonderprogramm „Nachhaltige Tourismusinfrastruktur“ des Landes. Durch die Generalsanierung wird das Keidel Bad energetisch auf den optimalen Stand gebracht und stärkt damit die Vorreiterrolle Freiburgs bei energetischen und ökologischen Projekten.

Die energetischen Maßnahmen führen zudem zu einer finanziellen Entlastung des Bads: Durch den Einbau einer Heizanlage mit Holzpellet-Betrieb und mehrerer Wärmepumpen sowie durch das energetisch sanierte Gebäude können im Keidel Bad künftig rund 42 Prozent des Wärmebedarfs eingespart werden. Der Erdgasbedarf lässt sich sogar um 90 Prozent verringern. Dadurch sinken auch der Primärenergieverbrauch um 40 Prozent und die CO₂-Emissionen um 38 Prozent.

Bereits im Februar 2009 erhielt das Keidel Bad die Auszeichnung „Unbehindert miteinander“ der Diakonie Württemberg sowie der Landesverbände Baden-Württembergs des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbands (DEHOGA) des Einzelhandelsverbands und der Lebenshilfe für den guten Service für Menschen mit Behinderungen. Um die Zugänglichkeit des Bads weiter zu verbessern, werden der Vorplatz und der Eingangsbereich barrierefrei gestaltet.



Hallen- und Freibäder versprechen Badevergnügen mit neuem Komfort

Die Regio Bäder GmbH (RGB) hat seit 2006 die Betriebsführung der Frei- und Hallenbäder für die Stadt Freiburg und die Stadtwerke Freiburg Bäder GmbH (StwB) inne. Dazu gehören die Freibäder Lorettobad, St. Georgen und Strandbad sowie die Hallenbäder Faulerbad, Haslach, Hochdorf, Lehen und West. Das Hallenbad Haslach wurde bereits saniert und ab Juli 2009 wird

das Westbad ebenfalls durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen aufgewertet. Rund 9,2 Millionen Euro investiert die Stadtwerke Freiburger Bäder GmbH in die Modernisierungsmaßnahmen im Westbad. Neben dem Austausch der kompletten Fassade, Wärmedämmmaßnahmen und umfangreichen Dacharbeiten, sollen Brandschutzmaßnahmen, ein neues Lüftungssystem und Modernisierungsarbeiten im Inneren des Bades das Badevergnügen der Gäste steigern.

Knapp 22 Monate lang wurde das Hallenbad Haslach außen und innen mit einer Investitionssumme von 4,9 Millionen Euro erneuert. Das Bad präsentiert sich den Badegästen seit September 2009 in neuem Glanz.

Photovoltaikanlage und Saunalandschaft sorgen für neue Energie

Interessierte Blicke ziehen auch die spiegelähnlichen Platten auf dem Dach des Hallenbades auf sich. Diese hoch oben installierte Photovoltaikanlage ist Teil des größten Photovoltaikprojekts Freiburgs, das die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) als wichtiger Partner der Stadt Freiburg realisiert, um den Klimaschutz voranzubringen. Auf den Dächern der Stadt entstehen immer mehr dieser effektiven Solaranlagen, die Sonnenstrahlen in elektrische Energie umwandeln können.





Attraktive Parkplätze im Zentrum

Die Freiburger Kommunalbauten GmbH Bau-gesellschaft und Co. KG (FKB) verwaltet undbe-wirtschaftet in Freiburg zirka 3.200 Stellplätze. Rund 65 Prozent davon liegen in direkter Innen-stadtlage in der Schlossberggarage, Rortecga-rage, Schwabentorgarage, Konzerthausgarage und Bahnhofsgarage. Damit betreibt die FKB ein Drittel aller Parkhäuser mit über 2.100 Stell-plätzen in direkter Innenstadtlage in Freiburg und ist damit Erstanbieter der Stadt.

