

FREIBURGER STADTBAU GMBH

FREIBURGER KOMMUNALBAUTEN GMBH

REGIO BADER GMBH

# Geschäftsbericht 2011

EIG	Projektname	Fläche	Wert
EIG	Sternenhof, Gesamtkonzept		
EIG	Stadthaus M 1, Vauban Haus 1+II + Hotel		
EIG	Wohnbebauung Haslachstraße Egerkingen		
EIG	Sternenhof 1, BA, Haus 4 1 - 4 2		
EIG	Sternenhof 1, BA, Haus 4 3		
EIG	Sternenhof 2, BA, Haus 1 2 + 1 3 KITA		
EIG	Sternenhof 4, BA, Haus 2 1, 2 2, 3 1, 5 2		
EIG	Sternenhof 5, BA, Haus 1, 1		
EIG	Faulerbad / Hallenbad Lehen - Schwallwasser		
EIG	Joh.-Sebastian-Bach-Straße 1, BA		
EIG	Joh.-Sebastian-Bach-Straße 2, BA		
EIG	Sternenhof 3, BA, Reihenhäuser 2 3 + 3 3		
EIG	Hallenbad West		
EIG	Hallenbad Haslach		
EIG	Haslacher Bad		
EIG	Fauler Bad, 2 BA		
EIG	Markt-Rocco-Platz I, BA		
EIG	Markt-Rocco-Platz II, BA		
EIG	Laubweg 1 - 12		










		
<b>Oberbürgermeister Dieter Salomon: Editorial</b> 02	<b>O.K. vom Aufsichtsrat</b> 03	<b>FSB-Geschäftsführer Ralf Klausmann im Interview</b> 05
		
<b>Mieterbefragung: 85 % Zufriedenheit</b> 06	<b>Sozialbilanz</b> 08	<b>Berliner Allee Aufwertung des Westens</b> 11

**Inhaltsverzeichnis**

# 9 aus 94

Wer selbst ein Haus gebaut hat, weiß viel darüber zu erzählen. Multipliziert mit 94 ergäbe das ein gewaltiges Berichtsvolumen: Denn 94 Bau-, Sanierungs- und Sozialprojekte hat die Freiburger Stadtbau begleitet, gesteuert, geplant, realisiert. 2011: eine lange to-do-Liste.

Neun ausgewählte Projekte stehen hier – neben weiteren Themen – im Fokus. Eines davon sogar mit weltweiter Resonanz. Alle von regionaler Bedeutung. Für Freiburg – für Sie.

		
<b>Buggi 50 Internationale Resonanz</b> 13	<b>Binzengrün 9 Zweites Passivhochhaus</b> 15	<b>Neues Wohnquartier Sternenhof</b> 16
		
<b>Stadthaus M1 Ein Gebäude als Statement</b> 18	<b>Zentrales Kunstdepot Schutz des kulturellen Erbes</b> 19	<b>KEIDEL Bad Komplettmodernisierung</b> 20
		
<b>Regio Bäder GmbH Synergien und langer Sommer</b> 22	<b>Schlossberggarage Elektroladestation</b> 23	<b>Bilanz Die Zahlen</b> 24

Oberbürgermeister Dr. Dieter Salomon

# Danke 2011

Der vorliegende Geschäftsbericht 2011 der Freiburger Stadtbau (FSB) bestätigt in Zahlen und Daten die gute Entwicklung der vergangenen Jahre. Die FSB ist eine wirtschaftlich stabile und erfolgreiche Gesellschaft im „Konzern Stadt“ geworden, mit einer auskömmlichen Eigenkapitaldecke und einem erneut achtbaren Jahresergebnis. Sie bilden die wirtschaftliche Grundlage dafür, das ambitionierte Programm zum Bau neuer Wohnungen und zu einer umfassenden Bestandssanierung solide und mit hohen Eigenkapitalanteilen finanzieren und realisieren zu können. Die Stadt als Gesellschafterin hat durch die Stärkung der Eigenkapitalausstattung ihren Teil dazu beigetragen, um die FSB auf ihrem Kurs nachhaltig zu unterstützen.

Die Mieterhaushalte profitieren davon durch Mieten unter dem Durchschnitt des Freiburger Marktes. Dazu trägt auch die energetische Sanierung mit einer spürbaren Senkung der Energiekosten bei. Die FSB wird somit ihrem sozialen Auftrag zur Wohnversorgung von Menschen mit schmalem Geldbeutel gerecht. Dies bestätigen auch die Ergebnisse einer aktuellen Untersuchung zur Zufriedenheit der FSB-Mieterinnen und -Mieter.

Die steigende Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum stellt die Gesellschaft vor große Herausforderungen. Die Freiburger Stadtbau leistet einen unverzichtbaren Beitrag, um den Bedarf an neuen Wohnungen zu decken und Mietpreissteigerungen einzudämmen. Um diese Rolle als wichtigster Akteur für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt weiterhin erfolgreich wahrnehmen zu können, bedarf es einer stabilen und tragfähigen Basis mit einer soliden Kapitalausstattung und einem positiven wirtschaftlichen Ergebnis.

Im Namen der Gesellschafterin Stadt Freiburg und des Aufsichtsrats danke ich der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement.



Dr. Dieter Salomon  
Oberbürgermeister  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

**Genehmigung des Aufsichtsrates**

**O.K. 2011**

- Dr. Dieter Salomon, Oberbürgermeister
- Otto Neideck, Erster Bürgermeister
- Prof. Dr. Martin Haag, Baubürgermeister
- Horst Bergamelli, Stadtrat
- Berthold Bock, Stadtrat
- Dr. Ellen Breckwoldt, Stadträtin
- Pia Federer, Stadträtin
- Stefanie Fler, Betriebsratsvorsitzende FSB

- Gerhard Frey, Stadtrat
- Eckart Friebis, Stadtrat
- Hendrijk Guzzoni, Stadtrat
- Volker Hug, FSB-Mieterbeiratsvorsitzender
- Graf Wendelin v. Kageneck, Stadtrat
- Herta König, Stadträtin
- Martin Kotterer, Stadtrat
- Walter Krögner, Stadtrat

- Margot Queitsch, Stadträtin
- Christina Schmidt, Betriebsratsvorsitzende RBG
- Manfred Stather, Stadtrat
- Helmut Thoma, Stadtrat
- Irene Vogel, Stadträtin
- Maria Viethen, Stadträtin
- Sandra Wartenberg, Betriebsratsvorsitzende FKB

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2011 in drei Aufsichtsratssitzungen und zahlreichen Sitzungen der aus seiner Mitte bestellten Ausschüsse die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat mit der Geschäftsführung alle wirtschaftlichen, finanziellen, organisatorischen und personellen Fragen von besonderer Bedeutung beraten und die dazu erforderlichen Beschlüsse gefasst.

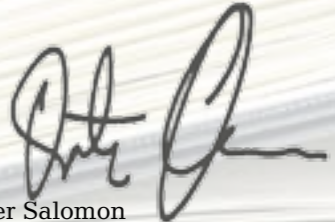
Der vorliegende Jahresabschluss nebst Anhang und Lagebericht ist von dem durch die Gesellschafterversammlung bestellten Abschlussprüfer, der Habitat Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH, geprüft und als mit den einschlägigen Gesetzen sowie dem Gesellschaftsvertrag übereinstimmend befunden worden. Die Wirtschaftsprüfer haben den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Auch das abgelaufene Geschäftsjahr war wieder durch eine gute Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Geschäftsführung geprägt. Für die im Berichtsjahr von der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Freiburger Stadtbau GmbH geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat seine Anerkennung und seinen Dank aus.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat den Jahresabschluss eingehend erörtert. Es wurden keine Einwendungen erhoben.

Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss 2011 samt Anhang und Lagebericht und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss 2011 festzustellen und der Geschäftsführung die Entlastung für das Geschäftsjahr 2011 zu erteilen.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Dr. Dieter Salomon  
Oberbürgermeister



Für Freiburg – für Sie.

# Credo

Jedes Unternehmen hat einen Zweck, eine Aufgabe. Diese dient nicht Dingen, sondern immer den Menschen. Der Erfolg eines Unternehmens ist immer auch der gemeinsame Erfolg aller Beteiligten. Ein Ergebnis des Mit- und Füreinanders.

Mehr als 20.000 Menschen vertrauen der Freiburger Stadtbau GmbH, der „FSB“. Das ist Lob und Herausforderung zugleich. So vielen individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden, ist nicht immer einfach. Die FSB betreibt eine aktive Wohnungspolitik, bei der die Menschen im Mittelpunkt stehen – und mit ihnen unser Anspruch, preisgünstigen Wohnraum in hoher Qualität zu bieten. Darüber hinaus setzen wir zukunftsfähige Akzente, indem wir den Freiburger Wohnungsmarkt mit Bau- und Sanierungsprojekten entlasten, die zum großen Teil Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen zugute kommen. Gleichzeitig beteiligt sich die FSB intensiv an der Weiterentwicklung der Stadtteile und wertet mit zahlreichen Maßnahmen zur Stärkung der Infrastruktur auch das Wohnumfeld nachhaltig auf.

Die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) zählt zu den größten Wohnbaugesellschaften in Südbaden und ist Kerngesellschaft eines Unternehmensverbunds aus Freiburger Stadtbau GmbH, Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (FKB) und Regio Bäder GmbH (RBG).

Die FSB hat zum Bilanzstichtag 8.056 eigene Wohnungen, 270 angemietete Wohneinheiten und ist Mietverwalterin für 499 Wohnungen und WEG-Verwalterin für 1.317 WEG-Einheiten in Freiburg.

Mit dem Bau von 139 Mietwohnungen im Geschäftsjahr 2011 hat die FSB die Ausweitung ihres Wohnungsbestands erfolgreich fortgesetzt.

- Vermietung und Verwaltung von rund 10.000 Wohnungen
- Sanierung & Entwicklung von Stadtteilen
- Sanierungsträger
- Planung & Bau innovativer Reihenhäuser und Eigentumswohnungen
- Verwaltung von Wohnungseigentumsgemeinschaften
- Steuerung anspruchsvoller Bauprojekte für Land, Kommunen und Privatwirtschaft
- Bewirtschaftung von ca. 3.200 Parkplätzen
- Dienstleistungen für Parkhäuser Dritter
- Betreiber des KEDEL Mineral-Thermalbads
- Betriebsführung für Hallen- und Freibäder der Stadt und der Stadtwerke Freiburg Bäder GmbH

Kaum eine andere Wohnbaugesellschaft bietet so viele individuelle Lösungen an: Barrierefrei erreichbare Gebäude und eine intakte Infrastruktur ermöglichen älteren Menschen ein selbstständiges Leben in ihrer gewohnten Umgebung. Für Familien mit Kindern baut die FSB sowohl preisgünstige Reihenhäuser mit dem Erbbauzinsprogramm in Kooperation mit der Stadt Freiburg, als auch große Miet- und Eigentumswohnungen. Das schafft Wohnraum, der auch für Familien erschwinglich ist.

Mit innovativen Ideen findet die FSB Lösungen für nachhaltigen, umweltfreundlichen Fortschritt im Wohnungsbau. Es ist unser Anliegen und unsere Pflicht, die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen der Bestandsgebäude voranzutreiben; unsere Neubauprojekte sind mit effektiven Energiesparkonzepten ausgestattet. Der „Freiburger Energieeffizienzhausstandard“ ist für die FSB inzwischen Standard, weil nachhaltiger Umgang mit Energie heute und in Zukunft entscheidend zum Wohlergehen der Menschen beiträgt.



Durch die energetische Modernisierung werden die Mieterinnen und Mieter bei den Nebenkosten entlastet, die sonst angesichts weltweit steigender Energiepreise zu einer „zweiten Miete“ werden. Wirtschaftliche Nachhaltigkeit sichert die Zukunft.



FSB-Geschäftsführer Ralf Klausmann im Interview

## Geld allein macht nicht glücklich

... aber es schafft den Handlungsspielraum, den die Freiburger Stadtbau als kommunale Gesellschaft braucht, um langfristig den Bestand des Unternehmens zu sichern. Und um die Stadtentwicklung im Sinne der Bürgerinnen und Bürger so zu gestalten, dass Faktoren, wie Stabilität und soziale Balance der Quartiere und Ökologie nachvollziehbar werden. Heute und morgen.

*Herr Klausmann, seit mehr als zehn Jahren erwirtschaftet die FSB solide Erträge. Was geschieht mit diesem Geld?*

Über die Verwendung der Gewinne entscheidet der Aufsichtsrat. In den letzten zehn Jahren sind unsere Erträge in der Stadtbau verblieben. Wir haben sie in den Erhalt und die Weiterentwicklung der Bestände investiert. Sie kommen so unseren Bewohnerinnen und Bewohnern wieder zugute. Die Gewinne stellen einen Grundstein für die Unternehmensstabilität dar, sind aber bei Weitem nicht die einzige Kenngröße, an der wir uns messen lassen wollen.

