

BESCHLUSSVORLAGE

Dezernat / Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
III / Eigenbetrieb Theater Freiburg	Frau Beecken	2800	28.01.2026

Betreff:

Baubeschluss: Theater Freiburg - Sanierung Kleines Haus und Altbau

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. BaUStA	04.02.2026	X		X	
2. TH	05.02.2026	X		X	
3. HFA	23.02.2026	X		X	
4. GR	03.03.2026	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: ja, siehe Anlage 1

Auswirkungen auf den Klima- und Artenschutz: ja, siehe Anlage 2

Beschlussantrag:

- Der Gemeinderat stimmt gemäß Drucksache G-26/012 der Sanierung des Kleinen Hauses und Altbaus des Theater Freiburg mit einem Gesamtvolumen von 29,6 Mio. € zu. Das Gesamtvolumen setzt sich zusammen aus einem Bauvolumen von 26,8 Mio. € sowie 2,8 Mio. € für nicht förderfähige Kosten. Die Zustimmung steht unter dem Vorbehalt der Bewilligung des Bundeszuschusses Kulturinvest in Höhe von 13,3 Mio. €. Mit Drucksache G-25/050 sowie Drucksache G-25/169 wurden bereits Beschlüsse über die Finanzierung der notwendigen Eigenmittel von 16,3 Mio. € gefasst (13,3 Mio. € Eigenanteil für die geförderte Maßnahme, 2,8 Mio. € Abdeckung der nicht förderfähigen Kosten sowie 0,2 Mio. € aus Mitteln des Zukunftsfonds Klimaschutz). Zusätzlich sind gemäß Drucksache G-25/050 weitere 2,7 Mio. € als Absicherung für Unvorhergesehenes zur Verfügung zu stellen (10 % der Bausumme ohne nicht förderfähige Kosten).

2. Der Gemeinderat nimmt gemäß Drucksache G-26/012, Ziffer 2.1 zur Kenntnis, dass für die Festlegung des Bauvolumens eine Priorisierung vorgenommen werden musste und nicht alle ursprünglich vorgesehenen Sanierungsbereiche aus dem o. g. Bauvolumen umgesetzt werden können. Ob gemäß Ziffer 2.2. weitere Teil-Maßnahmen aus Rücklagen des Eigenbetriebs umgesetzt werden können, soll zu einem späteren Zeitpunkt bewertet und danach gesondert beschlossen werden.
 3. Der Gemeinderat nimmt gemäß Drucksache G-26/012, Ziffer 5.3 zur Kenntnis, dass die bewegliche Einrichtung des Kleinen Hauses und Altbau nicht Bestandteil dieser Maßnahme ist. Die notwendige Mittelbereitstellung soll aus den Rücklagen des Eigenbetriebs erfolgen und wird in der Finanzplanung des Eigenbetriebs für die Wirtschaftsjahre 2027/2028 und 2028/2029 abgebildet.
 4. Der Gemeinderat nimmt gemäß Drucksache G-26/012, Ziffer 5.4 den zusätzlichen Mittelbedarf für die gebäudespezifischen Folgekosten mit zunächst jährlich rd. 75 T€ zur Kenntnis. Die notwendige Mittelbereitstellung wird im Rahmen der Wirtschaftspläne des Eigenbetriebs ab Inbetriebnahme 2030 berücksichtigt.
 5. Der Gemeinderat stimmt gemäß Drucksache G-26/012, Ziffer 5.5 der vorgezogenen Mittelbereitstellung von Projektsteuerungs- und Planungsmitteln in Höhe von 2,0 Mio. € für die Genehmigungs- und Ausführungsplanung zur unterbrechungsfreien Fortführung des Projektes zu. Es handelt sich hierbei nicht um zusätzliche Projektkosten, sondern um eine vorgezogene Freigabe innerhalb des Projektvolumens gemäß Baubeschluss.
 6. Der Gemeinderat nimmt gemäß Drucksache G-26/012, Ziffern 3 und 4 den Terminplan zur Kenntnis, der eine Schließung des Kleinen Hauses und der Kammerbühne in den Spielzeiten 2027/2028 und 2028/2029 voraussetzt. Über die finanziellen Auswirkungen des Betriebs in dieser Zeit wird im Rahmen der Wirtschaftspläne des Eigenbetriebs für die Wirtschaftsjahre 2027/2028 und 2028/2029 gesondert beschlossen. Evtl. Mehrkosten und Mindereinnahmen sollen aus den Rücklagen des Eigenbetriebs getragen werden.
-