Die Schlossberggarage in zentraler Lage gehört zu den wichtigsten Parkmöglichkeiten in Frei-burg. Im November 2009 konnte sie nach 16-monatiger Sanierung wiedereröffnet werden. Den Nutzerinnen und Nutzern stehen seither 534 Stellplätze in einer runderneuerten Gara-ge zur Verfügung. Selbstverständlich gehören auch ausreichend Frauenparkplätze zum neuen Konzept und selbst für vollbesetzte, große Fa-amilienfahrzeuge gibt es nun spezielle Parkplät-ze mit breiteren Abmessungen.

Auffällig ist zunächst das neue Farbkonzept mit den großen Ziffern, das die Orientierung auf den zehn Parkebenen erleichtert. Nicht nur das

äußere Erscheinungsbild der Schlossbergga-rage ist in die Jahre gekommen, sondern auch ihre Stahlbeton-Konstruktion, Sicherheit und Benutzerfreundlichkeit wird bei der FKB groß geschrieben; deshalb investierte sie rund 5 Mil-lionen Euro in die Rundum-Sanierung der 30 Jahre alten Schlossberggarage mit der zugehö-rigen Brücke über den Schlossberggring. Nicht umsonst wurden die FKB-Parkhäuser mit dem „European Parking Award“ und dem Prä-dikat „Das benutzerfreundliche Parkhaus“ des ADAC ausgezeichnete..

Meilenstein des sozialen Wohnungsbaus: Das 1.000-Wohnungen-Programm

Mit ihrem Neubauprogramm „1.000-Wohnun-gen“ setzte die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB), die damals noch Siedlungsgesellschaft Freiburg GmbH (SG) hieß, Ende der 1980er Jahre einen Meilenstein in der Geschichte des sozialen Wohnungsbaus in Freiburg: Um der steigenden Wohnungsnot zu begegnen, investierte die FSB in den kommenden Jahren rund 150 Millionen Mark in das beispielhafte 1.000-Wohnungen-Programm.



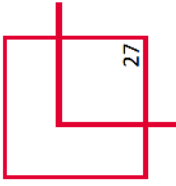
wo manlage mit insgesamt 94 Wohnungen; die Wohnanlagen „Münzinger-Saugergarten“ mit 88 Wohnungen und „Hochdorf-Riedmatten“ mit 135 Wohnungen wurden ebenfalls 1990 errich-tet. Auch planerisch entwickelte die FSB das Pro-gramm zügig weiter und setzte es konsequent um, sodass die FSB rasch erheblich zur Entspan-nung der Lage am Freiburger Wohnungsmarkt beitragen konnte.

Als in der Mooswaldsiedlung zwei Holzhäu-ser völlig ausbrannten, fiel erstmals der Begriff „Nachverdichtung“ in der städtebaulichen Dis-kussion. Das dünn besiedelte Quartier konnte schließlich durch einen neuen Bebauungsplan nach und nach neu gestaltet werden. Die 18 Holzhäuser der Siedlung aus den 1940er Jahren waren ohnehin nicht mehr zeitgemäß und wur-den im Bereich Oberer Lachen durch moderne Wohnhäuser mit größerer Wohnfläche auf glei-chem Grundstück ersetzt.

Das erfolgreiche Projekt „Mooswaldsiedlung“ wurde in ähnlicher Form im 1936 errichteten Schillerhof fortgesetzt. Auf der bisherigen Bebauungsfläche konnte die FSB durch Neubaun-ten das Dreifache der bisherigen Wohnfläche erzielen.

Das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen registrierte im Dezember 1988 über 1.300 Wohnungssuchende in Freiburg und die Stadt-verwaltung sah erheblichen Nachholbedarf, vor allem im Bereich des sozialen Wohnungsbaus. Möglichst schnell und effektiv sollte der Wohnungsmarkt in der wachsenden Großstadt entlastet werden. Vor allem einkommensschwä-chere Familien mit Kindern und ältere Menschen profitierten in den folgenden Jahren von dem erfolgreichen Programm. Ende 2000 konnte die FSB den Freiburger Wohnungsmarkt durch insgesamt 823 Neubauwohnungen entlasten. Darüber hinaus konnte die FSB 1992 insgesamt 590 der sogenannten „Franzosenwohnungen“ des ehemaligen Standorts der Forces Francaises en Allemagne (FFA) im Stadtteil Wiehre zu güns-tigen Konditionen anmieten. „Wirksame Hilfe gegen Wohnungsnot“ schrieb das Wohnungs-unternehmen damals auf ein Plakat, das sie bei der symbolischen Schlüsselübergabe aufstellte. Die FSB modernisierte die großzügigen Woh-nungen und stellte sie kinderreichen Familien zu Verfügung.