*Welche weiteren Faktoren gibt es?*

Mit unserem kommunalen Auftrag verfolgen wir drei wesentliche Ziele: Hauptaugenmerk sind bezahlbare Mieten für einkommensschwache Menschen. Weiterhin kümmern wir uns um den Neubau und Erhalt der Wohnungsbestände, denn auch die nachfolgende Generation wird Bedarf an

günstigem innerstädtischen Wohnraum haben, der einem zeitgemäßen Standard entspricht. Nicht nur durch unsere Tätigkeit als Sanierungsträger, sondern auch durch viele weitere soziale Aktivitäten betreiben wir aktive Quartiersentwicklung, die Freiburg lebenswerter machen soll.

*Nicht einfach zu messen ...*

Richtig. Viele Stadtentwicklungsmaßnahmen, die die FSB durchführt, sind nicht sofort in Euro und Cent messbar. Daher haben wir in 2011 erstmals eine Sozialbilanz veröffentlicht. Hierbei lag der Fokus neben den konkreten Zahlen auf einer inhaltlichen Darstellung der Aktivitäten. Anders bei der Modernisierung. Dies lässt sich auch ohne Erklärungen glasklar in Geldbeträgen erfassen: So haben wir in den letzten drei Jahren durchschnittlich 35 Euro je Quadratmeter in Sanierungen und Instandhaltung investiert. Der Durchschnittswert für Investitionen dieser Art aller baden-württembergischen Wohnungsunternehmen betrug im Vergleich 2010 nur knapp 26 Euro je Quadratmeter. Das gesamte Sanierungs- und Modernisierungsvolumen der FSB in den letzten 10 Jahren betrug über 145 Millionen Euro.

*Welche sind die größten Herausforderungen für die FSB in den kommenden Jahren?*

Die weiteren Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die auf uns zukommen werden, sind für die nächsten zwölf Jahre mit mehr als 190 Millionen Euro vorkalkuliert. Eine Summe, die die FSB investieren und wieder erwirtschaften muss, um langfristig den Erhalt und die energetische Qualität der Wohngebäude sicherzustellen. Damit die Durchschnittsmiete der geförderten und frei finanzierten Wohnungen ca. 20 Prozent unter dem Freiburger Mietspiegel bleiben kann, ist die FSB auch weiterhin auf Fördermittel aus Bund, Land und Kommune für den Neubau und die Sanierung angewiesen.

*Sichern diese Fördermittel die stabilen, günstigen Mietpreise?*

In den kommenden Jahren läuft bei ca. 1500 FSB-Wohnungen die Förderung aus. Wir brauchen neue zusätzliche Mechanismen, mit denen wir weiterhin preisgünstige Mieten sicherstellen können. Die eingeführten Programme von Bund und Land, vor allem die „Soziale Stadt“ sollten unbedingt weitergeführt werden. Außerdem sehen wir dringend Bedarf in der Anpassung des Landeswohnraumförderungsprogramms, des wichtigsten Instruments zum Bau preisgünstiger Wohnungen. Aktuelle und örtliche Gege-

benheiten werden unseres Erachtens in diesem Programm nur unzureichend berücksichtigt. Es ist unsere Aufgabe, die Wege und Modalitäten der Förderung, vor allem aber die an die Förderung geknüpften Bedingungen mit dem Land als Zuschussgeber zu diskutieren, wenn die Fördermittel vom Land auch zielgerichtet in den Wohnungsmarkt fließen sollen.

*Hat sich für die FSB der Passivhausstandard als energetisches „non plus ultra“ durchgesetzt?*

Wir sollten uns immer wieder vor Augen führen, dass die laufenden Sanierungen im Gebiet Weingarten-West, die uns ohne Zweifel überregionale Reputation gebracht haben, ohne die Fördermittel aus Bund, Land und Kommune nicht durchführbar gewesen wären. Deshalb müssen wir uns heute die Frage stellen: Welche energetische Qualität möchten wir langfristig im geförderten Wohnungsbau als Standard setzen, und welche Miete ist den BewohnerInnen zumutbar? Unser Ziel ist, die Bruttomiete, d. h. Miete inklusive Heizkosten im energetisch sanierten Gebäude bezahlbar zu halten.

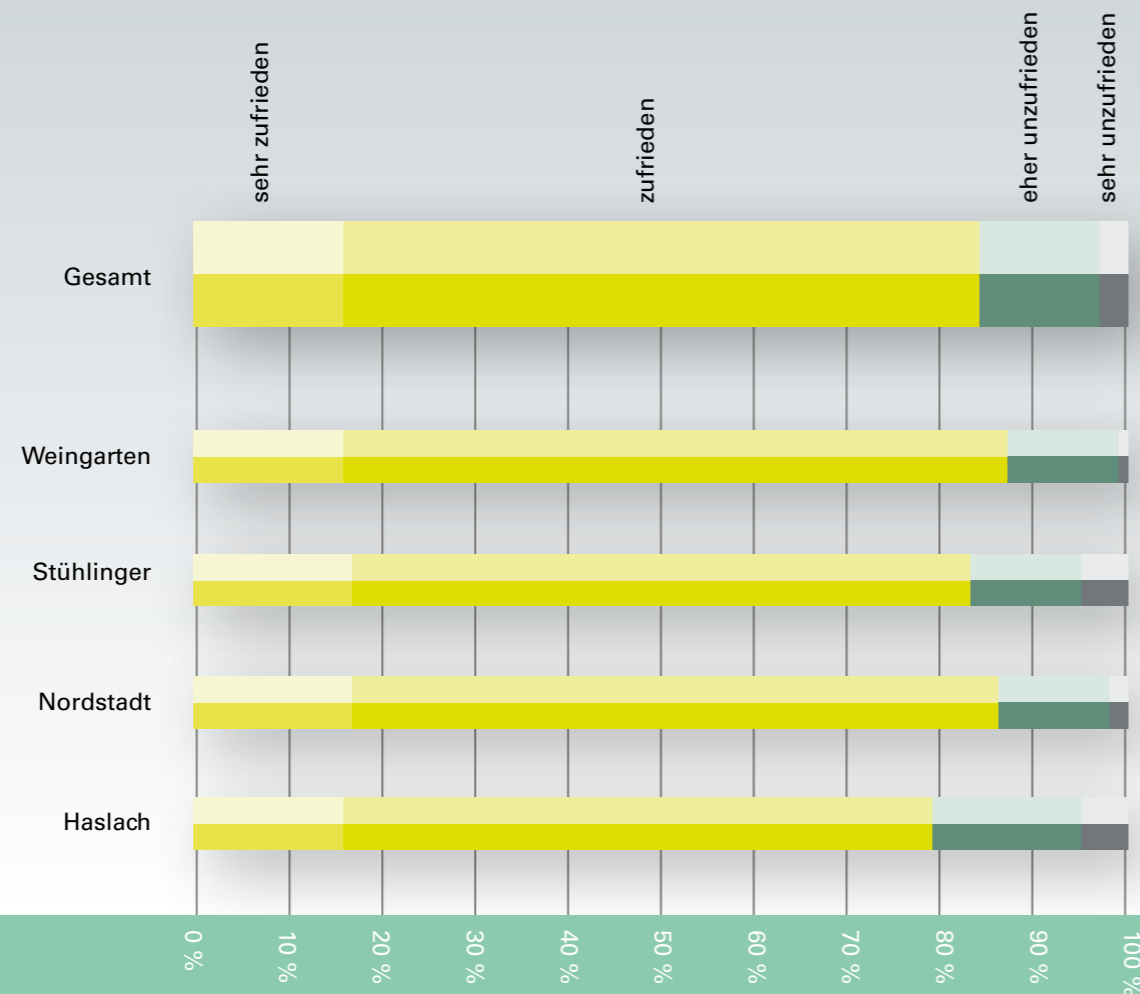
*Brauchen Sie als kommunales Unternehmen auch Wohnungen einfacherer Ausstattung für Menschen mit einem sehr geringen oder gar keinem Einkommen? Oder, anders gefragt: Wieviel Sanierung muss sein?*

Jede Entscheidung hat Auswirkungen. Auch Entscheidungen, die wir nicht treffen. Wenn wir unsere Gebäude nicht sanieren, verschieben wir das Problem auf die Folgegenerationen. Die FSB befindet sich in einem Spannungsfeld. Auf der einen Seite möchten wir energetisch hochmodernen Wohnraum anbieten, dieser soll aber für alle Bevölkerungsgruppen bezahlbar bleiben. Hier haben wir, bedingt durch die Förderungen in der Vergangenheit, gute Wege gefunden. Dies wird uns auch in Zukunft gelingen.

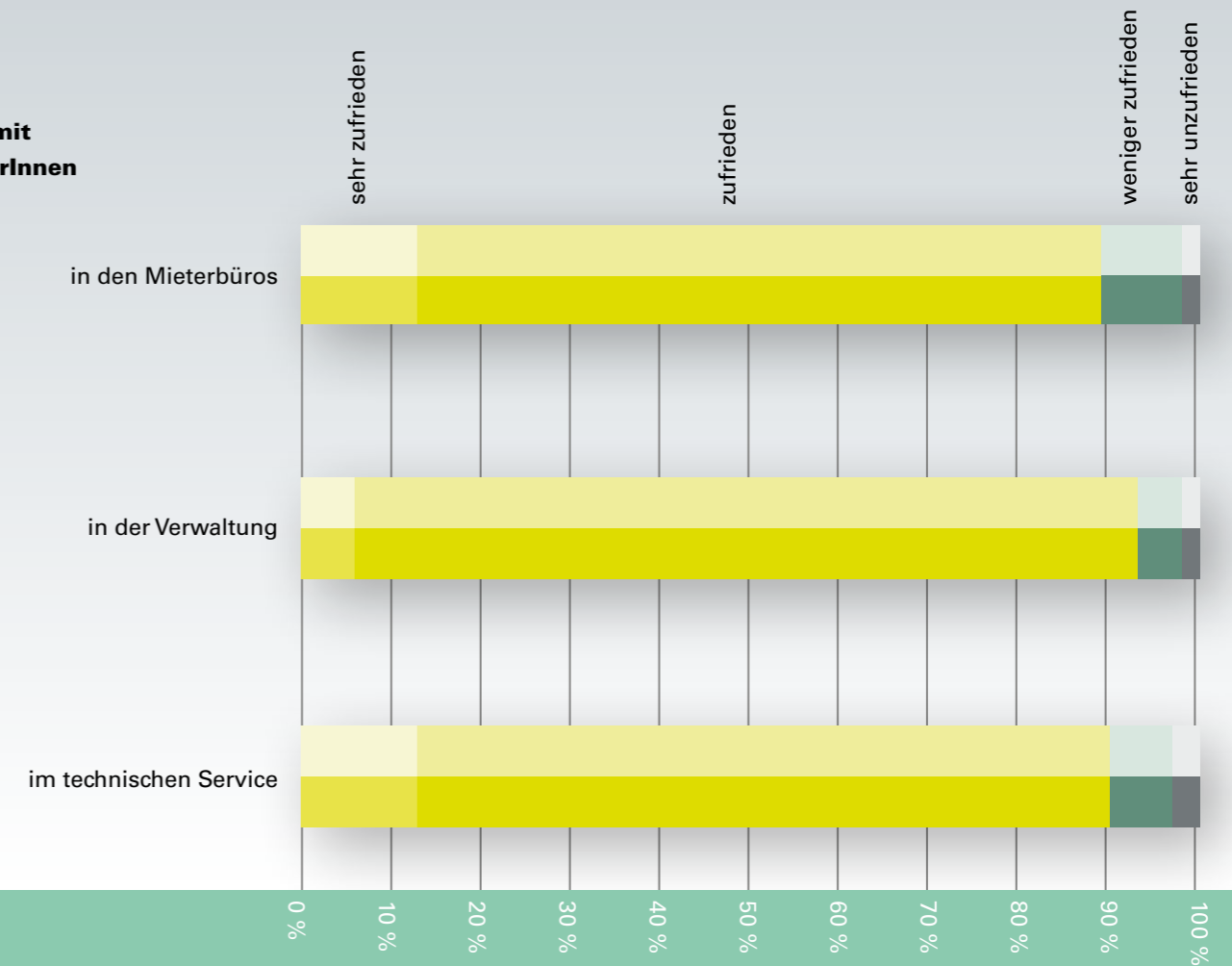
*Wissen Sie denn, was Ihr Kunde, der Mieter, möchte?*

Im Jahre 2011 hat die Freiburger Stadtbau beschlossen, die MieterInnen repräsentativ zu befragen, wie sie mit uns als Vermieter, dem Wohnumfeld und den Gebäuden zufrieden sind. Die Ergebnisse zeigen, dass vermeintliche Hauptkritikpunkte, wie zum Beispiel die Höhe der Miete, gar nicht auf den vordersten Plätzen zu finden sind. Gut zu wissen, dass unsere Richtung stimmt. Darauf bauen wir auf und möchten uns weiter verbessern.

