

# Stellungnahme zum Antrag

Vorlage Nr.: 2025/0321

Verantwortlich: **Dez.**  
Dienststelle: **SPC**

## Baukosten in Karlsruhe: Sporthallen Antrag: CDU

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Bauausschuss	18.09.2025	7	ö	Beratung
Gemeinderat	21.10.2025	24	Ö	Entscheidung
Gemeinderat	16./17./18.12.2025	20	Ö	Entscheidung

### Kurzfassung

Die Kosten von Sport- und Mehrzweckhallen in Karlsruhe hängen maßgeblich von Nutzung, Standort und technischer Ausstattung ab. Zentrale Einflussfaktoren sind Spielflächen, Beleuchtung, Belüftung und Klimatisierung, technische Anlagen sowie Sicherheitsinfrastruktur, ergänzt durch regionale Preisunterschiede.

Die Sportbauten der Stadt Karlsruhe liegen entsprechend des durchgeführten Baukostenvergleichs im mittleren Bereich.

Die Stadt verfolgt eine nachhaltige, lebenszyklusorientierte Kostenbetrachtung mit Fokus auf Standardisierung, Kosteneffizienz, Ressourcenschonung und bevorzugter Bestandnutzung statt Neubau. Zukünftig sollen Leitlinien weiterentwickelt, Planungsprozesse standardisiert und Kostenkontrollen gestärkt werden. Das Suffizienzprinzip, die Berücksichtigung grauer Energie, Standardbauweisen und innovative Finanzierungsmodelle wie Contracting sollen Kosten senken, ohne Funktionalität zu beeinträchtigen.

Insgesamt wird eine nachhaltige, kosteneffiziente Sportinfrastruktur über den gesamten Lebenszyklus angestrebt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Antrag mit der ausführlichen Stellungnahme als erledigt zu betrachten.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

<b>CO<sub>2</sub>-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz</b> Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
<b>IQ-relevant</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:
<b>Abstimmung mit städtischen Gesellschaften</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

## **Erläuterungen**

Sportstätten spielen eine zentrale Rolle in der gesellschaftlichen Entwicklung, da sie nicht nur Orte der sportlichen Betätigung sind, sondern auch soziale Treffpunkte, die Gemeinschaft fördern und Integration unterstützen. Im Kontext von Schule, Stadt und Gesellschaft tragen sie wesentlich zur Gesundheitsförderung, zur Förderung von Teamgeist und sozialer Verantwortung bei. Durch ihre vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten leisten Sportstätten einen wertvollen Beitrag zur Lebensqualität und zum gesellschaftlichen Zusammenhalt.

Jede Sportstätte hat unterschiedliche Anforderungen, die sich vor allem aus der geplanten Nutzung ergeben. Während die normative Grundlage für die Planung von Sporthallen in der DIN 18032 gegeben ist, wird das gesamte Raumprogramm des Bauwerks, also die Anordnung und Größe von zusätzlichen Räumen, Umkleiden, Geräteräumen, Tribünen oder Sanitäranlagen sowie die Ausstattung, maßgeblich von dem jeweiligen Nutzungs- und Betriebskonzept bestimmt. Darüber hinaus ist zu beachten, wie häufig und von welchen Nutzergruppen die Halle in Anspruch genommen wird.

Der Standort (z. B. Baugrund, Städtebau, B-Plan, Denkmalschutz) beeinflusst die Gestaltung des Gebäudes und der Außenanlagen. Faktoren wie die Beschaffenheit des Bodens, Vorgaben aus städtebaulichen Verträgen oder Bebauungsplänen und gegebenenfalls Belange des Denkmalschutzes spielen hierbei eine wichtige Rolle und können die architektonische Gestaltung sowie die Planung der Freiflächen maßgeblich bestimmen.

Hinzu kommen bauspezifische Faktoren wie Energieeffizienz, Materialwahl und technische Ausstattung. Beispielsweise müssen Sporthallen heutzutage meist hohe energetische Standards erfüllen, was sich auf die Auswahl von Dämmmaterialien, Heizsystemen und Fensterflächen auswirkt. Auch die Wahl langlebiger, pflegeleichter Materialien für Böden und Wände sowie eine moderne Lüftungs- und Beleuchtungstechnik sind entscheidend für einen wirtschaftlichen und nachhaltigen Betrieb. Alle diese grundlegenden Faktoren unterliegen diversen gesetzlichen Vorgaben und technischen Richtlinien.