Der erste Spatenstich und Auftakt des 1.000-Wohnungen-Programms erfolgt bereits 1990 im Schildackerweg in Haslach für einen Neubau mit 23 Wohnungen. Zahlreiche Projekte folgten noch im selben Jahr: In der „Unteren Beuba-ung“, in Haslach baute die SG eine Senioren-



Mieterbüros sind der direkte Weg zur FSB

Die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) bietet mit ihren vier Mieterbüros kundenorientierten Service auf kurzen Wegen an. In vier Stadtteilen ist das Wohnungsunternehmen bereits präsent: in Weingarten im Binzengrün 28, im Stühlinger in der Wannerstraße 26b, in Haslach in der Uffhauserstraße 13 und in der Brühl-Beurbarung in der Tennenbacherstraße 37. Die Mieterbüros bieten den Menschen im Quartier einen umfassenden Service und verkürzen den direkten Weg zur FSB.

Dort, wo die meisten Mieterinnen und Mieter der FSB leben, will das Wohnungsunternehmen persönlich vertreten sein. Engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter können hier schnell, direkt und unbürokratisch helfen und beraten.

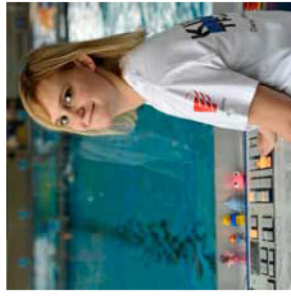
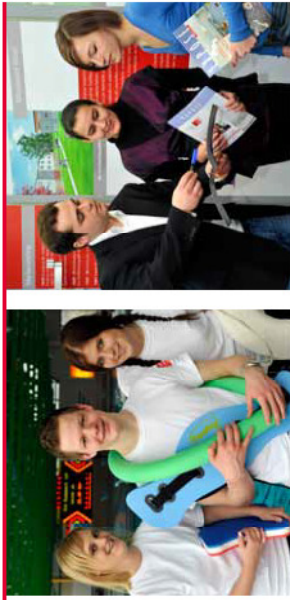
Die Nähe zum Kunden ist für die FSB ein wichtiger Schlüssel für mehr Mieterzufriedenheit. Der Erfolg bestätigt den neuen Service: Das Angebot wird begeistert aufgenommen und wird von den Mieterinnen und Mietern als ein großes Plus bewertet. Die persönliche Erreichbarkeit ist für viele das ausschlaggebende Kriterium, um den direkten Kontakt zur FSB zu suchen. Auch we' Interesse an einer Wohnung der FSB hat, kann sich in den Mieterbüros ebenso schnell und bequem informieren.

Ausbildungsoffensive sichert Zukunftsfähigkeit

Zum Freiburger Stadtbau-Verbund (FSB-Verbund) gehören die drei Gesellschaften Freiburger Stadtbau GmbH (FSB), Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (FKB) und die Regio Bäder GmbH (RBG) und hier sind qualifizierte Nachwuchskräfte gefragt. Um ihre Unternehmen fit für die Zukunft zu machen, hat der FSB-Verbund eine Ausbildungsoffensive gestartet. Attraktiv für die Auszubildenden ist das breite Spektrum an Ausbildungsberufen, das der FSB-Verbund anbieten kann.