## Zufriedenheit mit der Wohnsituation



## Zufriedenheit mit FSB-MitarbeiterInnen



## Mieterbefragung

## Zufriedenheit: 85 %

85 Prozent der MieterInnen der Freiburger Stadtbau sind „sehr zufrieden“ bzw. „zufrieden“ mit ihrer aktuellen Wohnsituation. Das ist eines von mehreren Ergebnissen aus einer repräsentativen Befragung des unabhängigen Forschungsinstituts GEWOS, das über 1.000 FSB-MieterInnen zur Zufriedenheit mit dem Wohnungsangebot und den Serviceleistungen der FSB befragte. Mit 85 Prozent Zufriedenheit schneidet die FSB um 5 Prozentpunkte besser ab als der von GEWOS ermittelte Durchschnittswert vergleichbarer Wohnungsgesellschaften.

„Die Ergebnisse der Freiburger Stadtbau sind im Vergleich zu anderen kommunalen Wohnungsgesellschaften überdurchschnittlich gut. Die Freiburger Stadtbau kann sich in ihrer aktuellen Geschäftspolitik bestätigt sehen“, sagt Renate Szameitat, Geschäftsführerin vom GEWOS Institut. Neben der Zufriedenheit mit der Wohnsituation lobten die Befragten ebenso die Informationspolitik der FSB. Die als verständlich empfundenen Mieterinformationen der FSB bekamen eine Zustimmung von über 90 Prozent. 77 Prozent lobten die gute telefonische Erreichbarkeit der FSB-MitarbeiterInnen – nahezu alle Befragten (94 Prozent) kennen die Mieterbüros der FSB. Unter der Berücksichtigung, dass diese erst vor einigen Jahren eingeführt wurden, ist dieser hohe Bekanntheitsgrad als Erfolg zu bewerten.

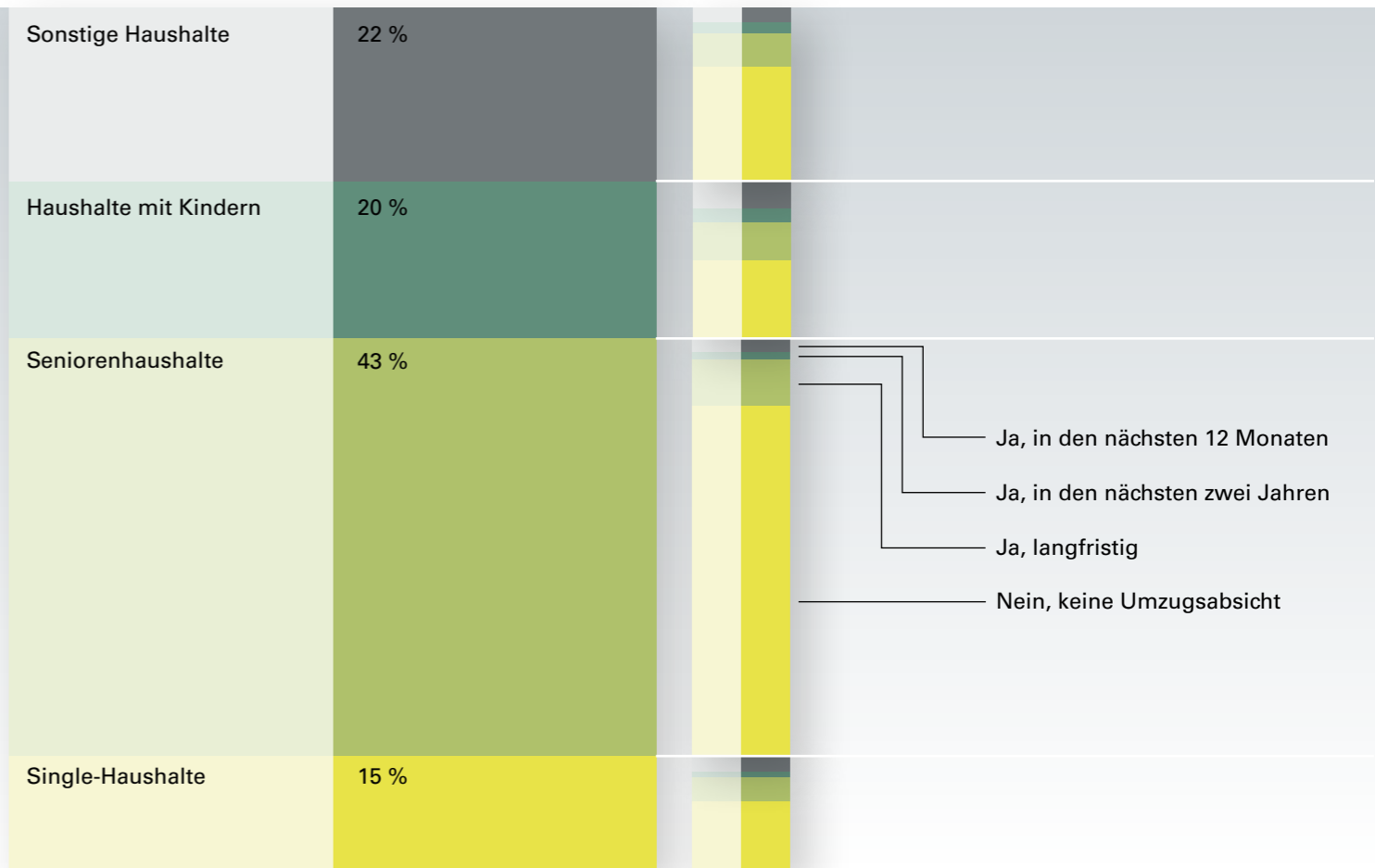
„Wir freuen uns sehr über das positive Urteil durch unsere Bewohnerinnen und Bewohner“, sagt Ralf Klausmann, Geschäftsführer der Freiburger Stadtbau. „Dieses Lob gebührt vor allem den FSB-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeitern. Die positive Bewertung ist für uns Motivation, noch besser zu werden und die Kritikpunkte aus der Befragung zu analysieren und anzugehen.“

Auf die Frage nach den „Wünschen an die FSB“ gaben 40 Prozent die Modernisierung bzw. eine verbesserte Mängelbeseitigung in den Beständen an. Bemängelt wurden die Heizkörper, Fenster und Badezimmer. Dagegen gaben lediglich 4 Prozent an, dass sie sich eine niedrigere Miete wünschen würden. Modernisierungen und die Beseitigung von Mängeln sind den BewohnerInnen deutlich wichtiger.

Wünsche an die Wohnungen:	Prozent	Anzahl der Nennungen
Modernisierungen	23 %	111
Reparaturen / Mängelbeseitigung	17 %	82
Sonderwünsche (Grundrissänderungen, etc.)	4 %	20
Modernes Bad	4 %	20
Niedrigere Miete	4 %	19
Wunsch nach Aufzug	3 %	16
Wunsch nach Balkon	2 %	11
Moderne Küche	1 %	3
Sonstiges	15 %	71

### Mieterbefragung

„Welche Wünsche haben Sie in Bezug auf die Wohnungen der Freiburger Stadtbau?“ (Mehrfachnennungen möglich)  
Frage in der Studie zweigeteilt, 27 % gaben Servicewünsche an.



### Mieterstruktur nach Haushaltstypen

### Umzugsabsichten: Hohe Mietertreue

Weiterhin bedarf es nach Ansicht der MieterInnen einer wirksameren Kontrolle auf Schäden, Sauberkeit und Sicherheit durch die FSB sowie einer schnelleren Reaktion bei Anfragen. Um diesen Wünschen zu entsprechen, wird die FSB die Zahl der Quartiersbegehungen erhöhen und die bestehenden Dienstleistungsverträge mit Dritten überprüfen und ggf. neu ausschreiben.

### Auch statistisch relevante Daten wurden in der Befragung erfasst:

Die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,1 Personen ist im Hinblick auf den bundesweiten Trend zu Ein-Personen-Haushalten ein vergleichsweise hoher Wert. 46 Prozent der MieterInnen sind Rentner, Pensionäre oder Vorruheständler. Die abgefragte durchschnittliche Brutto-Warmmiete inklusive Nebenkosten liegt bei 8,05 Euro bis 8,50 Euro als Durchschnittswert in den Wohnungen von 40 bis 80 m<sup>2</sup>. Bei einem durchschnittlichen Nebenkostenanteil von 2,39 Euro entspricht dies der FSB-bestandsweiten Durchschnittsmiete im Jahre 2011 von 5,64 Euro.

### Zur Methodik der Befragung

Die FSB hat GEWOS 2011 beauftragt, um die Qualität und den Service der Wohnungsgesellschaft von neutraler Seite messen zu lassen. In der Zeit von März bis Mai 2012 führte das unabhängige Forschungsinstitut insgesamt 1.003 telefonische Interviews mit MieterInnen der FSB. Die Fragen bezogen sich auf die Wohnungssituation, das Wohnumfeld, die Gebäude sowie den Service der FSB. Weiterhin wurden statistische Daten erfasst. Die prozentuale Verteilung der zufällig ausgewählten Haushalte auf die Quartiere stellte sicher, dass das Ergebnis repräsentativ für alle Stadtteile ist. Die Befragung erfolgte ausschließlich telefonisch, da nach den Erfahrungen von GEWOS dieser Weg die transparentesten Ergebnisse liefert. So waren Rückfragen möglich und persönliche Anmerkungen wurden direkt aufgenommen. Die Teilnahme erfolgte freiwillig und die Ergebnisse wurden der FSB vollständig anonymisiert übermittelt. Alle Datenschutzbestimmungen wurden berücksichtigt.

Nennenswert kurzfristige Umzugsabsichten haben unter den FSB-MieterInnen ausschließlich Familien mit Kindern, die einen Anteil von 20 Prozent im Bestand ausmachen. Von diesem Fünftel geben lediglich 17 Prozent an, dass sie in den nächsten 12 Monaten umziehen möchten. Besonders erfreulich ist, dass nur 6 Prozent aller Befragten als Umzugsgrund die Miethöhe der FSB angeben.





Sozialbilanz der Freiburger Stadtbau

## Für Menschen 2011

Wenn ein Geschäftsbericht über das „Geschäft“ berichtet, steht Geld nicht allein im Mittelpunkt. Besonders wenn sich die sozialen Engagements der FSB auf die beträchtliche Summe von immerhin rund 2 Millionen Euro bilanzieren. Ökonomisch betrachtet ein großer „Posten“, doch humanitär ein Klacks.

„Die BewohnerInnen unserer rund 10.000 Wohnungen sind keine Excel-Positionen, sondern Menschen mit unterschiedlichsten Ansprüchen, Wünschen, Ängsten und Hoffnungen“, stellt Ralf Klausmann klar. Hätte die Freiburger Stadtbau nicht diese Philosophie, es gäbe sie überhaupt nicht.

Gegründet vor 93 Jahren hatte sie von Anbeginn den Auftrag, insbesondere Menschen mit wenig Einkommen günstigen Wohnraum zu bieten und damit ein soziales Miteinander in der Stadt zu ermöglichen. Die besondere Verantwortung der FSB ist darum keine Kür, sondern selbstverständliche Pflicht. Auf Profit fokussiert, wären die Investitionen in soziale Projekte „Kosten“, auf die Kernaufgabe der FSB zurückgeführt, sind es pflichtgemäße Investitionen in das Miteinander, deren Einzelaufwendungen die FSB erstmals für das Jahr 2011 in einer „Sozialbilanz“ zusammengefasst und dargestellt hat.

### 20 Prozent günstiger wohnen

Die MieterInnen der Freiburger Stadtbau zahlen durchschnittlich nur 5,65 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter (Vorjahr 5,50) für ihre Wohnung – dies sind 20 Prozent weniger, als der Freiburger Mietspiegelpreis (Ø 7,29 Euro/qm).

Zudem fielen aufgrund effizienter Bauabwicklung bei den umfangreichen Modernisierungen und günstiger Zinsen die anstehenden Mietanpassungen im Herbst 2010 und Januar 2011 in vielen Fällen geringer aus, als ursprünglich angekündigt. Über 93 Prozent der FSB-Wohnungen liegen in einem preislichen Rahmen, der die Wohnraumbemessungsgrenzen für Arbeitslosengeld II-Empfänger nicht überschreitet. Darüber hinaus unterliegt ein Drittel der Wohnungen der Preis- und Belegungsbindung (Wohnraumberechtigungsschein).

### Barrierefrei erreichen

Insgesamt 1.880 FSB-Wohnungen sind 2011 bereits barrierefrei erreichbar. Im Zuge umfangreicher Sanierungsarbeiten werden weitere Wohnungen den Bedürfnissen der in ihrer Mobilität eingeschränkten BewohnerInnen angepasst, was den aus der demografischen Entwicklung zu erwartenden Anforderungen Rechnung trägt.