## **Rahmenbedingungen und Zielvorgaben**

Das Planen und Bauen der öffentlichen Hand ist allgemein einer großen, weiter steigenden Zahl verbindlich zu beachtender Vorgaben unterworfen. Neben den Gesetzen des Bundes und Landes, sind dies bau- und betriebstechnische Anforderungen sowie Vorgaben der Sachversicherer und der Unfallkassen.

Neben den einschlägigen Baunormen und Sicherheitsvorschriften gibt es häufig weitere Regelwerke, die im Planungsprozess berücksichtigt werden müssen, um den Betrieb der Sporthallen langfristig sicherzustellen. Für Sporthallen gelten zusätzlich spezielle Normen, etwa DIN 18032-01 bis 06 (Sporthallen), DIN EN 13200-01 bis 06 (Zuschaueranlagen) und DIN EN 14904 (Sportböden).

Dazu kommen Beschlüsse kommunaler Gremien wie zum Beispiel des Karlsruher Gemeinderates, die entsprechende Rahmenbedingungen definieren. Durch festgelegte Ziele für Umweltbelange (Klimaschutzkonzept 2030), Nachhaltigkeit, Sicherheit und städtebauliche Integration werden die Weichen für langfristige Planungen und Entwicklungen gestellt.

Diese Vorgaben bilden die Grundlage für die strategische Ausrichtung und beeinflussen langfristig die planerische und strukturelle Entwicklung kommunaler Bauvorhaben.

Die Wahl der Standards erfüllt allgemein den Aspekt der lebenszyklusorientierten Kostensenkung. Standardsetzungen dienen nicht nur der Reduzierung von Investitionskosten, sondern sollen auch den Einsatz von Ressourcen bei Betrieb, Instandhaltung, Instandsetzung und Rückbau inkl. Verwertung oder Entsorgung optimieren. Ein Gebäude bindet im Rahmen ihrer Nutzungsphase das Mehrfache der Erstinvestition. Dabei wird fortlaufend kritisch hinterfragt, welche Stellschrauben der Qualität das günstigste Kosten-Nutzen-Verhältnis aufweisen.

Eine Gegenüberstellung der Rahmenbedingungen ist der Anlage 1 beigelegt. Aus dieser ist ersichtlich, welchen Leitlinien und Vorgaben das Planen und Bauen der Stadt Karlsruhe folgt. Welche Regelungen mit welchem Umfang umgesetzt werden, wird bei jedem Projekt im Vorfeld abgewogen. Zur Optimierung und Vereinheitlichung der Planung hat die Stadt Karlsruhe diese Rahmenbedingungen in den Leitlinien Energieeffizienz und Nachhaltigkeit (GR 2011) zusammengefasst. Diese werden aktuell überarbeitet.

### **Baukosten von Sport- und Mehrzweckhallen im Vergleich**

Eine Sportstätte besteht in der Regel aus mehreren funktionalen und technischen Elementen, die je nach Nutzungskonzept, Standort und Nutzeranforderungen stark variieren können. Um die Kostensituation in Bezug auf die unterschiedlichen Bauvorhaben bzw. Hallentypen angemessen und vergleichbar einordnen zu können, ist es wichtig, diese Vielschichtigkeit der Anforderungen zu berücksichtigen.

Die Dimensionierung und das Bauvolumen einer Sportstätte können in Abhängigkeit von ihrem Nutzungskonzept erheblich variieren. Neben den Spielflächen umfassen viele Sportstätten zusätzliche Funktionen wie Gymnastikräume, Hausmeister- und Büroräume sowie weitere Funktionsräume. Insbesondere für Versammlungsstätten (Sporthallen mit Zuschauern) mit hoher Besucherfrequenz sind erweiterte Flächen für Tribünen, Eingangsbereiche, zusätzliche Umkleiden, Sanitäranlagen sowie Cateringbereiche oder großzügige Foyers erforderlich. Diese konzeptionellen Unterschiede nehmen maßgeblichen Einfluss auf die Höhe der Baukosten und die Anforderungen an die technische Ausstattung.