Im FSB-Verbund können Jugendliche vier Ausbildungsberufe mit unterschiedlichen Schwerpunkten erlernen. Die dreijährige Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann beziehungsweise zur/zum Bürokauffrau/-mann beinhaltet Blockunterrichtseinheiten in Pforzheim beziehungsweise Teilzeitunterricht in Freiburg. Immobilienfachleute kümmern sich beispielsweise um sämtliche Fragen und Aufgaben rund um die Wohnungsverwaltung und -vermietung sowie um das Bauträgergeschäft. Die Bürokauffleute sind zuständig für sämtliche organisatorischen und kaufmännischen Belange des Unternehmens.

Wer zu den Allroundern in der Immobilienwirtschaft gehören möchte, kann sich für ein Bachelor-Studium mit Theoriephasen an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg in Stuttgart sowie künftig auch in Freiburg entscheiden. Die Studentinnen und Studenten eignen sich wäh-



rend ihres dreijährigen Studiums Fachkenntnis erlangen und in allen Bereichen der Immobilienwirtschaft an und lernen, Leitungs- und Führungsaufgaben wahrzunehmen.

In der RBG lernen die Jugendlichen während der Ausbildung zur/zum Fachangestellten für Bäckerbetriebe als künftige Experten in der dreijährigen Ausbildung mit Theoriephasen in Mannheim ein vielfältiges Aufgabengebiet kennen: sie erteilen Schwimmunterricht, leiten Fitnesskurse, organisieren und beaufsichtigen den Bäderbetrieb in Frei- und Hallenbädern und vieles mehr.

Wichtiger Partner beim Klimaschutz

Gemeinsam mit der Stadt Freiburg macht sich die städtische Tochter Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) als wichtiger Partner für den Klimaschutz stark: Bis 2030 sollen die CO₂-Emissionen der Gebäude aller städtischen Gesellschaften um 40 Prozent gesenkt werden. Im Rahmen ihres Photovoltaikprogramms hat die FSB bis 2009 bereits rund 2,5 Millionen Euro in eine saubere Umwelt investiert.

FSB installiert in Freiburg größte zusammenhängende Photovoltaikanlage

Über den Dächern Freiburgs entstehen immer häufiger spiegelnde Flächen. Sie bestehen aus Solarmodulen, die die regenerative Energie der Sonne nutzen und sie über Solarzellen in elektrische Energie umwandeln. Diese Solartechnik heißt Photovoltaik und wurde ursprünglich für die Raumfahrt entwickelt. Die FSB steht für ökologischen Verantwortung und nachhaltige, energieeffiziente Konzepte.

In Freiburg hat sie die größte zusammenhängende Photovoltaikanlage mit einem Volumen von 530 Kilowatt-Peak (kWp = Bezeichnung für die maximale elektrische Leistung einer Anlage) auf den Dächern ihrer Gebäude errichtet. Die 530.000 Kilowattstunden Strom, die alle Anlagen zusammen erzeugen können, reichen aus, um ungefähr 133 Haushalte zu versorgen (bei einem 4-Personen-Haushalt mit einem durchschnittlichen Jahresverbrauch von 4.000 Kilowattstunden). Zum Vergleich: Die größte Anlage auf der Neuen Messe erreicht eine Spitzenleistung von 440 kWp.

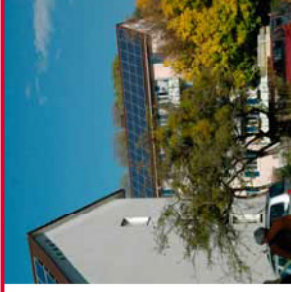
Konsequentes Energiesparen ist der richtige Weg für die Zukunft

Angesichts begrenzter Energievorräte ist konsequentes Energiesparen der richtige Weg, denn die Preise für fossile Energieträger sollen auch in Zukunft weiter steil ansteigen. Deshalb setzt die FSB auf innovative Technik und regenerative Energie. Ob Photovoltaik, Wärmepumpen, Biomasse oder Holzpellets-Anlagen; die FSB überzeugt durch mutige energetische Konzepte und verfolgt damit im Sinne der Mieterinnen und Mieter das Ziel, die Mietnebenkosten so gering wie möglich zu halten.