Barrierefrei bauen: ca. 250.000 Euro

### Energiekosten senken

Ein weiterer bedeutender Auftrag des kommunalen Wohnungsbaus ist es, den Wohnungsbestand energetisch effizient zu sanieren. So werden die Heizkosten gesenkt und damit langfristig eine bezahlbare Miete gesichert. Diese Entlastung wirkt sich umso stärker in der sogenannten „zweiten Miete“, den Heiz- und Warmwasserkosten aus, je stärker die Energiekosten steigen.

Auch der Bau neuer Wohnungen unter ökologischen Gesichtspunkten hat positive Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Bei Neubauten ist es der

01



02



03



Anspruch der FSB, ökologisch nachhaltig und energiebewusst im Freiburger Effizienzhaus-Standard zu bauen. Alle Neubauten entsprechen dabei mindestens diesen Vorgaben, mit denen ein wesentlich geringerer CO<sub>2</sub>-Ausstoß erreicht wird. Damit setzt die Freiburger Stadtbau deutschlandweit Maßstäbe für die innovative und ökologische Sanierung, auch durch den Einsatz regenerativer Energien.

FSB-Investitionen für Bauen im Passivhausstandard / Investitionen in höhere Standards als vorgeschrieben: ca. 330.000 Euro.

**Mieterbetreuung**

Mit ihren Mieterbüros in Freiburg ist die FSB nah an ihren MieternInnen und ermöglicht so eine unkomplizierte, persönliche Kontaktaufnahme. An vier Standorten in den Quartieren Brühl-Beurbarung, Haslach, Stühlinger und Weingarten sind die Kolleginnen und Kollegen für alle Fragen der MieterInnen im Einsatz. Weiterhin bietet die FSB eine kostenfreie Mietschuldenberatung an, um Mieterhaushalte auch bei wirtschaftlichen Schwierigkeiten unterstützen zu können.

Mietschuldenberatung: ca. 11.000 Euro p.a.

**Umzugsmanagement**

Ein Wohnungswechsel ist immer ein tiefer Einschnitt in die Privatsphäre. Gerade ältere Bewohner, die seit Jahren in ein und derselben Wohnung leben, fühlen sich häufig überfordert. Das FSB-Umzugsmanagement hilft im Falle von Sanierung des bestehenden Wohngebäudes oder Neubau bei der Suche nach Übergangswohnungen möglichst im eigenen Quartier und bei den behördlichen Fragen bis hin zum Transport. Je nach Projekt und Größe der Wohnung hilft die FSB den Mietern auch finanziell beim Umzug.

Umzugsmanagement: ca 600.000 Euro

**Notfallhilfe**

Auch im Falle eines Wohnungsbrands oder bei anderen Notfällen erhalten die MieterInnen schnelle und unkomplizierte Hilfe. Die FSB stellt im Notfall Übergangswohnungen bereit.

Übergangswohnungen: ca. 20.000 Euro

**Concierge und Energieberatung**

Im neuen Passivhochhaus in der Bugginger Straße 50 feierten mit der Einweihung des Gebäudes gleich zwei soziale Dienstleistungen Premiere: Zum einen gibt es dort den Concierge-Service. Mit ihm ist ein direkter Ansprechpartner täglich von 8 bis 12 Uhr und von 18 bis 22 Uhr im Haus. Die drei Mitarbeiter, die im Wechsel in der Bugginger Straße 50 arbeiten, sind unter anderem für die Sauberkeit und Sicherheit im Haus zuständig.

Concierge: ca. 25.000 Euro (Anteil FSB)

**Gästewohnung**

Die MieterInnen des Hauses Bugginger Straße 50 haben die Möglichkeit, Besucher für kurze Zeit in einer neu geschaffenen Gästewohnung unterzubringen. Dieses Novum erleichtert die Besuche auswärtiger Familienangehöriger oder Freunde erheblich. Schon im ersten Jahr verzeichnet die Gästewohnung mit bis zu vier Plätzen eine Auslastung von über 50 Prozent. Der Preis beträgt 10 Euro pro Person und Tag. Maximal vier Personen können in der Gästewohnung übernachten.

Für dieses besondere Angebot an die Bewohner des Passivhochhauses betragen die jährlichen Kosten, die nicht über die Mieteinnahmen der Gästewohnung gedeckt werden, ca. 5.000 Euro.

**Umfeldqualität**

Die Freiburger Stadtbau engagiert sich für Kinder und sieht es deswegen als ihre Aufgabe, Spielplätze instand zu halten und zum Teil besser zu bauen als von der Landesverordnung vorgegeben. Die FSB beschäftigt für die Instandhaltung der Spielplätze eine ausgebildete „Fachkraft für den sicheren Kinderspielplatz“. Dieser Mitarbeiter kontrolliert regelmäßig sämtliche FSB-Kinderspielplätze und sorgt für die Instandhaltung, die in Qualität und Vielfalt weit über das „Soll“ hinausgeht.



04



05



06/07



08



09



10

**24-Stunden Technikedienst**

Die Mitarbeiter vom Technischen Dienst können rund um die Uhr bei technischen Notfällen kontaktiert werden. Selbst bei einem Wasserrohrbruch an Weihnachten ist der Technikedienst zur Stelle. Dieser Service wird vor allem von älteren Bewohnern sehr geschätzt.

24h-Technikedienst: ca 260.000 Euro

Zum anderen beraten die sogenannten „Sparfüchsinnen“ die Bewohner des Passivhochhauses über die Energieeinsparmöglichkeiten im Haus. Neun Mieterinnen aus dem Stadtteil Weingarten wurden hierzu in einem Qualifizierungsprogramm in Zusammenarbeit mit der Quartiersarbeit Forum Weingarten 2000 e. V. ausgebildet. Das „Sparfüchsinnen“-Projekt ist Teil des entwicklungs- und umweltpolitischen Aktionsprogramms „Agenda 21“ in Freiburg und wird auch auf andere Passivhäuser der FSB erweitert. Die Sparfüchsinnen erhalten für ihre Beratungstätigkeit Aufwandsentschädigungen, die von der FSB übernommen werden.

Im Stadtteil Weingarten bepflanzt und bewirtschaftet die FSB ein 7000 m<sup>2</sup> großes Blumenfeld mit über 40 unterschiedlichen Blumen- und Kräuterarten, die eine Augenweide für Bewohner und Lebensraum für Insekten und Schmetterlinge sind. Für mehr Lebensqualität in den Quartieren unterstützt die FSB zahlreiche Mieterfeste und Quartiersveranstaltungen, die auf Initiative der Bewohner veranstaltet werden.

Umfeldqualität: ca. 70.000 Euro

**Senioren-Aktivplatz**

Um die Mobilität älterer Bewohner des Quartiers Weingarten zu unterstützen, hat die Freiburger Stadtbau auf Initiative der Bewohner und der Quartiersarbeit einen Senioren-Aktivplatz einrichten lassen. Vier, auf Senioren zugeschnittene Fitnessgeräte laden zum Bewegungstraining ein, zwei Sitzbänke zum Verweilen. Im Rahmen des Gesamtprojektes „Gesund und fit“ wurde das Forum Weingarten 2000 e.V. u.a. für den Aktivplatz 2012 mit dem Präventionspreis des Landes Baden-Württemberg ausgezeichnet.

Senioren-Aktivplatz: ca. 12.000 Euro

**Kooperationen mit sozialen Trägern**

Zur Verbesserung der allgemeinen Wohnsituation strebte die FSB außerdem in den letzten Jahren mehrere Kooperationen mit sozialen Trägern an: Mit der Heiliggeistspitalstiftung besteht seit Jahren das Projekt „Wohnen im Alter“. Im Rahmen dessen werden Seniorinnen und Senioren durch eine Mitarbeiterin beraten und unterstützt.

**Tafelladen**

Mit dem Bau des neuen Tafelladens neben dem Knopfhäusle am Alten Messplatz verbesserte sich die Situation für die Kunden und ehrenamtlichen Mitarbeiter um ein Vielfaches.

Verzicht auf Projektsteuerungskosten: ca. 30.000 Euro

**Integratives Hotel**

Am Eingang zum Quartier Vauban wird ein Bauvorhaben mit besonderem sozialen Anspruch umgesetzt: Am Paula-Modersohn-Platz entsteht ein Integratives Hotel, das Menschen mit Behinderung eine Beschäftigungsmöglichkeit bietet. Die Vereinigung Freiburger Sozialarbeit e. V. und die FSB beabsichtigen, die gemeinnützige Gesellschaft „Green City Hotel Vauban gGmbH“ zu gründen, die das Integrative Hotel betreiben wird.

**Kulturelle Engagements**

Über das soziale Engagement hinaus engagiert sich die FSB auch kulturell in Freiburg. Die Freiburger Stadtbau setzt sich aktiv für Künstler in Freiburg ein. In der Bettackerstraße 10 verpachtet sie 13 preisgünstige, komfortable Ateliers an freischaffende Künstler, die sich dort etablieren können.

**Den Nachwuchs fördern**

Neben den zahlreichen sozialen Dienstleistungen hat sich die FSB mit ihrer sogenannten „Ausbildungsoffensive“ auch der Nachwuchskräfte angenommen.

13 Auszubildende starteten in den vergangenen zwei Jahren ihre berufliche Laufbahn bei der Freiburger Stadtbau. „Die Berufsausbildung junger Menschen ist eine bedeutende gesellschaftliche Aufgabe, die wir als Teil unseres sozialen Auftrags sehen“, erklärt Ralf Klausmann. Insgesamt 20 Nachwuchskräfte wurden in den letzten Jahren eingestellt, um die Kontinuität zu wahren. Bis 2011 steigerte die Freiburger Stadtbau den Anteil der Auszubildenden von zwei Prozent im Jahr 2008 auf zehn Prozent.

Nachwuchsförderung: ca. 260.000 Euro p.a.



In Littenweiler wurden Räumlichkeiten an die Dreisam-Sozialstation vermietet, die von dort aus in der unmittelbaren Umgebung pflegebedürftige Menschen zu Hause betreut. Ziel der beiden Kooperationen ist es, dass ältere Menschen möglichst lange in ihrer gewohnten Umgebung bleiben können. Hierfür werden Hilfsangebote vermittelt.

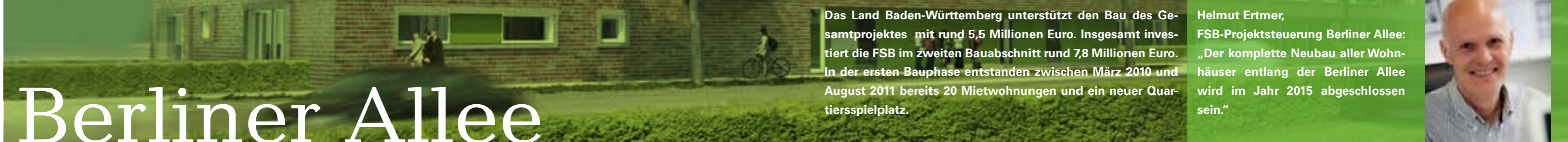
Kooperationen mit sozialen Diensten: ca. 20.000 Euro p.a.

**Kunstdepot**

Mit dem Ziel, den schleichenden Wertverlust von Kunstgegenständen und so einen hohen Restaurierungsaufwand zu vermeiden, baute die FSB für die Stadt Freiburg das Zentrale Kunstdepot im Stadtteil Hochdorf. Hier werden die Kunstbestände der Städtischen Museen Freiburg, der Freiburger Stiftungsverwaltung und des Erzbischöflichen Diözesanmuseums dauerhaft sicher verwahrt. Durch die Konzentration auf einen zentralen Standort sparen die beteiligten Partner hohe Logistik- und Unterhaltungskosten. Die Stadt hat das Kunstdepot langfristig von der FSB gepachtet.



Berliner Allee – preisgünstige Neubauwohnungen mit hohem energetischen Standard



# Berliner Allee

Das Land Baden-Württemberg unterstützt den Bau des Gesamtprojektes mit rund 5,5 Millionen Euro. Insgesamt investiert die FSB im zweiten Bauabschnitt rund 7,8 Millionen Euro. In der ersten Bauphase entstanden zwischen März 2010 und August 2011 bereits 20 Mietwohnungen und ein neuer Quartiersspielplatz.

Helmut Ertmer,  
FSB-Projektsteuerung Berliner Allee:  
„Der komplette Neubau aller Wohnhäuser entlang der Berliner Allee wird im Jahr 2015 abgeschlossen sein.“



Beim Spatenstich zum zweiten Bauabschnitt am 13. Oktober 2011 (vlnr): Stadtrat Horst Bergamelli, Ralf Klausmann, OB Dr. Dieter Salomon, Stadtrat Martin Kotterer, Baubürgermeister Prof. Dr. Martin Haag, Stadträtin Margot Queitsch, Architekt Joachim Franz, Prokurist Manfred Börsig, FSB.

