



Stadt Freiburg im Breisgau · Bürgermeisteramt Dezernat V  
Postfach, 79095 Freiburg im Breisgau

 Stadt Freiburg im Breisgau  
Bürgermeisteramt  
Dezernat V

SPD-Fraktion  
Bündnis 90/Die Grünen  
Eine Stadt für Alle  
FR4U  
CDU-Fraktion  
FDP/BfF  
Freie Wähler  
KI-Gruppe

T 0761 201-2402  
dez-V@freiburg.de  
Fehrenbachallee 12  
Gebäude A  
79106 Freiburg im Breisgau  
freiburg.de

• - per Mail als pdf -

Ihr Zeichen/Schreiben vom  
19.11.2024

Unser Aktenzeichen

Ihnen schreibt

Freiburg, den  
28.01.2025

• **Anfrage nach § 24 Abs. 4 GemO zu Sachthemen außerhalb von Sitzungen  
hier: Zustand und Sanierungsbedarf städtischer Sporthallen**

Sehr geehrte Frau Stadträtin,  
sehr geehrter Herr Stadtrat,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 19.11.2024 an Herrn Oberbürgermeister Horn.  
In Absprache mit dem Oberbürgermeister antworte ich Ihnen gerne auf Ihre Fragen bezüglich des Zustands und Sanierungsbedarfs städtischer Sporthallen.

Zunächst möchte ich jedoch noch einige Worte zur allgemeinen Vorgehensweise bei der laufenden Bauunterhaltung und Sanierung der Hallen verlieren:

Die genannte Drucksache G-16/254 kategorisiert sämtliche städtischen Sporthallen. Die Idee war, die unterschiedlichen Sanierungsbedarfe anforderungsgerecht abzuarbeiten. Allerdings lagen der damaligen Kategorisierung keine detaillierten baulichen Bestandsaufnahmen zugrunde, sie stützte sich vielmehr auf eine gesamthafte Einschätzung der Objekte auf Basis der Aussagen der jeweiligen Mitarbeiter\*innen, welche die Objekte betreuen. Zudem zeigte sich in den vergangenen Jahren, dass z. B. aufgrund der Flüchtlingskrise, der Corona-Pandemie, unvorhersehbarer Havarien (Starkregen, Dachundichtigkeiten, etc.) regelmäßig von geplanten Vorgehensweisen abgewichen werden musste.

Hier sind beispielhaft zu nennen:

- Emil-Thoma-Grundschule  
Überflutung im Sommer 2023.  
In den betreffenden Räumen im Untergeschoss wird eine provisorische Essensausgabe eingerichtet (160.000 €).  
Geplante Fertigstellung: im Rahmen der Digitalisierung der Grundschule, bis Schuljahresbeginn 2025/26
- Karoline-Kaspar-Schule, Sporthalle  
Starkregenschaden aus dem August 2023  
Sanierung Sportboden, Fertigstellung: Frühsommer 2024  
Kostenvolumen: ca. 400.000 € (Versicherungsschaden)
- Kita Violett  
Zerstörung durch Brand 2022  
Geplante Fertigstellung: vsl. 2028  
Kostenvolumen: 8,25 Mio. € gemäß Drucksache G-23/031
- Bürgersaal Littenweiler  
Starkregenschaden aus dem August 2023  
Fertigstellung: Mitte 2024  
Kostenvolumen: ca. 150.000 € (Versicherungsschaden)
- Kita Immergrün  
Wasserschaden durch Eintritt von Grundwasser im Erdgeschoss, damit verbunden erheblicher Schimmelbefall in 2020. Teilweise Auslagerung in Containeranlage notwendig. Kostenvolumen: ca. 3 Mio. €  
Aktuell weiterer Wasserschaden infolge fehlerhafter Bauausführung.  
Schadensumfang derzeit nicht bekannt.

Da die vorhandenen finanziellen und personellen Kapazitäten begrenzt sind und der Gebäudebestand auch zahlreiche andere Objekte mit Sanierungsbedarf umfasst, ist eine bedarfsgerechte Sanierung bzw. eine strategische Vorgehensweise, welche den Ablauf der Lebenszeiten von Bauteilen vorwegnimmt, leider nicht möglich gewesen.

Dieses Ziel wird jedoch seitens des Immobilienmanagements weiterverfolgt.

Weiteres Vorgehen zur Zielerreichung:

Hierzu sollen künftig die städtischen Objekte digital abgebildet werden und turnusmäßige Überprüfungen, Wartungen sowie Sanierungen in einem CAFM-Tool (Computer-Aided-Facility-Management) gesteuert werden.

Ziel ist auch die schnellere Reaktion auf Schadensfälle und eine personelle Schwerpunktbildung bei einigen Mitarbeitenden und auch bei externen Büros, um

auf diese Weise eine Routine bei der Abwicklung ähnlicher Sanierungsmaßnahmen (z. B. Dachsanierung) zu erreichen.