FSB setzt Freiburger Stufenplan frühzeitig um

Als erste Wohnungsbaugesellschaft der Stadt hat sich die FSB dazu verpflichtet, Neubauten künftig überwiegend im Passivhausstandard zu erstellen. Der Heizwärmebedarf pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt dann nur noch 15 Kilowattstunden pro Jahr. Das entspricht einem Verbrauch von 1,5 Liter Öl. Wohnhäuser aus den 1960er oder 1970er Jahren benötigen etwa 300 Kilowattstunden; das entspricht 30 Liter Öl pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr.

Mit der frühzeitigen Umsetzung des Freiburger Stufenplans setzt die FSB Zeichen. Der Stufenplan sieht vor, die Passivhausbauweise in zwei Stufen einzuführen und gilt ab 2011 für alle Investoren, die städtische Grundstücke erwerben. Um das ambitionierte Ziel zu erreichen, die CO₂-Emissionen



sionen ihrer Gebäude um mindestens 40 Prozent zu senken, nutzt die FSB dabei ebenso innovative, energetische Konzepte für Neubauten wie Energiesparpotenziale im Bestand durch energetische Sanierungsmaßnahmen. Dass viel erreicht werden kann, hat die FSB eindrucksvoll bewiesen: In der Bugginger Straße 50 saniert die FSB ein 40 Jahre altes Hochhaus zum ersten Passivhaushochhaus in Deutschland.

Strategier für Energieeffizienz

Energieeffiziente Gebäude sind die Zukunft. Hier liegen die größten wirtschaftlichen Potenziale zum Energiesparen. Für die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) hat deshalb die Modernisierung ihres Gebäudebestands einen hohen Stellenwert. Nicht nur, weil sie als wichtiger Partner der Stadt Freiburg die Senkung des CO₂-Ausstoßes für den Klimaschutz vorantreiben will, sondern auch, um ihre Mieterinnen und Mieter finanziell zu entlasten. Mit wirtschaftlichen Techniken und innovativen, energetischen Konzepten konnte die FSB den Energiebedarf ihres Gebäudebestands bereits drastisch reduzieren. Bei Neubauten gilt für sie ohnehin das Ziel, Passivhausstandard zu erreichen; eine Herausforderung für das Wohnungsunternehmen ist die optimale energetische Sanierung ihrer Altbestände.

Rislerstraße: Erster Altbau mit Passivhausstandard

Da die FSB Herausforderungen annimmt, beteiligte sie sich 2004 am bundesweiten Pilotprojekt „Niedrigenergiehaus im Bestand“ der Deutschen Energie-Agentur (dena) mit der beispielhaften energetischen Sanierung von zwei Gebäuden in der Rislerstraße im Stadtteil Haslach. Beide Gebäude wurden im Jahr 1961 mit insgesamt 42

Wohnungen nach demselben Bautyp erstellt. Das erste Gebäude in der Rislerstraße 7 bis 13 erreichte nach der Modernisierung den energetischen Standard eines Niedrigenergiehauses und der Energieverbrauch konnte um 80 Prozent gesenkt werden. Noch aufwändiger fiel die Sanierung des zweiten Gebäudes in der Rislerstraße 1 bis 5 aus. Tatsächlich erreichte die FSB bei dem über 40 Jahre alten Gebäude den energie-sparenden Passivhausstandard und senkte die Energiekosten um 87 Prozent! Damit setzte das Unternehmen Maßstäbe und konnte erstmals nachweisen, dass auch Altbauten auf Passivhausstandard gebracht werden können. Insgesamt investierte die Freiburger Stadtbau 2,7 Millionen Euro in die Sanierung der Wohnhäuser investiert.