„Eine maßgebliche Aufwertung des Freiburger Westens“ verspricht Oberbürgermeister Dr. Dieter Salomon mit der neuen Stadtbahn „Messe“, den Neubauten in der Berliner Allee und dem Wohnquartier Sternenhof beim Spatenstich für den zweiten Bauabschnitt innerhalb eines Großprojektes. Also den Start in eine neue Zukunft.

„Das fünfgeschossige Wohngebäude mit 48 öffentlich geförderten Mietwohnungen ist im Kontext einer völlig umgestalteten Berliner Allee und den weiteren Bauprojekten ein wichtiger Baustein des ‚neuen Mooswald‘“, so der Oberbürgermeister. Mit den „Westarkaden“ (ehemals Gelände Brielmann), dem „Sternenhof“ (früheres Hüttinger-Gelände) und dem künftigen Anschluss der neuen Stadtbahn „Messe“ wird sich das Gesicht des Stadtteils grundlegend ändern.

Der Reihe nach: Es kommt eine neue Stadtbahn, die eine Verbreiterung der Berliner Allee erforderlich macht. Um für diese Stadtbahn Raum zu gewinnen, wurden die nahe an die Straße angrenzenden, noch aus den 1950er Jahren stammenden, stark renovierungsbedürftigen Einfachhäuser nach und nach abgerissen und durch eine Neubebauung komplett ersetzt. Selbstverständlich gleich im energetisch aktuellen Freiburger Energie-Effizienzhausstandard. Die Häuser werden von der Straße zurück ge-

setzt gebaut – gleichzeitig wird durch die Neuplanung die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes möglich.

Weitere Merkmale, die den Neubau in der Berliner Allee 5–11 zu einem Zukunftsobjekt machen, sind die Aufzüge für einen barrierefreien Zugang zu den Wohnungen, eine Tiefgarage mit 41 Stellplätzen und eine begrünte Dachfläche. Großzügige Außenbereiche werden angelegt. Die Wohnungen in den Obergeschossen sollen große Balkone erhalten. Beheizt werden die drei Gebäude über Fernwärme.

Im Kontext zur Neubebauung der Berliner Allee und der ganzheitlichen Stadtteil West-Initiative ist auch der Neubau des direkt benachbarten Quartiers Sternenhof mit insgesamt 141 Eigentumswohnungen und einigen Gewerbeeinheiten in 11 Gebäuden zu sehen. Dieses wird entlang der Quartiersfront an der Elsässer Straße den Mooswäldern einen zweiten Marktplatz bieten.



Berliner Allee

# Umzugsmanagement

**Kisten packen, Geschirr einwickeln, Bilder abhängen – der ganz normale Umzugswahnsinn. Initiiert nicht etwa auf eigenen Wunsch, sondern vom Abriss des Wohngebäudes. Ein Gemütslagebericht.**

„Das macht schon einen Unterschied, ob man will oder muss“, seufzt eine Mieterin inmitten ihrer Bücherkisten in der Berliner Allee. Bei ihr zu Besuch: Sina Stotz, die Teamleiterin Wohnen und Vermieten der FSB. Mentalen Beistand will sie leisten, den Vorgeschmack auf die neue Wohnung intensivieren, am gleichen Ort, mit gleicher Postadresse, aber eben komplett neu. Das Übergangsquartier stehe auch schon bereit, gemeinsam mit der Mieterin ausgesucht, fast gleiche Größe, im gleichen Quartier, genauso bezahlbar. Das Angebot der FSB, das Inventar von den Möbelpackern packen zu lassen, lehnte die Mieterin mit Dank ab – sie habe ihre eigene Ordnung, denn sie müsse „für den Übergang ja nur das Notwendigste in all den Kisten wieder finden“. Bis sie dann wieder alles komplett auspacken wird, in ihrem neuen Zuhause in der Berliner Allee.

138 Umzüge in 8 Wochen wurden in der Bugginger Straße 50 vom Mieterbüro-Weingarten organisiert. In der Berliner Allee waren es im ersten und zweiten Bauabschnitt 20. Scheinbar eine Kleinigkeit dagegen, aber dennoch hat jedes Projekt seine eigenen Herausforderungen. Nicht nur organisatorisch, sondern auch psychologisch: Viele haben sich an ihre Wohnung samt aller Nachteile gewöhnt, vieles lieb gewonnen, auch wenn es keinesfalls auf bautechnisch neuestem Stand ist. „Das Neue ist emotional immer zunächst im Nachteil, weil es unbekannt ist“, erklärt Sina Stotz.

Sich vom Charme der abgewohnten Einfachsthäuser zu trennen, der die MieterInnen über Jahre, wenn nicht Jahrzehnte, begleitet hat, fällt vielen nicht leicht, wengleich die Neubauten mit einer ganzen Reihe an Vorteilen locken. Neueste Sanitäreinrichtungen, schöne Böden und gerade Wände, hellere Räume, alles energetisch optimiert... „ja, dies über



**Sina Stotz, Wohnen und Vermieten:**  
„Ich glaube, wir haben mit unserer Betreuung insgesamt an Vertrauen gewonnen, obwohl wir unseren Mietern ihr altes Zuhause genommen haben.“

zeugt die Mieter, uns auch weiterhin treu zu bleiben und die von uns angebotenen Neubauwohnungen zu beziehen, auch wenn es mit viel persönlichem Aufwand verbunden ist“, verweist Sina Stotz nicht ohne Stolz auf die Dispositionsliste. „Aber viele möchten nur einmal umziehen und so wird die Übergangswohnung zur dauerhaften Bleibe. Mit fast 10.000 Wohnungen sind wir in der glücklichen Lage, den Wünschen des Mieters entsprechen zu können.“

War das Energiekonzept für die Menschen, die zurück ziehen, ein Pro-Argument? „Weniger in den Details, dafür mehr bei den Kosten. Wenn der höhere Wohnkomfort durch Energieeinsparung finanziert werden kann und durch die Landeswohnraumförderung die Warmmieten annähernd stabil bleiben, ist das schon ein Argument, das sich vom, sagen wir mal, ‚etwas abstrakten‘ Kontext der Nachhaltigkeit direkt in den persönlichen Geldbeutel bewegt“ fasst Sina Stotz ihre Gespräche mit den Mietern zusammen.

Rein rationale Sach-Argumentation jedoch reiche nicht aus. Zu emotional sei der Wechsel des persönlichen Lebensumfeldes, verknüpft mit vielen Erinnerungen, und auch das Thema ‚Geld‘ sei emotional hoch aufgeladen. „Wir haben in erster Linie Menschen, nicht einfach ‚nur Mieter‘ – und darauf müssen und wollen wir vom Umzugsmanagement Rücksicht nehmen.“ Jeder Umzug hat seine individuelle Geschichte, ist mit Hoffnungen, Ängsten und Schicksalen verbunden. In manchen Fällen bis an die Grenzen der Belastbarkeit. Interfamiliär, physisch oder finanziell. Allein 600.000 Euro kostete das Umzugsmanagement inklusive der finanziellen Hilfen für die BewohnerInnen. Individuell angepasst an die verschiedenen Voraussetzungen, von den Kollegen vor Ort erarbeitet in vielen persönlichen Gesprächen. „Ich glaube, wir haben dadurch insgesamt an Vertrauen gewonnen“, so Sina Stotz. „obwohl wir unseren Mietern ihr altes Zuhause nehmen mussten. Das muss uns erst mal einer nachmachen!“



Fachpublikum aus der ganzen Welt informiert sich über FSB-Passivhochhaus

Ralf Klausmann, Geschäftsführer der FSB (Mitte), erläutert gemeinsam mit den Architekten und Bauingenieuren den zahlreichen Delegationen (hier eine Luxemburger) die technischen Details energiesparenden Bauens.

Bild unten: das im April 2011 fertig gestellte Hochhaus, auf der Expo 2010 in Shanghai Freiburger Referenzprojekt für die „Green City“.

# Buggi 50 worldwide

Fast 80 Prozent weniger Heizenergie, 57 Tonnen weniger CO<sub>2</sub> pro Jahr, und das in einem aus den 60er Jahren stammenden Hochhaus – diese bautechnische Sensation hat Interesse auch über die Grenzen Freiburgs hinaus geweckt. Zahlreiche Gäste aus ganz Europa, den USA und sogar aus Asien haben das bundesweit erste im Passivhausstandard sanierte Hochhaus besucht und sich bei FSB-Mitarbeitern über die zukunftsorientierte Sanierung und Bewirtschaftung von Hochhäusern informiert. Technische, finanzielle, aber auch soziale Fragen standen im Mittelpunkt des Interesses bei den bislang fast 100 Führungen, die die FSB für ihre Gäste ausrichtete.



„Anfänglich wurden wir von der Fachwelt fragend angesehen, ob ein Energiekonzept nach dem Passivhausstandard überhaupt auf ein so altes Hochhaus anwendbar ist,“ resümiert Ralf Klausmann nach der Fertigstellung, „aber die Skepsis hat sich um 180 Grad gedreht in höchste Anerkennung.“

Die Besuchergruppen nahmen zum Teil lange Anreisen auf sich: Mehrere Delegationen aus China und Fachstudienengänge aus Tunesien und Algerien informierten sich vor Ort über die innovative Bauweise als Referenz für ähnliche Projekte in anderen Städten und Ländern. Das amerikanische Fernsehen schickte gleich zwei Teams für Reportagen nach Freiburg, und Architekten, ausgerechnet aus der Hochhausmetropole New York mit Wolkenkratzern bis zu 102 Stockwerken, ließen sich zur Sanierung von 16 Stockwerken ausführlich beraten. Aber auch viele Gäste aus den europäischen Nachbarländern studierten die architektonischen, technischen und sozialen Neuerungen genauestens. Politiker, Architekten, Ingenieure, Professoren,



Fachpublikum aus der ganzen Welt informiert sich über FSB-Passivhochhaus

**Wichtigste Sanierungsmaßnahmen:** Entkernung | Grundrissumstrukturierung | Erneuerung des gesamten Innenausbau | Einbau einer Brandmeldeanlage | Sicherheitstreppe | Anbau neuer Balkone | Neubau des Hauseingangs | Wärmedämmung der thermischen Hülle | Erneuerung mit dreifach verglasten Fenstern | Erneuerung der Heizung mit Niedertemperaturtechnik | Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung | Photovoltaik-Anlage mit 25 Kilowatt-Peak Leistung



Umweltminister Franz Untersteller (links) im Gespräch mit Bauleiter Josef Adrian und Ralf Klausmann

„Aber“, so Freiburgs Oberbürgermeister Dr. Dieter Salomon mit einem nachdrücklichen Appell an die Landesregierung und den Bund „solche Projekte sind nur mit finanzieller Unterstützung möglich. Nur mit ausreichenden Städtebau- und Landeswohnraumfördermitteln können wir eine moderne Sanierung der Bestände und damit ein soziales Miteinander möglich machen.“ Ausdrücklich mahnte er, auf Kürzungen im Bundes- und Landeshaushalt sowie bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zu verzichten. Edith Sitzmann, Mitglied des Landtags Baden-Württemberg und heutige Fraktionsvorsitzende der Grünen, betonte den hohen Stellenwert energetischer Sanierungsmaßnahmen: „Das Land kann die Lasten aber nicht alleine stemmen. Auf Bundesebene müssen KfW-Darlehensprogramme zumindest auf ursprünglichem Niveau verstetigt werden.“

Studentengruppen und Sozialarbeiter kamen aus Finnland, Schweden, Norwegen, Dänemark, Frankreich, Italien, Luxemburg und Belgien nach Freiburg. Dabei stand vor allem die energetische Sanierung des 17-stöckigen Gebäudes mit seinen insgesamt 139 Wohnungen im Mittelpunkt, aber auch das soziale Konzept, das in Kooperation mit dem Forum Weingarten 2000 e.V. umgesetzt wurde, überzeugte die Besucher: Von dem Concierge, der Gästewohnung und den sozialen Einrichtungen im Erdgeschoss bis hin zu den barrierefrei erreichbaren Wohnungen und der Sicherheit für die Bewohner durch preisgebundene Mieten sind alle wichtigen Bereiche für die Mieterinnen und Mieter abgedeckt. Wirtschaftlichkeit, Klimaschutz und soziale Verantwortung bilden hier eine besondere Einheit.