Anlagen:

1. Finanzielle Auswirkungen
2. KLAR-Check (Prüfung der Klima- und Artenschutzrelevanz)
3. Planunterlagen:
 - Lageplan
 - Grundrisse
 - Visualisierungen
 - Isometrien
 - Schnitte
 - Ansicht Sedanstraße
 - Chorprobesaal

1. Ausgangslage

Der grundsätzliche Bedarf einer Sanierung des Kleinen Hauses und des Altbaus wurde in der Zielvereinbarung 2019 - 2023 (Drucksache G-18/130 mit Anpassung Drucksache G-21/131) vereinbart. Für die Sanierung des Kleinen Hauses wurden 10 Mio. € veranschlagt, für die Sanierung des Altbaus 15,5 Mio. €. Basis der veranschlagten Kosten war eine Schadensaufnahme durch ein Planerteam aus dem Jahr 2017. Beide Maßnahmen konnten im Zielvereinbarungszeitraum aufgrund mangelnder Finanzierung nicht umgesetzt werden. Einige dringend notwendige Maßnahmen wurden vorgezogen, um die Spielfähigkeit des Kleinen Hauses zu erhalten.

Das Theater hat daraufhin im Sommer 2022 für die vorgesehene Sanierung beim Bund Zuschüsse in Höhe von 13,34 Mio. € aus dem Programm für investive Kulturmaßnahmen im Inland „Kulturinvest“ beantragt. Der Haushaltsausschuss des Bundes hat die grundsätzliche Fördermöglichkeit des Vorhabens festgestellt und eine Bewilligung in Aussicht gestellt.

In der aktuellen Zielvereinbarung für die Jahre 2024 - 2028 für das Theater (Drucksache G-22/228) wurde der Bedarf der Sanierung bestätigt. Für die Sanierung des Kleinen Hauses wurden 10 Mio. € zugesichert. Vorbehaltlich der Bewilligung der in Aussicht gestellten Bundesförderung soll auch die Sanierung des Altbaus gemeinsam mit dem Kleinen Haus im Zielvereinbarungszeitraum umgesetzt werden.

Für die Umsetzung wurde beim Eigenbetrieb eine Organisationsstruktur gebildet, die eine enge Zusammenarbeit mit dem Immobilienmanagement (IMF) begründet (Drucksache TH-23/002).

Mit der Drucksache G-23/009 wurde der Eigenbetrieb beauftragt, die Planungsleistungen bis zur Erstellung der Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung, die Verfahrensbegleitung sowie Projektsteuerungsleistungen zu beauftragen.

Auf Basis der Festlegungen in der Zielvereinbarung wurde mit Drucksache G-25/050 der notwendige Anteil von 50 % für die Beantragung der Bundesförderung sichergestellt (13,3 Mio. €). Gleichzeitig wurden mit Drucksache G-25/050 die

notwendigen Mittel für die nicht förderfähigen Kosten (2,8 Mio. €) sowie für eine Risikoabdeckung von 10 % des Bauvolumens (2,7 Mio. €) zur Kenntnis genommen und deren Finanzierung verbindlich bestätigt. Mit Drucksache G-25/169 wurden zusätzliche Mittel (0,2 Mio. €) aus dem Zukunftsfonds Klimaschutz für die Umstellung der Kühlung des Kleinen Hauses und der Kammerbühne auf Grundwasserkühlung bewilligt.

Auf Basis der mittlerweile abgeschlossenen Vorplanungen (Leistungsphase 3 Honorarrechnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)) wurde am 12.12.2025 der endgültige Förderantrag beim Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien (BKM) abgegeben. Zuvor konnten in einem Koordinierungsgespräch und in enger Abstimmung mit der Bundesbau Baden-Württemberg alle antragsrelevanten Fragestellungen geklärt werden.