Nachfolgend sind zentrale Einflussfaktoren aufgeführt, die maßgeblich die Kostenstruktur beim Bau bestimmen:

- **Sportflächen:** Die Größe und Anzahl der Spielfelder werden durch die jeweiligen Sportarten definiert (z. B. Turnhalle, Einfeld-, Zweifeld-, Mehrzweckhalle, spezielle Hallen für Ballsportarten, Ligabetrieb etc.).
- **Zusätzliche Nutzflächen:** Gymnastikräume, Umkleiden, Büroräume, etc.
- **Beleuchtungssysteme:** Die Beleuchtung wird auf die spezifischen Anforderungen der vorgesehenen Sportarten und die benötigte Lichtintensität abgestimmt.
- **Belüftung und Klimatisierung:** Belüftungs- sowie Klimasysteme werden nach dem Nutzungsprofil und unter Berücksichtigung energetischer Vorgaben geplant und implementiert.
- **Technische Einrichtungen:** Sportgeräte, digitale Anzeigesysteme sowie Beschallungsanlagen.
- **Zugangs- und Sicherheitsinfrastruktur:** Eingangsbereiche, Fluchtwege und umfassende Brandschutzmaßnahmen.
- **Standortabhängigkeit:** In Ballungsräumen werden verstärkt groß dimensionierte, multifunktionale Hallen benötigt, während im ländlichen Raum häufig kleinere, spezialisierte Hallen konzipiert werden.

Die tatsächlichen Kosten des Bauwerks hängen maßgeblich von den spezifischen Komponenten, der technischen Ausstattung, der Nutzungsintensität sowie den standort- und nutzungsabhängigen Anforderungen ab. Betrachtet man reine Sporthallen, beschränkt sich der Vergleich auf die Netto-Sportfläche mit den notwendigen Umkleiden, Geräteräumen und Sanitäranlagen sowie auf die notwendige Erschließung. Erweiterte Raumprogramme und Nutzungsanforderungen wie Zuschauerbereiche, Liganforderungen etc. führen in der Gesamtbetrachtung zu größeren Bauwerken mit aufwändigerer Ausstattung. So wurden z. B. bei der Lina-Radke-Halle ca. 2.200 m<sup>2</sup> Mehrflächen für Tribünen, Catering und Ligabetrieb errichtet. Zusätzlich zu den hierfür angefallenen Baukosten fielen auch Mehrkosten beim Ausbau und bei der Ausstattung von ca. 10 % der Gesamtkosten an.

Die Sportstätten, die in den vergangenen Jahren in Karlsruhe errichtet oder saniert wurden, weisen alle erweiterte Nutzungskonzepte auf. Somit berücksichtigt der Vergleich der Baukosten bezogen auf die reine Sporthallenfläche nach den Kategorien Einfeldhalle, Zweifeldhalle oder Dreifeldhalle diese unterschiedlichen Rahmenbedingungen nicht in ausreichendem Maße.

Um dem tatsächlichen Bauvolumen und dem funktionalen Gesamtzuschnitt der Gebäude besser gerecht zu werden, werden in der Praxis die gesamte Brutto-Grundfläche (BGF) als Bezugsgröße verwendet. Um eine Vergleichbarkeit von Baukosten zwischen den einzelnen Projekten sicherzustellen, ist des Weiteren eine einheitliche Abgrenzung der vergleichbaren Kostenbestandteile erforderlich. Das Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI), das standardisierte Baukostendaten bereitstellt, zieht für den bundesweiten Kostenvergleich vor allem die Kostengruppen 300 (Baukonstruktion) und 400 (Technische Anlagen) gemäß DIN 276 heran.

Diese Kostengruppen umfassen die wesentlichen Baukosten für die Errichtung der Sporthalle, also die Bauwerkskosten für die tragende und technische Infrastruktur. Weitere Kostenbestandteile wie Grundstückskosten (KG 100), Außenanlagen (KG 500) oder Baunebenkosten (z. B. Honorare, Gutachten, etc. KG 700) variieren stark je nach Projekt, Standort und kommunaler Praxis und sind für die Einschätzung von Kostengrößen nur eingeschränkt geeignet.

Außerdem muss bei Preisangaben an den verschiedenen Standorten auch ein zusätzlicher Regionalfaktor zum Vergleich eingerechnet werden, der ebenfalls vom BKI ermittelt wird. Statistisch ermittelte Baukosten liegen in strukturell schwachen Regionen bundesweit betrachtet bis zu 40% unter den Preisen in wirtschaftlich besser aufgestellten Regionen. Karlsruhe liegt hier im oberen Bereich der Baukosten.