Baujahr: 1968
Höhe: 47 Meter
Bauzeit: rund 20 Monate (08/2009 bis 03/2011)
Stockwerke: 16 Wohngeschosse
Anzahl Wohnungen: 90 + 49 neue
Gesamtwohn- und -nutzfläche:
- vor Sanierungsstart: 7.215 m <sup>2</sup>
- nach der Sanierung: 8.130 m <sup>2</sup>

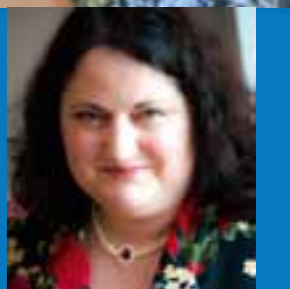
Die Bugginger Straße 50 ist Teil des laufenden Sanierungsprogramms „Weingarten West“, das die Sanierung von rund 1.300 Wohnungen im Quartier bis 2020 zum Ziel hat. Unterstützt wurde das Projekt unter anderem durch das Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme (ISE). Der Leiter des Instituts Prof. Eicke R. Weber machte die Zukunftsfähigkeit des Passivhochhauses deutlich: „Die Kombination der technischen Elemente mit der leistungsfähigen Photovoltaikanlage auf dem Dach ist die energetische Zukunft. Hier zeigt sich, wie weit wir bei der Photovoltaik schon sind.“ Diesen Vorsprung in Forschung, Entwicklung und praktischer Anwendung gelte es zu halten und weiter auszubauen.

**Vorteile für die Mieterinnen und Mieter**

Von der optimalen Wärmedämmung und den veränderten Grundrissen profitieren die Bewohnerinnen und Bewohner durch bezahlbare Mieten: Die veränderten Grundflächen der Wohnungen und die durch die energetische Sanierung sinkenden Energiekosten fangen die modernisierungsbedingte Anpassung der Kaltmieten größtenteils auf. Für die Mieterinnen und Mieter bedeutet das, dass sie bei einer nur leicht höheren Warmmiete (= Kaltmiete plus Nebenkosten für Heizung und Warmwasser) in einer sanierten Wohnung mit Neubaustandard leben. Das Passivhaus kommt dank der optimalen Dämmung der Wände, Decken und Fenster mit einem Minimum an Heizenergie im Vergleich zu konventionellen Häusern aus. Da auch die Wärme aus der Abluft genutzt wird, kann bei umsichtigem Heizverhalten der MieterInnen bis zu 80 Prozent der Heizenergie eingespart werden. Die veränderten Wohnungszuschnitte und die sinkenden Energiekosten ermöglichen es der FSB, die Bruttomiete gering zu halten. So soll auch für Haushalte mit schmalen Geldbeutel die Miete tragbar bleiben. Für die nächsten zehn Jahre werden die Wohnungen preisgebunden sein: Vom ersten bis in das dritte Jahr beträgt die Monats-Kaltmiete 6,30 Euro pro Quadratmeter. In den Jahren vier bis sechs steigt der Mietpreis auf 6,67 Euro, ab dem siebten bis in das zehnte Jahr auf 6,95 Euro.



Renate Bräu, FSB-Projektsteuerung Buggi 50: „Die größte Herausforderung während des gesamten Projektes war, immer alle Beteiligten unter einen Hut zu bekommen und dabei Kosten und Termine im Auge zu behalten.“



**Soziales Konzept**

Die Räumlichkeiten haben auch mehrere soziale und kirchliche Institutionen bezogen: Die Quartiersarbeit Weingarten-West des Forums Weingarten 2000, ein Nachbarschaftstreff des Kinder- und Jugendzentrums des Diakonievereins der Dietrich-Bonhoeffer-Gemeinde Weingarten e.V., und die Pfarrerin der Dietrich-Bonhoeffer-Kirche arbeiten von hier aus für den Stadtteil. Erstmals erprobt wird auch der Concierge-Service für die Mieterhaushalte: Drei Mitarbeiter sind von Montag bis Sonntag von 8 bis 12 Uhr und von 18 bis 22 Uhr im Wechsel vor Ort. Der Concierge achtet auf die Sauberkeit und Sicherheit im Gebäude. Außerdem bekommen die Bewohner des Passivhochhauses nach dem Einzug Besuch von so genannten „Sparfüchsinen“. Die Beraterinnen informieren die Mieter über die Energie-Einsparmöglichkeiten im Haus und geben praktische Tipps für den Umgang mit den technischen Einrichtungen.



Sanierung zum zweiten Passivhochhaus

# Binzengrün 9

Vor der Sanierung von der Fachwelt als „Herausforderung“ bewertet, ist der FSB mit ihrem ersten Passivhochhaus in der Bugginger Straße 50 ein energetischer Coup gelungen, der auf Wiederholung drängt: nebenan, im Binzengrün 9.

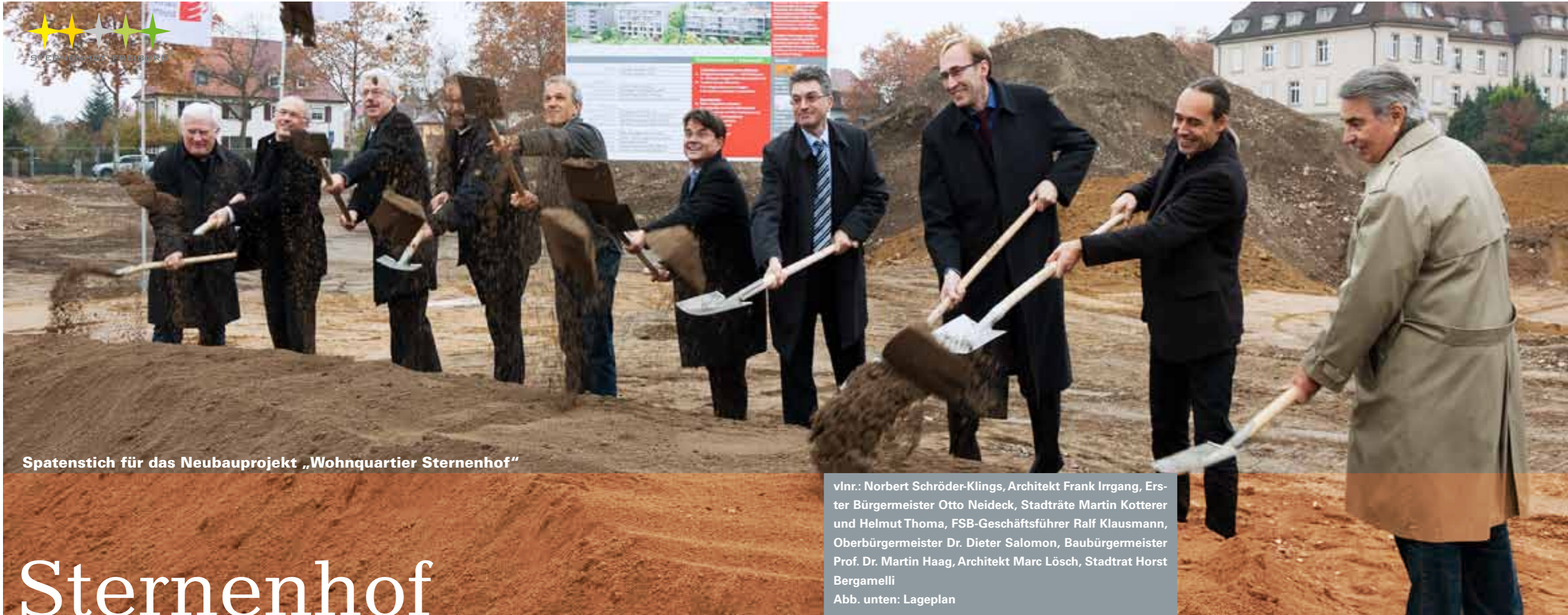
„Mit dem Passivhochhaus in der Bugginger Straße 50 haben wir ein Vorbild dafür geschaffen, was energetisch in der Praxis möglich und technisch machbar ist“, betont Ralf Klausmann, Geschäftsführer der FSB. Durch die Modernisierung auf Passivhausstandard sinkt der Energieverbrauch (Heizung und Warmwasser) von rund 68 auf 15 Kilowattstunden pro Quadratmeter – eine Einsparung von rund 78 Prozent. Dank der optimalen Dämmung der Wände, Decken und Fenster kommt ein Passivhaus mit einem Minimum an Heizenergie im Vergleich zu konventionellen Häusern aus.

2011 gab das von Anwohnern liebevoll „Buggi 50“ genannte Hochhaus die Steilvorlage für das zweite Projekt: das bundesweit zweite Passivhochhaus, wieder in Freiburg, wieder von der FSB, diesmal im Binzengrün 9, keine 100 Meter von der Buggi 50 entfernt. 44 Jahre alt ist der Turm, 16 Stockwerke hoch, mit 96 Wohnungen auf 7.300 Quadratmetern. Anfang Oktober 2011 fiel der Startschuss.

Eine neue Raumnutzungsplanung stockt um weitere 100 Quadratmeter auf 7.400 auf und erhöht die Wohnungsanzahl auf 105 Einheiten. 39 Zwei-Zimmer- und 33 Drei-Zimmer-Wohnungen, 27 Vier-Zimmer-Wohnungen und sechs fünf-Zimmer-Wohnungen werden das Ergebnis sein. „Im Binzengrün 9 haben wir im Vergleich zur Bugginger Straße 50 mehr große Wohnungen, die sich gut für Familien eignen. Diesem Wunsch aus der Bewohnerschaft sind wir gerne nachgekommen,“ erläutert Renate Bräu, Projektsteuerung FSB. Die Technikzentrale mit Lüftungstechnik kommt oben aufs Dach als zusätzliches Geschoss – ganz entscheidend dabei die Wärmerückgewinnung.

Über das Programm „Soziale Stadt“ fördern Bund, Land und Stadt das Projekt mit 4 Millionen Euro. Darüber hinaus wird die Sanierung durch die Deutsche Energie-Agentur (dena) im Modellprojekt „Auf dem Wege zum EffizienzhausPlus“ unterstützt. Die Modernisierung zum Passivhochhaus im Binzengrün 9 ist Teil des laufenden Programms „Weingarten West“, das die Sanierung von rund 1.300 Wohnungen im Quartier bis 2020 zum Ziel hat. Auch mit Hilfe dieser Förderungen werden nach der Sanierung die bezahlbaren Mieten auf 10 Jahre sichergestellt. Das hat rund 15 Mietparteien davon überzeugt, wieder in ihr altes/neues Domizil einzuziehen.





Spatenstich für das Neubauprojekt „Wohnquartier Sternenhof“

vlnr.: Norbert Schröder-Klings, Architekt Frank Irrgang, Erster Bürgermeister Otto Neideck, Stadträte Martin Kotterer und Helmut Thoma, FSB-Geschäftsführer Ralf Klausmann, Oberbürgermeister Dr. Dieter Salomon, Baubürgermeister Prof. Dr. Martin Haag, Architekt Marc Lösch, Stadtrat Horst Bergamelli  
Abb. unten: Lageplan

# Sternenhof

In Fortsetzung zu den Neubauwohnungen der FSB an der Berliner Allee, der neuen Stadtbahn ‚Messe‘ und dem Projekt Westarkaden wird das Bauvorhaben „Wohnquartier Sternenhof“ auf dem ehemaligen Hüttinger Areal den Stadtteil Mooswald zusätzlich stärken. Mit 133 Eigentumswohnungen, acht Reihenhäusern, sechs Gewerbeeinheiten, einer Kindertagesstätte, architektonisch sensibel integriert in die historisch gewachsene Infrastruktur.



Überzeugt vom Gesamtkonzept für den Stadtteil Mooswald im Westen Freiburgs führten am 8. November 2011 die Initiatoren und Projektträger vor zahlreichen Gästen den symbolischen Spatenstich durch. „Bauarbeiten haben ihre eigenen Rituale, sozusagen als feierliche Vorfremde auf die spätere Nutzung“, freut sich Ralf Klausmann auf den Sternenhof, der „wohnungsbaulich wegweisende Akzente einer lebendigen Architektur mit einer behutsamen Integration in einen gewachsenen Stadtteil vereint.“

17 Büros haben sich an dem Architekturwettbewerb zum Sternenhof beworben. Der erste Preis ging an die freien Architekten di dör & irrang aus Au, der zweite Preis an Tobias Reinhardt aus Hamburg mit Fee Möhrle aus Freiburg und der dritte Preis an K9 Architekten aus Freiburg mit Wöhrle + Partner aus Schiltach. Der Vorschlag des Architekturbüros di dör & irrang überzeugte die Jury, die Elsässer Straße zu einem Platzraum aufzuweiten sowie durch ein konsequent autofreies inneres Verkehrskonzept, das eine hohe Wohnqualität ermöglicht.

Im Sternenhof-Haus „Süd 1“ entstehen 15 Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 44 und ca. 88 Quadratmetern.

Das Haus „Süd 2“ verfügt über 14 Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen von ca. 57 bis ca. 140 Quadratmetern.

Turmgebäude mit 14 Eigentumswohnungen in sieben Obergeschossen

Kindertagesstätte (verdeckt)

Im Haus „Süd 3“ entstehen 16 Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen zwischen ca. 82 und ca. 99 Quadratmetern Wohnfläche.