Aufgabenbeschreibung

Die ursprüngliche Aufgabenbeschreibung umfasste einerseits die Sanierung des im ehemaligen Kinogebäudes (Baujahr 1954, Denkmalschutz) gelegenen Kleinen Hauses mit Kammerbühne. Neben der Sanierung der Gebäudehülle und der notwendigen Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung sollen mit der Sanierung auch betriebliche Probleme des Kleinen Hauses gelöst werden, die aus der ursprünglichen Umnutzung aus einem Kino herrühren. Hierzu zählt die Verbesserung sowohl der Raumhöhe als auch der Zuschauertribüne und damit der Sichtlinien für das Publikum, das Schaffen einer ebenerdigen Anlieferung durch Absenken der Bühnensituation und die Verbesserung der Anlieferung über den anliegenden Hof, die Ausstattung der Bühne mit einer einfachen Bühnentechnik sowie die Verbesserung der Nebenräume, die für einen Theaterbetrieb aktuell nicht ausreichend und aus Gründen des Arbeitsschutzes problematisch sind. Neben der Fassade sollte das Dach saniert werden und für Photovoltaik-(PV)-Anlagen vorbereitet werden.

Beim Altbau sollte die Sanierung der denkmalgeschützten Sandsteinfassade und der Fenster des Haupthauses (Baujahr 1910 bzw. in Teilen Wiederaufbau nach dem Krieg) geplant und ausgeführt werden. Dach und Dachgeschoss des Altbaus aus den 1960er Jahren sind ebenso sanierungsbedürftig und sollen im Zuge der Maßnahme für PV-Anlagen vorbereitet werden. Die in den Nebenzonen des Altbaus befindlichen Proberäume für Chor und Orchester, Künstlergarderoben, Verwaltungsräume und sanitären Anlagen gehören ebenfalls zum vorgesehenen Sanierungsumfang.

Der Erhalt der unter Denkmalschutz stehenden Gebäudesubstanz, Brandschutz und Energieeffizienz sind ebenso Zielsetzungen für die Planung, wie die Verbesserung des Spielbetriebs insbesondere durch Modernisierung der Bühnentechnik und Logistik im Kleinen Haus sowie Barrierefreiheit und Arbeitssicherheit.

2. Beschreibung der baulichen Maßnahme

2.1 Bauliche Konzeption

Das Kleine Haus mit Kammerbühne, das in den 1950er Jahren als Kino errichtet und 1996 als Theater, insbesondere für Schauspiel, umgebaut wurde, soll unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und der Stadtplanung saniert und erweitert werden. Durch eine Aufstockung des Gebäudes bzw. Anhebung des Daches einschließlich Überbauung der Anlieferung können die heutigen funktionalen und sicherheitstechnischen Probleme gelöst werden. Gleichzeitig kann es sich mit neuer Strahlkraft zur Sedanstraße zeigen.

Der Eingang an der Sedanstraße soll künftig, wie in der Bebauungsplanänderung gemäß Drucksache BaUStA-25/001 dargestellt, für den Theaterbetrieb des Kleinen Hauses genutzt werden. Durch den Einbau einer neuen Erschließung mit Aufzug werden das Kleine Haus und die Kammerbühne auf allen Ebenen barrierefrei erreichbar sein. Aufgrund der größeren Raumhöhe im Kleinen Haus können sowohl die Zuschauertribüne neu aufgebaut als auch die Sichtlinien optimiert werden. Gleichzeitig wird ausreichend Platz für bühnentechnische Anlagen und die Bühnenbeleuchtung geschaffen. Bei der aktuell aufgrund der fehlenden Barrierefreiheit kaum genutzten Kammerbühne werden die feststehenden Sitzstufen zurückgebaut und die Fenster zur Sedanstraße geöffnet, um künftig eine vielfältige Nutzung (Multifunktionsraum) zu ermöglichen.

Durch die Aufstockung des Gebäudes und die Überbauung des Hofes entsteht Raum für eine Neuordnung und Ergänzung der Garderoben und Maskenräume, welche im Bestand den geltenden Arbeitsstättenrichtlinien nicht mehr entsprechen. Ebenso werden weitere notwendige Funktions- und Technikflächen geschaffen. Durch das Absenken der Bühne auf das Niveau der Sedanstraße bzw. der Anlieferzone können auch in diesem Bereich die Arbeitsabläufe optimiert werden. Weiter soll ein witterungsgeschützter Dekortransport zwischen den Werkstätten und dem Anlieferungsbereich des Kleinen Hauses errichtet werden. Hierzu erarbeiten die planenden Architekten derzeit Vorschläge eines Vordaches in Verlängerung der Auskragung des Kantinenbaus unter Berücksichtigung einer geringen Beeinträchtigung des geschützten Stadtbilds. In Abstimmung mit dem Garten- und Tiefbauamt und dem Stadtplanungsamt soll an der Sedanstraße eine temporäre Lieferzone eingerichtet werden.