In dem vorliegenden Vergleich wurden daher ausschließlich die KG 300 + 400 einbezogen, um eine sachgerechte Vergleichbarkeit herzustellen.

In der Anlage 2 beigefügten Tabelle sind die Kostenkennwerte abgerechneter, laufender und geplanter städtischer Sport- und Mehrzweckhallen dargestellt. Zum Vergleich wurden kommunale Sport- und Mehrzweckhallen aus Baden-Württemberg, vergleichbare Projekte von Vereinen und BKI-Werte im Bundesvergleich aufgelistet. Im Rahmen der durchgeführten Kostenanalyse wurden insgesamt 20 Vergleichsobjekte herangezogen. Eine vollständige Auswertung konnte bei 15 Projekten vorgenommen werden. Bei den restlichen 5 lagen uns nicht alle Positionen differenziert vor.

Die analysierten Baukosten der Stadt Karlsruhe liegen beim Sport- und Mehrzweckhallenneubau zwischen 3.523 €/m<sup>2</sup> und 4.283 €/m<sup>2</sup>. Allein die Lina-Radke-Halle weist aufgrund der großen Anzahl zusätzlicher Nutzungsanforderungen einen höheren Kennwert auf. Im Vergleich dazu bewegen sich die ermittelten Werte anderer Kommunen in Baden-Württemberg in einer breiteren Spanne von 3.284 €/m<sup>2</sup> bis 5.067 €/m<sup>2</sup>. Die BKI-Werte liegen im Bundesvergleich zwischen 2.562 €/m<sup>2</sup> und 5.255 €/m<sup>2</sup> (bereinigte Bandbreite).

**Somit liegen Sport- und Mehrzweckhallenprojekte der Stadt Karlsruhe insgesamt im mittleren Bereich des Vergleichsspektrums.**

### **Gesamtkostenbetrachtung**

Für die umfassende Betrachtung werden in der Stadt Karlsruhe neben den reinen Bauwerkskosten sämtliche relevanten Kostenbestandteile eines Projektes ausgewiesen. Dazu zählen unter anderem unvorhergesehene Ausgaben (UVG), Ansätze für Baupreissteigerungen bis zum mittleren Vergabezeitpunkt, Bauverwaltungskosten sowie alle anfallenden Kosten zur umweltbezogenen Vorbereitung des Baufeldes. Durch diese Erfassung können die Gesamtkosten gegenüber der von anderen Kommunen ausgewiesenen Kosten teilweise höher erscheinen.

Die Ausweisung dieser relevanten Kostenbestandteile ist für eine belastbare Kostenkommunikation eines Bauprojektes notwendig und unterstützt eine verlässliche Haushaltsplanung bei Bauprojekten.

Ein Projektauftrag für eine neue Sport- oder Mehrzweckhalle sowie die wesentlichen Anforderungen an die Nutzung werden vorab vom Schul- und Sportamt definiert. Diese Vorgaben bilden die Grundlage für die Ausarbeitung der Planung.

Im Fall einer bundesligatauglichen Basketballhalle (Lina-Radtke-Halle) hat der Oberbürgermeister die Planung in Auftrag gegeben.

Aktuell sind folgende Sporthallen, zu verschiedenen Planungsständen, beim Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft in Bearbeitung.

- Hebelschule – Überarbeitete Planung, Reduzierung des Raumprogramms, keine Versammlungsstätte, keine Zuschauertribüne, LHP3 / Kostenberechnung in Endabstimmung
- Südend- und Kimmelmansschule – reine Schulsporthalle / Gymnastikhalle, Reduzierung des Raumprogramms, LPH2 / Kostenschätzung in Arbeit
- Sporthalle Oberwaldschule Aue, Sporthalle Heinrich-Köhler-Schule, Sporthalle Max-Planck-Gymnasium, Sporthalle Weiherwaldschule – Systemsporthallen, Machbarkeitsstudie, aufgrund der Haushaltslage derzeit ruhend
- Werner-von-Siemens Schule, Machbarkeitsstudie Sanierung, aufgrund der Haushaltslage derzeit ruhend

Die Projekte werden in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel weiterbearbeitet.