Radon Revital Bad St. Blasien **Menzenschwand:**
Projektentwicklung und Generalplanung
aus einer Hand

Im südlichen Schwarzwald in Menzenschwand sorgt ein fast filigranes Gebäude mit Tonnengewölben und großflächigen Glaselementen vor dunklen Tannen für Aufmerksamkeit. Das Radon Revital Bad St. Blasien Menzenschwand zählt für die Architektenkammer Baden-Württemberg zu den herausragenden Projekten und erhielt 2009 eine Auszeichnung für „Beispielhaftes Bauen“. Die Architektur schlägt gelungene Bogen zwischen funktionaler Moderne und der prägenden Landschaft der Region. Entstanden ist ein Bad mit unverwechselbarem Erscheinungsbild. Bereits nach kurzer Zeit ist das Radon Revital Bad St. Blasien Menzenschwand zum sympathischen Garant für den gesundheitsbewussten Tourismus im südlichen Schwarzwald geworden.

Als Bauträger und Dienstleister für Dritte übernimmt die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) auch die Planung und Projektsteuerung für öffentliche und private Bauherren. Nach einer Neuausrichtung im Jahr 2000 hat sich die Gesellschaft zu einem kompetenten und leistungsstarken Dienstleister im Wohnungs- und Gewerbebau, beider städtischen Erneuerung sowie als Betreiber öffentlicher Einrichtungen und in der Entwicklung des Bäder- und Kurwesens in Freiburg entwickelt. Kommunen nutzen bei regionalen Projektentwicklungs- und Bauaufgaben seit einigen Jahren die langjährigen Erfahrungen und das fachspezifische Know-how der FSB.

Kinder erwünscht!
Das Reihenhausesprogramm der FSB

Kinder sind ausdrücklich erwünscht! Während der Trend in den deutschen Großstädten eher das Gegenteil belegt und die Überalterung vieler Stadtteile und die Zahl der Single- und Zwei-Personen-Haushalten zunimmt, setzt die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) Zeichen und fördert in zahlreichen Projekten erfolgreich junge Familien. Das im Jahr 2000 initiierte Reihenhausesprogramm der Stadt und der FSB ermöglicht auch einkommensschwachen Familien, sich den Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen. Möglich wird dies durch die Ermäßigung der Erbbauzinsen. Kriterium ist die Anzahl der Kinder, nach der sich die Ermäßigung der Erbbauzinsen berechnet. Für Familien mit drei Kindern etwa halbiert sich der Zinssatz auf zwei Prozent. So können sich auch Familien mit minderjährigen Kindern das Leben in der Stadt leisten und beleben und erhalten zudem die Infrastruktur.

Erfolgsmodell wird fortgesetzt

Der Erfolg bestätigt das Programm: Bereits kurz nach Baubeginn sind meist alle Häuser verkauft, woran sich aber auch der große Bedarf ablesen lässt. Mit weiteren Projekten wurde das Programm 2008 fortgeführt. Auf dem Rosen-Kroemer-Areal entstanden 29 Reihenhäuser, in der Hornbühlstraße in Ebnet sieben und in St. Georgen mit dem Bauprojekt „Innere Elben“ 13 familiengerechte Reihenhäuser.

„Wohnen am Dorfbach“ in Weingarten-West

In Weingarten-West hat die FSB mit dem Projekt „Wohnen am Dorfbach“ auf dem Areal des früheren Gartencenters „Rosen-Kroemer“ eine Wohnanlage mit 29 Reihenhäusern errichtet. Um die Belebung des Stadtteils voranzubringen, hat die Stadt Freiburg das



Projekt unterstützt und einen Teil des Baugrundstücks zu einem günstigen Kaufpreis an die FSB abgegeben. Diesen Preisvorteil konnte die FSB an die Eigentümer weitergeben. Die Einfamilien-Reihenhäuser sind für junge Familien mit Kindern geplant. Alle Gebäude erfüllen die strengen Kriterien bezüglich der Energieeffizienz der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) als Förderbank, die einen maximalen Jahres-Primärenergiebedarf von nicht mehr als 60 Kilowattstunden pro Quadratmeter einer Gebäudenutzfläche vorschreibt. Außerdem muss der Transmissionswärmeverlust mindestens 30 Prozent unter dem der Energiesparverordnung (EnEV) liegen.