Zu Ihren Fragen im Einzelnen:

1. Wie hat sich der bauliche Zustand der Hallen in den letzten acht Jahren seit 2016 in den Kategorien A (Generalsanierungs- bzw. Erneuerungsbedarf), B (Bedarf einzelner Sanierungsmaßnahmen) und C (kein aktueller Sanierungsbedarf) entwickelt (vgl. Drucksache G-16/254)?
  - Hallen der Kategorie A
    - o Berthold-Gymnasium Sporthalle  
Für die Sporthalle des BG ergaben sich im Zuge der Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des gymnasialen Standortes neue Nutzungsaspekte, die im Falle einer Realisierung dieser Machbarkeitsstudie zu einer Generalsanierung mit Umbau der Halle geführt hätten. Vor diesem Hintergrund machte die Sanierung der Halle nur für Sportzwecke so keinen Sinn.
    - o Bürgerhaus Lindenstrasse 4 (Bundschuhhalle Lehen)  
Umbauarbeiten für die vorübergehende Nutzung der Ortsverwaltung Lehen während der Neubaumaßnahme für die Ortsverwaltung und Feuerwehr Lehen Anfang 2024 (Kosten 120.000 €).
    - o Dreisamhalle Ebnet  
Vollständig saniert, Einweihung im September 2021; Kosten rd. 6 Mio. Euro.
    - o Mooswaldhalle Bürgerhaus Hochdorf  
Generalsanierungsbedarf über alle Gewerke.  
Grundsatzbeschluss für die Sanierung ist im April 2025 vorgesehen.  
Im Entwurf des DHH 2025/2026 sind über beide Jahre 1,25 Mio. EUR veranschlagt.
    - o Mooswaldschule Gymnastikhalle  
Generalsanierungsbedarf. Das IMF wird in 2025 im Rahmen des Bauunterhalts Untersuchungen zum konkreten Zustand des Bestands durchführen und daran anschließend das weitere Vorgehen festlegen.
    - o Steinriedhalle und Radsporthalle Waltershofen  
Generalsanierung Steinriedhalle und Ersatz für Radsporthalle ist in Planung; Grundsatzbeschluss G-23/115 des Gemeinderats vom 26.09.2023 (Kosten rd. 12 Mio. €); aktuell wird ein VGV-Verfahren durchgeführt, um ein geeignetes Architekturbüro finden und beauftragen

zu können. Im Entwurf des DHH 2025/2026 sind über beide Jahre 2 Mio. EUR veranschlagt.

- Hallen der Kategorie B

Auch die Bauunterhaltung (zu Kategorie B) kann angesichts der zur Verfügung stehenden Kapazitäten nicht in dem erforderlichen Umfang umgesetzt werden. In der Realität werden beispielsweise projektierte Dachsanierungen durch punktuelle Abklebungen ersetzt und dadurch terminlich weitergeschoben, weil Schäden an anderer Stelle, wie sie beispielsweise durch Havarien (s. o.) in mehreren Hallen eingetreten sind, priorisiert behoben werden mussten.

Priorisierungen erfolgen hierbei – neben den o. g. Impulsen - nach dem Nutzungsdruck aus dem Vereins- und Schulsport und weniger nach bautechnischen Gesichtspunkten.

Im Einzelnen wurden folgende größere Maßnahmen umgesetzt:

- o Karlschule Sporthalle  
Einbau einer Lüftungsanlage, Erneuerung der Sanitärinstallation und Beleuchtung 2023 – 2024 (Kosten 500.000 €).
- o Loretoschule Gymnastikhalle  
Austausch der Bodenbeläge in den Umkleiden und Dachsanierung 2022 (Kosten 200.000 €).
- o Theodor-Heuss-Gymnasium, Sporthalle  
Sanierung Dach, Sportboden, Sanitär- und Umkleidebereiche (2019 - 2022)  
(Kosten 2,2 Mio. €).

Folgende Maßnahmen befinden sich in der Umsetzung:

- o Gerhard-Graf-Halle  
Dachsanierung (Kosten 600.000 €)  
Umsetzung voraussichtlich bis Spätsommer 2025.
- o Jahn-Sporthalle  
Dachsanierung (Kosten 900.000 €)  
Umsetzung voraussichtlich bis Spätsommer 2025
- o Walter-Eucken-Gymnasium in der Glümerstraße, Sporthalle  
Wasserschaden nach Überflutung im Sommer 2023.

Parallel erfolgt hier aktuell die Planung für die Sanierung des Hauptgebäudes: Fassade, Dach, Entwässerungskanäle in beiden Schulhöfen (Kosten 6,0 Mio. €). Die Umsetzung hier wird voraussichtlich bis Ende 2028 erfolgen.