Die neuen, größeren Dächer des Kleinen Hauses sowie des Chorprobensaales können vollständig mit Photovoltaik belegt werden. Die PV-Anlage ist dabei nicht Bestandteil des Zuschussprojektes des Bundes, die Finanzierung soll über den Zukunftsfond Klimaschutz 2027/2028 der Stadt Freiburg erfolgen mit dem Ziel, die Anlage zeitgleich zur Sanierungsmaßnahme zu errichten.

Der Innenraum zwischen dem Kleinen Haus und der historischen Fassade des Altbaus wird von Technikeinbauten befreit und ist als räumliche Fuge und Luftraum erlebbar. Der ebenfalls zur Sedanstraße orientierte und heute für die Anzahl der fest angestellten Chorsänger*innen aus Lärmschutzgründen zu klein dimensionierte Chorraum wird durch einen vorgefertigten, größeren Kubus ersetzt.

Im Bereich der denkmalgeschützten Sandsteinfassade des Altbaus von 1910 bzw. des Wiederaufbaus nach dem Krieg, der Fenster aus unterschiedlichen Jahrzehnten sowie der Fassade des Kleinen Hauses wurde eine detaillierte Schadenskartierung durchgeführt um den Sanierungsbedarf zu ermitteln. Zudem wurden die Sanierung der Probenräume, Künstlergarderoben, Verwaltungsräume, Pforte und sanitären Anlagen im Altbau untersucht. Für den Bereich der Pforte mit Bühneneingang wurden zudem bauliche Lösungen für eine verbesserte barrierefreie Erschließung gefunden. Bestandteil der Planung waren in allen Bereichen umfangreiche Bestandsaufnahmen, Schadstoffkartierungen, die Überprüfung und Aktualisierung des Brandschutzkonzepts, denkmalschutzrechtliche Einordnungen und die Modernisierung der haustechnischen Anlagen unter energetischen Aspekten.

Da die in Aussicht stehende Zuschussmaßnahme mit förderfähigen Gesamtbaukosten in Höhe von 26,7 Mio. € gedeckelt ist, musste zum Abschluss der Leistungsphase 2 bzw. 3 der Sanierungsumgriff reduziert werden. Ausschlaggebend für die Priorisierung war, dass mit dem gewählten Maßnahmenpaket weiterhin die Zielsetzungen des Zuschusses Kulturinvest in Verbindung mit den baupolitischen Zielsetzungen des Bundes erfüllt werden.

Die Sanierung des Kleinen Hauses, der Kammerbühne, des Chorsaals und der Fassade zur Sedanstraße wurde zur Erhaltung des Spielbetriebs und des Gebäudes als prioritäres Maßnahmenpaket identifiziert. Zusätzlich werden Brandschutzmaßnahmen im Altbau umgesetzt, sowie ein Durchgang vom Altbau in das Kleine Haus, um auch intern die Barrierefreiheit zu verbessern.

Die baupolitischen Zielsetzungen des Bundes werden erfüllt durch folgende geplante Maßnahmen:

Barrierefreies Bauen:

- Einbau von zwei Aufzügen zur barrierefreien Erschließung aller Geschosse für Besucher*innen und Mitarbeiter*innen im Kleinen Haus und Kammerbühne
- Audio-Unterstützung des Zuschauersaales im Kleinen Haus und der Kammerbühne (Funksystem wie im Großen Haus)
- Visuelle Unterstützung durch Taktile Leitsysteme durch Bodenbemerkung und barrierefreie Beschriftung „Braille und Taktile Beschriftung“

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz:

- die neuen Bauteile werden in Anlehnung an „GEG (Gebäude-Energie-Gesetz) 40 Standards“ errichtet, bestehende Bauteile gem. „GEG-Sanierung“ unter Berücksichtigung vom Denkmalschutz saniert