„Innere Elben“ in St. Georgen

Ebenfalls im März 2008 war der Spatenstich für 13 Reihenhäuser in St. Georgen auf dem Baugebiet „Innere Elben“. Bereits vor dem ersten Spatenstich waren alle Reihenhäuser verkauft. Für die neuen Eigentümer ist vor allem die günstige Finanzierung ein Anreiz. Eigentum zu erwerben. Durch das Erbbauzins-Sonderprogramm der Stadt Freiburg, das sie zusammen mit der FSB initiiert hat, spart eine Familie mit zwei Kindern rund 1.530 Euro im Jahr an Erbbauzinsen. Bei einer Förderdauer von 15 Jahren summiert sich dies auf rund 22.000 Euro Einsparung. Die Gebäude wurden nach dem Niedrigenergiestandard der Stadt Freiburg errichtet. Damit verbrauchen sie nochmals ein Drittel weniger Energie, als gesetzlich vorgeschrieben ist. Außerer werden die Gebäude durch eine zentrale Wärmepumpenanlage beheizt. Die Anlage nutzt die Wärme des Grundwassers, wodurch sich die Heizkosten zusätzlich minimieren lassen. Die Warmwasserbereitung in den einzelnen Häusern erfolgt durch Luft/Wasserwärmepumpen.



Hornbühlstraße in Ebnet

Die sieben energiesparenden Reihenhäuser in der Hornbühlstraße in Ebnet gehören zu beliebten Eigentumsobjekten, da sie energetisch hochwertig sind und erneuerbare Energiequellen nutzen. So bleibt der Wohnraum auch in Zeiten steigender Energiepreise langfristig bezahlbar. Die FSB steht für optimale ökologische Standards; dass die Häuser nach dem KfW-60-Standard erstellt werden ist bereits selbstverständlich. Doch die FSB denkt weiter: Alle Reihenhäuser in Ebnet können problemlos mit einer themischen Solaranlage nachgerüstet werden und verfügen über eine Regenversickerungsanlage.

Eggstraße am Waldsee

Auch beim Neubauprojekt in der Eggstraße am Waldsee hat die FSB erfolgreich auf erneuerbare Energiequellen gesetzt: Das Brauchwasser wird mittels einer Solaranlage erwärmt und eine Photovoltaikanlage kann nachgerüstet werden. Die vier Reihenhäuser sind großzügig geplant.

Investitionen in die Zukunft

Die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) hat als kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt nicht nur den Versorgungsauftrag für die Bürgerinnen und Bürger. Sie ist ebenso ein wichtiger Partner bei der Stadtentwicklung. Allein in den nächsten fünf Jahren will die FSB ein umfangreiches Investitionspaket umsetzen: 170 Millionen Euro sollen in Neubau- und Modernisierungsprojekte fließen. Allein 2009 wird die FSB fast 14 Millionen Euro in die Instandhaltung und Modernisierung ihres Bestands investieren sowie knapp 21 Millionen Euro für neue preisgünstige Mietwohnungen in Freiburg ausgeben. Mit den 8 Millionen Euro für Eigentumsmaßnahmen, wendet die FSB 2009 insgesamt rund 43 Millionen Euro für Modernisierungs- und Neubauprojekte auf. Bis 2013 wird die FSB 637 neue Mietwohnungen, 59 Eigentumswohnungen und 89 Reihenhäuser bauen.