### **Zukunftsperspektiven im Hinblick auf die Reduzierung der Gesamtkosten**

Im Grundsatzbeschluss zur nachhaltigen Modernisierung städtischer Gebäude (Vorlage Nr. 2020/1293) wurden bereits im Jahr 2020 zentrale Optimierungsansätze formuliert, mit dem Ziel, den Ressourcenverbrauch und weitere negative Auswirkungen mittelfristig zu reduzieren. Diese Vielzahl anstehender Bauprojekte kann nur durch eine klare Prioritätensetzung und unter Berücksichtigung eines suffizienten, nachhaltigen und ressourcenschonenden Bauansatzes realisiert werden. Dabei ist die Einbeziehung von Folgekosten in Bau und Betrieb von großer Bedeutung. Die überwiegende Anzahl kommunaler Bauaufgaben wird sich auch zukünftig im Bestand darstellen. Derzeit sind ca. 75% der Baumaßnahmen im Bestand verortet.

Der Grundsatz der Suffizienz hat sich als ein wesentlicher, teils sogar entscheidungsleitender Faktor in der kommunalen Bauplanung etabliert. Im Rahmen dieser Strategie werden gezielt Optimierungen in den Planungs- und Bauprozessen umgesetzt.

#### **Suffizienzansatz:**

- Förderung eines bewussten Ressourcen- und Flächeneinsatzes
- Planung einer Minimallösung; Flächenreduzierung
- Bestand vor Neubau
- Nutzung grauer Energie: Wiederverwendung von bereits vorhandenem Baumaterial und Ressourcen, wo dies möglich ist

#### **Bauprogramme und Standardoptimierungen:**

- Einsatz standardisierter Bauprogramme
- Neubewertung bestehender Planungen: Überprüfung bereits vorliegender Planungen auf Möglichkeiten zur Vereinfachung und Kosteneinsparung.
- Suffizienzchecks nach Wettbewerben und in der Leistungsphase 2 (LPH 2) zur Qualitätssicherung und Kostenkontrolle
- Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung von Anforderungen an DIN-Normen, Erweiterung des Katalogs für Abweichungen von DIN-Normen
- Vereinheitlichung technischer Infrastrukturen
- Low-Tech-Ansätze: Nutzung technischer Lösungen mit geringerer Komplexität, um Bau- und Betriebskosten zu reduzieren.

**Prozessoptimierungen:**

- Überprüfung und Vereinfachung der Planungs- und Bauprozesse
- Richtlinie Bauprozesse (GR-Beschluss Vorlage Nr. 2024/1315) frühzeitige und integrierte Planung

**Innovative Finanzierungsinstrumente:**

Einsatz von Contracting-Modellen, beispielsweise bei Photovoltaik-Anlagen, um Investitionskosten zu senken und nachhaltige Energieversorgung zu fördern.

**Pilotprojekte in serieller Bauweise:**

Standardisierte Bauweisen bei Einfeldhallen, um Effizienz und Kosteneinsparungen zu realisieren.

**Überarbeitung der Leitlinien:**

Die Leitlinien für Energieeffizienz und Nachhaltigkeit werden aktuell überarbeitet, mit dem Ziel einer deutlichen Straffung der Leitlinie. Die Aktualisierung wird Ende 2025 den Gremien zur Beratung vorgelegt.

Durch diese Maßnahmen strebt die Stadt Karlsruhe an, die Baukosten für Sport- und Mehrzweckhallen nachhaltig zu reduzieren, ohne die Funktionalität der Anlagen zu beeinträchtigen. Ziel ist es, eine nachhaltige, kosteneffiziente und zukunftsfähige Infrastruktur für den Sportbereich zu schaffen.

Grundsätzlich unterliegen alle verwaltungsinternen Regelungen dem übergeordneten Ziel, den städtischen Haushalt nachhaltig über den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden hinweg zu entlasten. Im Mittelpunkt steht ein gesamtwirtschaftliches Denken, das nicht nur die Investitionskosten, sondern den gesamten Lebenszyklus städtischer Sporthallenbauten in den Blick nimmt. Dabei werden insbesondere Kriterien des Lebenszyklus, der Nachhaltigkeit sowie der langfristigen Ressourceneffizienz berücksichtigt. Nur durch eine ganzheitliche Betrachtung von Planung, Bau, Betrieb und Nutzung können wirtschaftlich tragfähige, ressourcenschonende und zukunftsfähige Lösungen für die kommunale Sportinfrastruktur geschaffen werden.