- eine CO₂-Reduzierung erfolgt durch Optimierung der Gebäudehülle (neues Dach, neue Fenster, energetische Sanierung von Wänden) sowie einer energetischen Verbesserung der Haustechnik durch neue Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, nachhaltige Sommerkühlung mittels Grundwasserbrunnen, Vorbereitung Dach Kleines Haus und Chorprobensaal für PV-Anlage mit 97 kWp (Ertrag 83,5 MWh/a), Optimierung der Heizungstechnik und Verbesserung von Schallschutz und Raumakustik.
- das Kleine Haus erhält ein Retentionsdach (Speicherung Regenwasser und Verzögerung beim Abfluss in Kanalnetz) und ein extensives Gründach als positiven Beitrag zur Verminderung der Oberflächentemperaturen im Innenstadtbereich.
- eine Zertifizierung ist nicht erforderlich, es werden die Nachhaltigkeitskriterien in Anlehnung an das Bundes-Nachhaltigkeits-Bewertungssystem (BNB)-Silber angestrebt. Zum Beispiel ist der Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen sowie wiederverwertbaren Baustoffen beabsichtigt.

Kunst am Bau:

- für Kunst am Bau wird ein Budget i. H. v. 0,2 Mio. € inkl. Verfahrenskosten (1 % der Bauwerkskosten KG 300 und 400) innerhalb der förderfähigen Kosten vorgesehen
- die Vergabe der Leistung erfolgt als nichtoffenes Einladungsverfahren
- durch den Bauherrn wird gemeinsam mit den Architekten, dem „Beirat für Kunst am Bau/Kunst im öffentlichen Raum“ und unter Begleitung durch das Kulturamt und das Immobilienmanagement und unter Einbeziehung des Denkmalschutzes und der Stadtplanung eine Empfehlung für die Aufgabenstellung entwickelt
- ein sachverständiges externes Beratungsgremium erarbeitet Vorschläge für fünf bis sieben Künstler*innen, welche eingeladen werden, Entwürfe einzureichen.
- ein Preisgericht aus Fachpreisrichter*innen unter Einbeziehung der „Mitglieder des Beirats für Kunst am Bau“ sowie Sachpreisrichter*innen entscheidet über den Siegerentwurf.
- das gesamte Verfahren wird durch die Bundesbau begleitet

Die gesamte Planung wurde eng und einvernehmlich mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Der Gestaltungsbeirat hat den Entwurf im Juli 2025 positiv aufgenommen und gestalterische Anregungen geliefert. Im 1. Halbjahr 2026 soll eine Überarbeitung in Form einer Präsentation als Wiedervorlage abschließend öffentlich gezeigt werden.

Der Beauftragte der Bundesregierung für Kultur und Medien (BKM), Referat K54 Denkmalschutz und Weltkulturerbe, hat im Rahmen des Koordinierungsgesprächs Ende Oktober 2025 bestätigt, dass dieses Maßnahmenpaket die hohen Anforderungen des Zuschussgebers erfüllt und ein Antrag für den Zuschuss i. H. v. ca. 13,34 Mio. € eingereicht werden kann.

2.2 Zusätzliche Maßnahmen

Im weiteren Verlauf wird geprüft, ob und welche weiteren Maßnahmen aus Mitteln des Eigenbetriebs realisiert werden können, die nicht Bestandteil der Fördermaßnahme sind. Hierbei werden sicherheits- und betriebsrelevante Maßnahmen im Altbau priorisiert, welche auf Grund von Synergien in der Planung und beim Bau im Kontext der Zuschussmaßnahme sinnvoller Weise umgesetzt werden sollten. Der Theaterausschuss wird hiermit im Falle weiterer Maßnahmen - über eine ggf. notwendige Anpassung der Finanzplanung – befasst werden.

2.3 Bauabschnitte und Bauablauf

Die in Ziffer 2.1 beschriebene Sanierungsmaßnahme muss auf Grund der technischen und konstruktiven Zusammenhänge in einem Bauabschnitt durchgeführt werden. Es ist geplant mit den vorbereitenden Arbeiten im Juni 2027 zu starten und während der spielfreien Zeit im Sommer 2027 die lärmintensiven Abbruch- und Gründungsarbeiten umzusetzen. Im Anschluss werden dann die Aufstockung errichtet und Fassaden- und Dacharbeiten ausgeführt. Sobald die Gebäudehülle dicht ist, starten die Arbeiten der technischen Gebäudeausrüstung sowie der Ausbaugewerke. Für die Maßnahme prognostiziert das Planerteam eine Bauzeit von ca. 2 Jahren, derzeit gehen die Beteiligten von der Wiederaufnahme des Spielbetriebes im Kleinen Haus im Lauf des Sommers 2029 aus. Im Anschluss werden noch nachlaufende Arbeiten parallel zum Spielbetrieb bis Jahresende 2029 ausgeführt werden.