Zusätzlich wurden zahlreiche kleinere Maßnahmen in einzelnen Hallen umgesetzt, wie zum Beispiel die Reparatur von fest eingebauten Sportgeräten, Toren zu den Geräteräumen o. ä.

- Hallen der Kategorie C

Diese Hallen wurden durch die laufende Bauunterhaltung instandgehalten.

- o Gerhart-Hauptmann-Schule. Sporthalle  
Aktuell gibt es hier Einregenstellen, die punktuell abgedichtet werden.  
Aktuell Ermittlung des Sanierungsumfangs, Beginn der Planung ab Sommer 2025.
- o May Bellinghausen-Halle  
Dachsanierung in 2022 (Kosten 500.000 €).
- o Reinhold-Schneider-Schule Sporthalle  
Dachsanierung als Vorbereitung einer PV-Anlage 2024. Planung für Sanierungsarbeiten an der technischen Ausstattung inkl. Duschen und Umkleiden startet in 2025 (Kosten 1 Mio. €).
- o Staudinger Schulen, große und kleine Sporthallen  
Hier sind verschiedene Reparaturarbeiten erledigt bzw. beauftragt (Innen- und Außentüren, Fliesenarbeiten, Wandbekleidungen, Maßnahmen im Bereich Sanitär, Trennvorhänge).
- o Wentzinger Schulen, große Sporthalle  
Sportbodensanierung und Dachsanierung (Kosten 2,5 Mio. €).  
Umsetzung voraussichtlich ab März 2025 bis Spätsommer 2025.

2. Wie wird die erforderliche Instandhaltung der Hallen in Kategorie C aktuell kalkuliert?

Die Grundlage für die Ermittlung des jährlichen Bauunterhaltungsbudgets für alle städtischen Gebäude wird auf Basis der Empfehlungen der KGSt (Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement) i. H.v. 1,2 % des Wiederbeschaffungswertes bemessen. Hieraus ergäbe sich ein rechnerischer Gesamtbedarf an Bauunterhaltungsmitteln von rd. 28 Mio. €/Jahr. Hierbei ist zudem der noch angefallene Instandhaltungsrückstau der

letzten Jahrzehnte nicht berücksichtigt. Der Anteil für die Hallen würde nach dieser Berechnung bei rd. 3 Mio. €/Jahr liegen.

3. Welche Mittel sind im aktuellen Haushalt konkret dafür vorgesehen und an welcher Stelle?

Die Bauunterhaltungsmittel sind unter der Allgemeinen Bauunterhaltungspauschale des IMF PSP 4.25001.000, Kostenart 42110000 eingestellt. Gesamt ist im Entwurf des DHH 25/26 für 2025 ein Ansatz in Höhe von 20 Mio. € und 21,2 Mio. € in 2026 veranschlagt. Für Hallen wird keine konkrete Teilsumme veranschlagt, die Maßnahmen werden aus diesen Mitteln finanziert.

4. Wäre ein Hallensanierungsprogramm für die Hallen der Kategorie B (Bedarf einzelner Sanierungsmaßnahmen) sinnvoll, um bspw. gravierende Folgen, wie ein nicht nutzbarer Hallenboden, zu verhindern?

Das Immobilienmanagement ist für über 700 Gebäude, davon 58 Hallen verantwortlich. Grundsätzlich wäre es denkbar, für unterschiedliche Gebäudekategorien innerhalb des Bauunterhaltungsbudgets Einzelprogramme festzuschreiben.

Die Bereitstellung von Sporthallen für den Schul- und Vereinssport stellt lediglich eines der zahlreichen Aufgabenfelder des Immobilienmanagements dar. Dabei müssen die Schwerpunkte auch immer wieder an aktuell auftretende Situationen angepasst werden. Dies betrifft die Steuerung der finanziellen und personellen Ressourcen.

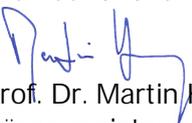
5. Welchen Zeitraum und welche Mittel müsste man dafür vorsehen?

Angesichts der aktuell schwierigen Haushaltsentwicklung der Stadt Freiburg und damit begrenzt zur Verfügung stehender finanzieller Mittel wird es keinen Zeitpunkt geben, zu dem sich alle Hallen in einem sehr guten Zustand befinden. Die Hallen- bzw. Gebäudesanierung muss als Daueraufgabe der Stadt begriffen werden. Allerdings würde die regelmäßige Bereitstellung der o.g. Bauunterhaltungsmittel im Laufe der Zeit zu einem deutlich besseren Gebäudezustand insgesamt führen.

6. Sind im aktuellen Haushalt konkret Mittel dafür veranschlagt?

s. Ziff. 3.

Mit freundlichen Grüßen

  
Prof. Dr. Martin Haag  
Bürgermeister