**Neubauprojekt „Wohnquartier Sternenhof“**

Das „Wohnquartier Sternenhof“ ist eines der größten Neubauvorhaben in der jüngeren Geschichte der Freiburger Stadtbau. Der zweite Bauabschnitt begann im Mai 2012. Ab Herbst 2012 werden die geplanten Reihenhäuser gebaut. Das gesamte Projekt „Wohnquartier Sternenhof“ mit rund 14.700 Quadratmetern Wohn- und Gewerbefläche soll bis Ende des Jahres 2015 abgeschlossen sein.

Abb. oben: Computervisualisierung des 2015 vollständig fertig gestellten Sternenhofs

Wolfgang Pawlak, FSB-Projektsteuerung Sternenhof: „2015 sind wir soweit: 14.700 Quadratmeter neue Wohn- und Gewerbefläche im Freiburger Westen.“



Blick in den Wohnbereich im Haus „Süd 2“ (Computervisualisierung)



Blick in den Wohnbereich im Haus „Süd 3“ (Computervisualisierung)

Der Sternenhof bietet ein abwechslungsreiches Miteinander individueller Wohnformen – und damit stehen den Kaufinteressenten gleich mehrere Alternativen mit verschiedenen Wohnungszuschnitten zur Auswahl. Der Neubau einer Kindertagesstätte auf dem Gelände des Sternenhofs akzentuiert die Familienfreundlichkeit des Stadtteils und gibt einen Hinweis auf eine der Käuferzielgruppen: „Neben älteren Menschen oder jungen Berufstätigen möchten wir insbesondere auch junge Familien mit Kindern ansprechen, die in Freiburg mittlerweile auf ein begrenztes Angebot in gleicher technischer und wohnlicher Qualität stoßen,“ erläutert Ralf Klausmann die seiner Meinung nach „perfekte Lage“ des Sternenhofs in direkter Nähe zu vielen Arbeitsstätten und Freizeiteinrichtungen wie etwa dem Seepark des Flückinger Sees oder dem Westbad.

Technisch wird der Sternenhof auf dem ehemaligen Areal der Elektronikfirma Hüttinger auf dem neuesten Stand sein: Die Wohnungen und Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 14.700 Quadratmetern werden im

Freiburger Energie-Effizienzhaus-Standard 40 in nachhaltiger und umweltgerechter Bauweise gebaut. Der hohe energetische Standard wird unter anderem durch Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung in den Häusern, eine sehr gute Isolierung der Außenwände und Dächer sowie eine annähernde Wärmebrückenfreiheit erreicht. Die Hauptfassaden der Gebäude haben große Fensterflächen und orientieren sich in Richtung des sonnigen Südwestens; alle Wohnungen sind mit Balkonen ausgestattet.

Nach dem ersten und zweiten Bauabschnitt startet, auch in 2012, der Bau der acht Reihenhäuser – innenstadtnah und damit ein Highlight auf dem Freiburger Immobilienmarkt.



Mehr als ein Gebäude – ein Statement

# M1

Der in Teilen autofreie und von ressourcenschonender Bauweise geprägte Stadtteil Vauban gilt fast als gedankliches Zentrum der „Green City“-Philosophie Freiburgs und verpflichtet Neubauprojekte auf eben diese. Und das meint nicht nur die Form, sondern auch die Inhalte.

Das neue Stadthaus M1 Vauban wird neben Wohnungen und einem Integrativen Hotel im Erdgeschoss Gewerbe aufnehmen. Diese Errichtungen tragen zur Belebung der Umgebung rund um den Paula-Modersohn-Platz bei.

13 Eigentumswohnungen, drei Gewerbeeinheiten und ein Integratives Hotel

Jule Hinzpeter,  
FSB-Projektsteuerung M1:  
„Das M1 ist richtungsweisend,  
ökologisch und sozial.“



**Architektonisch ein Statement zur ökologischen Nachhaltigkeit, inhaltlich eines des sozialen Miteinanders: Das M1 wird – ebenso wie andere FSB-Projekte – hierfür erneut ein Signal setzen. Integration als Prinzip: Natur und Technik, Innovation und Tradition, Ökologie und Ökonomie.**

Die südliche und östliche Gebäudefassade wird durch haushohe Kletterpflanzen begrünt. Wie ein natürlicher Filter wirken die Pflanzen und unterstreichen den ästhetischen und auch ökologischen Anspruch des Gebäudes. Die immergrünen Pflanzen werden im Herbst durch goldene, spezielle Blüten ergänzt, so dass man das Wachsen und Werden im Wechsel der Jahreszeiten stets vor Augen hat, keine 70 Zentimeter entfernt. Im Gebäudeteil östlich der Merzhauser Straße: das Integrative Hotel, ein Drei-Sterne-Hotelbetrieb mit 49 Zimmern. Hier erhalten Menschen mit Behinderung einen Arbeitsplatz und werden die Gastgeber. Das Projekt wurde von Jack Huttman, Vorsitzender der Vereinigung der Freiburger Sozialarbeit e.V. begleitet und stellt einen großen Gewinn für den Stadtteil dar.

Oben auf dem Dach: Photovoltaik. Energiegewinnung auf der Umgebung angepassten Dachflächen – als Teil eines energetisch vorausschauenden Gesamtkonzeptes nach dem Freiburger Energieeffizienzhaus-Standard. Die Fassaden sind hoch gedämmt, die Fenster mit Dreischeiben-Isolierglas bestückt.

Eine Passage zwischen den beiden Gebäuden in Nord-Süd-Richtung betont die Durchlässigkeit und stellt die kurze Verbindung zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sicher.

In einem Wettbewerb (Mehrfachbeauftragung) gelang es dem mit dem 1. Preis ausgezeichneten Entwurf des Berliner Architekturbüros Barkow Leibinger, die Vielfalt und Qualität des Freiburger Quartiers „Vauban“ als dynamisches und ökologisch nachhaltiges Gesamtwerk abzubilden. Es verbindet Nachhaltigkeit, Innovation, gestalterische Kreativität und funktionale Qualität auf eine Weise, die in Deutschland ihresgleichen sucht.



Zentrales Kunstdepot schützt kulturelles Erbe Freiburgs vor drohendem Wertverlust



Die FSB investierte 6,9 Millionen Euro in das moderne Gebäude (Deutschlands erstes Kunstdepot in Passivbauweise) mit einer Nutzfläche von 5.100 Quadratmetern, das seit Mai 2012 in Betrieb ist.

Bild oben: Der ideale „Wohlfühlraum“ für wertvolle Kunstgegenstände: gleichbleibend temperiert, geschützt vor Tageslicht, elektronisch überwacht, brandgeschützt und sicher hinter verschlossenen Stahltüren.

# Bau Kunst

Es ist in der fast 100-jährigen Geschichte der Freiburger Stadtbau eine Premiere: Nach vielen innovativen Projekten reihte sich ein Gebäude in die FSB-Familie ein, das allerhöchste Beachtung der raumklimatischen und sicherheitstechnischen Bedingungen erfordert: für die Kunst- und Kulturgüter der städtischen Museen Freiburgs, der Stiftungsverwaltung und der Erzdiözese.

Mit der Eröffnung des Zentralen Kunstdepots an der Weißerlenstraße in Hochdorf setzte die Freiburger Stadtbau ein seit Jahren wichtiges Vorhaben der Stadt Freiburg um, das eine prekäre Situation löste und in mehrfacher Hinsicht eine Schlüsselinvestition darstellt: Es beendete die Provisorien technisch unzulänglicher, vieler dezentraler Depotstandorte und sichert damit dauerhaft den Werterhalt des städtischen Kunstbesitzes der Museen, der Freiburger Stiftungsverwaltung und des Erzbischöflichen Diözesanmuseums. Damit wurde der Weg frei für eine weitere Entwicklung der Museen, an erster Stelle des Augustiner Museums. Gleichzeitig ist das Kunstdepot ein Beispiel guter Partnerschaft mit den kommunalen Stiftungen und der Erzdiözese. Last but not least steht das Haus auch für ein wirtschaftlich sinnvolles Konzept, das die Freiburger Stadtbau als Bauherrin und Vermieterin ermöglicht hat.

Allein die Stadt unterhielt bis dato neun, zum Teil angemietete Depots. Durch die Konzentration auf einen zentralen Standort sparen die beteiligten Partner hohe Logistik- und Unterhaltungskosten. Als im Sommer 2009 nach starken Regenfällen ein Wasserschaden in dem als Not-Depot genutzten Südflügel des Augustiner Museums auftrat, musste ein Teil der dort untergebrachten Kunstwerke nach Frankfurt transportiert werden, weil in Freiburg keine geeigneten Lagerflächen zur Verfügung standen. Mit der jetzigen Lagerung wertvoller Kunstschatze wurde durch den Bau des neuen Depots auf höchstem technischem Niveau der schleichende Wertverlust gestoppt und so ein hoher Restaurierungsaufwand vermieden. Gerade der Schutz vor Licht und der für Kunstgegenstände schädlichen UV-Strahlung, eine spezielle Klimatisierung und ein bestimmtes Ordnungssystem sind notwendig, um das kulturelle Erbe der Stadt Freiburg für nachfolgende Generationen zu erhalten.



Komplettmodernisierung – KEIDEL Bad in neuer Qualität

# KEIDEL Bad<sup>2</sup>

Das KEIDEL Mineral-Thermalbad ist weit über Freiburg hinaus bekannt, seine auch touristische Anziehungskraft im Dreiländereck ungebrochen: Jährlich besuchen mehr als 400.000 Besucher die Mineral-Thermalquelle im Freiburger Gesundheitsresort „An den Heilquellen“. Doch gerade bei einem Bad mit langer Tradition erwarten die Gäste höchsten Komfort und ein zeitgemäßes Design. Mit anderen Worten: nach rund 30 Jahren Betrieb eine verbesserte Wettbewerbsfähigkeit.

Bei der Eröffnung im September 2011: Alexander Bonde, der für Tourismus zuständige Minister für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz, Freiburgs Oberbürgermeister Dr. Dieter Salomon, Ralf Klausmann, Geschäftsführer der FKB, Architekt Detlef Sacker und Gäste.



**Rund 10,3 Millionen Euro hat die Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (FKB) in die Modernisierung des KEIDEL Bades investiert. Allein daran mag erkennbar werden, welche enormen Veränderungen vorgenommen wurden. In einer seltenen Gleichzeitigkeit von Freizeiterwartung und Arbeitsrealität konnten die Badegäste eineinhalb Jahre lang zusehen, wie Schritt für Schritt eine neue Gesundheitsoase mit vielen Neuheiten entstand.**

Freiburgs Oberbürgermeister Dr. Dieter Salomon fasste bei der Einweihungsfeier im September letzten Jahres zusammen: „Das ist das glückliche Ende einer langen Reise, denn all das konnte durch die Renovierung erreicht werden: mehr Komfort nach modernen Standards für die Badegäste, größere Wettbewerbsfähigkeit und vor allem erhebliche Einsparungen beim Energieverbrauch.“

„Järvi“, „Kivalo“, „Stromboly“ oder „makea“ – diese Saunenbezeichnungen sind nur vier beispielhafte Übersetzungen des vom OB erwähnten „Komforts nach modernen Standards“. Die Synonyme ließen sich beliebig erweitern: Harmony, Karelische Sauna, Geysir, Vulkanit Fango, Perlbecken – die Vielfältigkeit des Erlebnis- und Therapieangebots im KEIDEL Bad ist Programm und Stärke zugleich. Aus 830 Metern Tiefe sprudelt das staatlich anerkannte Heilwasser aus der Kurt-Sauer-Quelle, reich an Natrium, Kalium, Calcium, Magnesium ... strömend aus wohltuenden Massagedüsen und Sprudelanlagen, bis zu 40 Grad warm. Seit mehr als 30 Jahren nutzt man schon die heilungsfördernde und gesundheitsstärkende Wirkung des Thermalwassers. Auf die nächsten 30 Jahre.



### Komplettmodernisierung – KEIDEL Bad in neuer Qualität



In die Rundumsanierung des KEIDEL Bads hat die FKB insgesamt rund 10,3 Millionen Euro investiert. Im Rahmen des Zukunftsinvestitionsprogrammes des Bundes hat das Wirtschaftsministerium die Modernisierungsmaßnahmen mit 2,5 Millionen Euro unterstützt.