FSB steht für günstigen Wohnraum und innovative energetische Konzepte

Die Mieten der FSB liegen durchschnittlich knapp 28 Prozent unter dem Freiburger Mietniveau. Damit ist die FSB günstigste Vermieterin in Freiburg. Die Mietentnahmen und deren

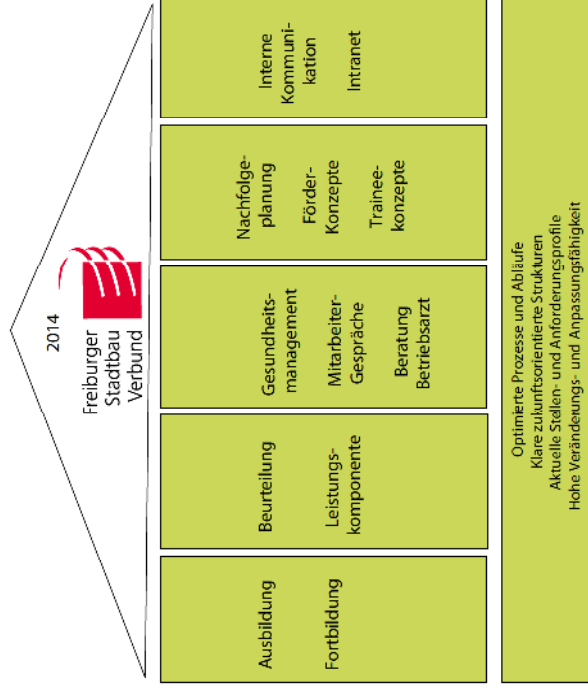


planbare Entwicklung sind unter anderem die Grundlage für die Realisierung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. In den kommenden fünf Jahren wird das Unternehmen knapp 62 Millionen Euro in ihren Bestand investieren.

Auch auf dem Sektor der energetischen Sanierung hat die FSB die Nase vorn: mit der größten zusammenhängenden Photovoltaikanlage Freiburgs und der Sanierung des ersten deutschen Hochhauses im Passivhausstandard hat die FSB innovative, energetische Konzepte umgesetzt – zum Schutz der Umwelt und zum Wohl ihrer Mieterinnen und Mieter. Bei knapper werdenden fossilen Ressourcen und steigenden Energiepreisen treibt die FSB den Einsatz regenerativer Energieträger voran. Damit die Schere zwischen Kalt- und Warmmiete nicht weiter auseinander klafft, investiert das Unternehmen in seinen Bestand. Auch bei den Neubauprojekten wird der Passivhausstandard angestrebt, um die Nebenkosten so niedrig wie möglich zu halten.

Mit Personalentwicklungskonzept fit für die Zukunft

„Aus Tradition Zukunft gestalten“ hat sich der Freiburger Stadtbau Verbund (FSB-Verbund) auf seine Fahnen geschrieben. Gestalten können aber nur Menschen und die stellt der FSB-Verbund in den Mittelpunkt. Das neue Personalentwicklungskonzept soll alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter fit für die Zukunft machen, damit sie gemeinsam mit dem FSB-Verbund für die anstehenden Herausforderungen gewappnet sind. Dazu gehört auch, die Arbeitsabläufe effizienter zu gestalten und die interne Kommu-



nikation zu verbessern. Der Verschlankeungsprozess läuft bereits seit einigen Jahren; das Personalentwicklungskonzept ist die nächste Stufe. Eine Lenkungsgruppe hat die Entwicklung angetrieben und wird sie begleiten. Ihr gehören Vertreter der Geschäftsleitung und sämtliche Betriebsräte an, die bei der Umsetzung von externen Fachleuten unterstützt werden.

Das Personalentwicklungskonzept steht auf fünf Säulen, die unterschiedliche Bereiche des Verbunds betreffen: Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen sollen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter optimal auf die künftigen Anforderungen vorbereiten. Ein Teil des neu eingeführten betrieblichen Gesundheitsmanagements stellen die Mitarbeitergespräche dar. Hierdurch wird die Kommunikation hierarchieübergreifend gestärkt und gefördert. „Fit für die Zukunft“ bedeutet auch, den Nachwuchs zu fördern. Innerhalb

der nächsten Jahre soll die Ausbildungsquote auf bis zu 5,5 Prozent erhöht werden.

Die interne Kommunikation zwischen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist für einen funktionierenden Unternehmensverbund besonders wichtig. Für eine bessere Vernetzung der Unternehmensteile wird ein Intranet eingerichtet, auf das alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zugreifen können.

Stand: November 2009