Klaus Gutmann, FSB-Projektsteuerung KEIDEL Bad: „Alle Beteiligten, die Handwerker und das Team vom KEIDEL Bad haben an einem Strang gezogen. Nur so konnten wir die Arbeiten im laufenden Betrieb durchführen.“



#### Mehr Attraktivität in drei Phasen

Die Modernisierungsarbeiten wurden in drei Bauphasen durchgeführt. Die Fassade, nach 30 Jahren bauphysikalischer Beanspruchung schadhaft und längst nicht mehr auf energetisch akzeptablem Niveau, sorgt nach ihrem Ersatz durch eine neue Glas-Alu-Konstruktion nach Phase 1 nicht nur für mehr Helligkeit in den Badehallen, sondern hat durch die Dreifachverglasung auch deutliche energetische Vorteile. Darüber hinaus wurden die Baukonstruktion aus Holz und Beton instand gesetzt und neue Natursteinplatten verlegt. Die geneigten Dächer wurden neu gedämmt, neu gedeckt und mit neuen Dampfsperren ausgestattet. Rings um das Innenbecken gibt es seit dem Abschluss der ersten Bauphase mehr Liegestühle und neue Ablageflächen für die Badegäste. Zum Restaurant wurde ein komfortabler Zugang geschaffen.

Die zweite Bauphase brachte mit der Neugestaltung der Mittelhalle eine starke optische Veränderung: Das geschädigte Warmbadebecken wurde durch drei neue Rundbecken mit unterschiedlichen Temperaturen ersetzt. Ein 32 Grad Celsius warmes Perlbecken, ein neues Warmbecken mit 35 Grad Celsius und ein 40 Grad Celsius heißes Quellbecken erhöhen den Wohlfühlfaktor seither wesentlich. Neue Abkühl-duschen und ein Trinkbrunnen wurden installiert.

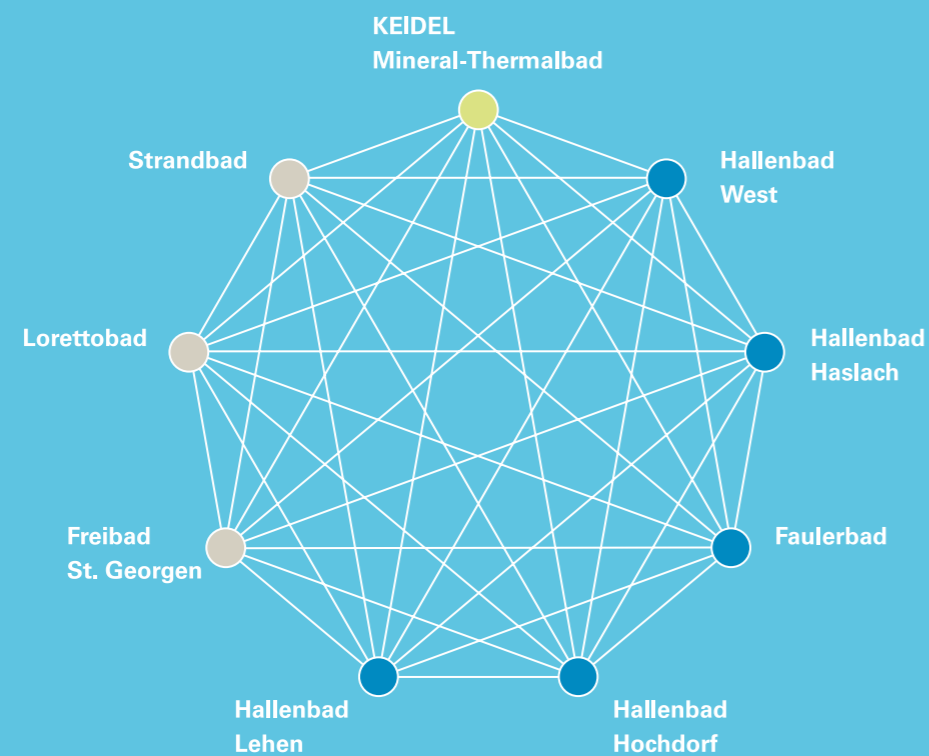
In der letzten Phase der Sanierungsarbeiten stand vor allem die Behandlungsbeckenhalle im Mittelpunkt: So wurde das Therapiebecken in ein Behandlungsbecken und ein Fitnessbecken mit tieferem Wasser unterteilt. Mit der Integration des Behandlungsbeckens wirkt die Badehalle nun optisch großzügiger. Die Modernisierung komplettieren neue technische Anlagen, unter anderem für die Lüftung, das Badewasser und die Beleuchtung.

Die Sanierung des Bads ging auch mit der Entwicklung eines modernen Energiekonzepts einher: Neue Wärmepumpen und Lüftungen nutzen die Wärme des abgedampten Wassers und der Abluft zur Beheizung. Den größten Teil des Wärmebedarfs decken die neu installierte Pellet-Heizung und ein neuer Gaskessel ab. Mit dem neuen Energiekonzept spart das KEIDEL Mineral-Thermalbad rund 40 Prozent Primärenergie ein, ebenso verringert es den CO<sub>2</sub>-Ausstoß um circa 38 Prozent.

Wegen der vielen Stammgäste, der Therapiegruppen, und aus wirtschaftlichen Gründen hatte sich die FSB dazu entschlossen, die Sanierungsarbeiten bei laufendem Badebetrieb durchzuführen. Trotz der Baustelle hielten die Badegäste ihrem Thermalbad die Treue. Die Badegäste und die MitarbeiterInnen zeigen sich vom Ergebnis der Modernisierung begeistert und hatten viel Verständnis. Vor allem den MitarbeiterInnen des KEIDEL Bades gilt besonderer Dank. Sie standen während der Sanierungsarbeiten vor täglich neuen Aufgaben.

#### Baumaßnahmen:

- neue, hochwertige Glas-Alu-Fassade
- Baukonstruktion aus Holz und Beton instand gesetzt
- neue Dachdeckung
- neue verbesserte Dämmung
- neue Natursteinbeläge in den Badehallen
- Schaffung eines komfortablen Zugangs zum Restaurant
- drei neue Rundbecken in der Mittelhalle
- neue Abkühl-duschen und Trinkbrunnen
- Integration des Behandlungsbeckens in die Gestaltung des Gesamtraums
- technische Anlagen saniert und erneuert
- neues Energiekonzept realisiert



### Synergien schaffen – Bäderverwaltungen wurden im KEIDEL Mineral-Thermalbad vereinigt

Die Regio Bäder GmbH (RBG) wurde im Jahr 2006 als 100-prozentiges Tochterunternehmen der FSB gegründet. Die RBG hat für die Stadtwerke Freiburg Bäder GmbH die Betriebsführung von fünf Freiburger Hallen- und drei Freibädern inne.

Das KEIDEL Mineral-Thermalbad wird von der Freiburger Kommunalbauten GmbH & Co. KG (FKB) geführt.

# eins!

Um Synergien zu schaffen und Kosten zu minimieren, zog die Verwaltungsebene der Regio Bäder GmbH (RBG) am 12. August letzten Jahres in die Räumlichkeiten des KEIDEL Mineral-Thermalbades im Mooswald.

Ralf Klausmann: „Die organisatorische Zusammenführung der neun Freiburger Bäder wird nicht nur den Wissenstransfer erhöhen und die Abläufe optimieren, sondern auch zu einer Senkung der Verwaltungskosten führen.“ Konkret sollen damit die Bereiche Leitung, Verwaltung, Personaleinsatz und -entwicklung, das Qualitäts- und Sicherheitsmanagement sowie das Marketing künftig von Synergieeffekten profitieren.

Hierzu wurden die Führungshierarchien neu gestaltet. Bislang schon in den Hallenbädern Haslach und im Faulerbad praktiziert, wurde damit eine wichtige Neuerung auf nun alle Bäder übertragen: Die Betriebsstellenleiter vertreten sich gegenseitig. Der Standort KEIDEL Mineral-Thermalbad bot sich aufgrund seiner Größe und Ausrichtung als zentraler Verwaltungsstandort an.

Im Hinblick auf die Wiedereröffnung des Westbads wurden vier Fachkräfte und drei Rettungsschwimmer neu eingestellt.

Mit den insgesamt acht Hallen- und Freizeitbädern und dem KEIDEL Mineral-Thermalbad bietet die Stadt Freiburg ihren Bewohnern eine Vielzahl von Bademöglichkeiten in den verschiedenen Jahreszeiten an.



Lange Freibadsaison dank Hoch „Sepideh“

# 4.500

Der sonnige Altweibersommer 2011 hatte eine Verlängerung der Freibadsaison möglich gemacht – die Regio Bäder GmbH reagierte schnell: Ab dem 28. September hatte das Freibad St. Georgen nach vorheriger Schließung zur Winterpause noch einmal für Badegäste geöffnet. Und das mit großem Erfolg: 4.543 Badegäste haben über das verlängerte Wochenende bis zum Tag der Deutschen Einheit das sommerliche Wetter genutzt und sind ins erfrischende Wasser gesprungen. Bis einschließlich 5. Oktober konnten Schwimmerinnen und Schwimmer ihre Bahnen ziehen.

Robert Grammelspacher, Betriebsleiter der Regio Bäder: „Durch unsere spontane Wiedereröffnung im Herbst haben wir überzeugen können, dass die Freiburger Bäder flexibel auf die Wünsche der Gäste reagieren.“



„Wir freuen uns, dass so viele Freiburgerinnen und Freiburger das sommerliche Wetter genutzt haben, um das Freibad St. Georgen zu besuchen“, erklärt Ralf Klausmann, Geschäftsführer der RBG. Den größten Besucherandrang verzeichnete das Freibad am Tag der Deutschen Einheit mit mehr als 1.400 Gästen. Viele Badegäste waren begeistert, dass die RBG auch im Oktober noch so flexibel war und ein Freibad geöffnet hat: „Um den Besuchern Essen und Trinken anbieten zu können, wurde kurzfristig mit dem Betreiber der Gaststätte ‚Waldsee‘ ein improvisierter Stand aufgebaut.“ Gerne hätte die RBG noch einmal das Strandbad, Freiburgs größtes Freibad geöffnet. „Leider war uns die Öffnung des Strandbades aus technischen Gründen nicht möglich“, betont Klausmann. Denn dort erneuerten Fliesenleger bereits im leeren Schwimmerbecken die Beckenköpfe, damit die kommende Freibadsaison früh starten könne.



Neue Elektroladestationen in Betrieb – Strom tanken in der Schlossberggarage

# Schlossberggarage

# 220 Volt



Die Schlossberggarage erhielt nach aufwändiger Sanierung im April 2009 das ADAC-Prädikat „benutzerfreundlich“. Damit gehört sie zu den besten deutschen Parkhäusern, die den hohen Qualitätsanforderungen des ADAC entsprechen. Rund 500.000 Fahrzeuge parken jährlich in der zentralen Innenstadtgarage auf 516 Stellplätzen über zehn Parkdecks, ein Zehntel der Stellplätze ist für Frauen reserviert. Weitere Parkplätze für Behinderte und Familien mit größeren Fahrzeugen stehen zur Verfügung. Und jetzt sogar elektrisch angeschlossen.

Besitzer von Elektrofahrzeugen aufgepasst: Die Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (FKB) hat 2011 zwei Ladestationen für Elektrofahrzeuge in der Schlossberggarage installiert. Damit können Parkhausnutzer mit Elektrofahrzeugen während des Parkhausaufenthalts künftig ihre Fahrzeuge mit Ökostrom aufladen. Die „Tankfüllung“ ist noch kostenlos, es fällt nur die reguläre Parkgebühr an. Die beiden Elektrozapfsäulen sind nicht nur ein besonderer Service für die Kunden der FKB, sondern tragen auch zur Verbesserung der Elektromobilität in Freiburg bei. Mit den Elektrofahrzeugen reduzieren sich Lärm und Schadstoffemissionen des heutigen Individualverkehrs.

Neueste Sicherheitseinrichtungen schützen die Anlage gegen Gefahren der Fehlbedienung oder Vandalismus und eine elektrische Verriegelung sorgt für eine spannungsfreie Steckdose, wenn keine Kabelverbindung besteht.

Der Schutzleiter im Ladekabel wird ständig überwacht und schaltet den Strom bei einem Isolationsfehler sofort ab. Die Anschlüsse verfügen zusätzlich über eine mechanische Verriegelung, die eine Trennung der Kabel beim Ladevorgang unmöglich macht. Des Weiteren schaltet sich die Wegfahrsperre eines Elektromobils automatisch ein, wenn es an das Netz angeschlossen wird.

Die FKB unterstützt mit den Ladestationen den Aufbau eines Netzwerkes von Stromtankstellen in Deutschland. Wer mit einem Elektroauto, -fahrrad oder einem -scooter mit Schuko-Stecker unterwegs ist, kann sein elektrisches Gefährt ebenfalls während der Parkzeit in der Schlossberggarage anschließen. Die Ladedauer ist abhängig von Ladezustand und Batteriekapazität des angeschlossenen Elektrofahrzeugs. Ein Elektro-Smart benötigt beispielsweise bei einer Leistung von 20 Kilowattstunden nur rund 45 Minuten Ladezeit für einen gefüllten Akku. Nicht viel Zeit für ein ausführliches Shoppen mitten in Freiburg.