3. Interimsunterbringung und Spielbetrieb während der Bauzeit

Während der Baumaßnahmen ist ein Spielbetrieb im Kleinen Haus und der Kammerbühne (Spielzeiten 2027/2028 und 2028/2029) nicht möglich. Der Chorsaal kann in der Saison 2027/2028 nicht genutzt werden. Auch die TheaterBar kann während der Baumaßnahmen voraussichtlich nicht betrieben werden.

Der Proben- und Vorstellungs-Betrieb im Großen Haus, Wintererfoyer, Werkraum und auf den Probebühnen kann mit Beeinträchtigungen (insbesondere Lärm und Logistik) fortgeführt werden.

Für die Spielzeiten 2027/2028 und 2028/2029 werden derzeit mehrere Optionen für den Spielbetrieb untersucht. Im Altbau ist eine Verdichtung des Betriebs der weiteren Spielorte vorgesehen. Gleichzeitig sind Anmietungen für mehrere Produktionen pro Spielzeit außerhalb des Theaters im Stadtraum in Prüfung. Voraussichtlich im Februar 2027 soll in einer Drucksache über die Auswirkungen auf den Spielbetrieb berichtet und die notwendigen Maßnahmen über die Wirtschaftspläne des Eigenbetriebs beschlossen werden.

Evtl. Mehrkosten oder Mindereinnahmen während des Interimsbetriebs hat der Eigenbetrieb gem. Zielvereinbarung selbst zu tragen. Sie sollen aus dem Gewinnvortrag des Eigenbetriebs finanziert werden. Dieser beträgt mit Stichtag 31.08.2024 3.020 T€ (gemäß Drucksache G-25/179).

4. Zeitplan, weiterer zeitlicher Ablauf

Baubeschluss des Gemeinderats	03/2026
Bauantrag Einreichung	04/2026
Ausführungsplanung, Start	ab 05/2026
Erhalt Bescheid Bundeszuschuss	2. oder 3. Quartal/2026
Ausschreibung und Vergabe	ab 10/2026
Beginn Abbruch und Errichtung	06/2027
Voraus. Aufnahme Spielbetrieb	Sommer 2029
Voraus. bauliche Fertigstellung	Ende 2029

5. Finanzierung

5.1 Baukosten

Die Kostenberechnung basiert auf der Entwurfsplanung der Arbeitsgemeinschaft von Fabre Speller und Spiecker Sautter Lauer Architekten vom 08.12.2025. Unter Berücksichtigung eines Baupreisindex von 5 % jährlich bis zur Vergabe 2027 und inkl. der Mittel aus dem Zukunftsfonds Klimaschutz für die Grundwasserkühlung (in Höhe von 0,2 Mio. €) liegen die förderfähigen Gesamtbaukosten bei ca. 26,829 Mio. €. Zusätzlich fallen nicht förderfähige Kosten für die externe Projektsteuerung und interne Verrechnung für Dienstleistungen der Verwaltung etc. in Höhe von 2,8 Mio. € an.

Die Gesamtauszahlungen belaufen sich somit auf voraussichtlich 29,6 Mio. €.

Zusätzlich wurde die Finanzierung einer 10% Risikoabdeckung in Höhe von 2,7 Mio. € verbindlich bestätigt.

5.2 Bundeszuschuss KulturInvest

Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat in seiner Sitzung vom 29.09.2022 für das o. g. Vorhaben eine grundsätzliche Fördermöglichkeit aus dem Kulturkapitel des BKM bei Titel 894 24 „Zuschüsse für investive Kulturmaßnahmen bei Einrichtungen im Inland“ in Höhe bis zu 13.338.500,00 € in Aussicht gestellt. Der BKM fördert grundsätzlich im Wege der Festbetragsfinanzierung, die Förderungssumme stellt den Höchstbetrag der Förderung dar.

Gesamtausgabe	Betrag
Mittel der Stadt Freiburg inkl. ETF	16.290.500,00 €
Mittel des BKM	13.338.500,00 €
	29.629.000,00 €

Die Aufteilung der 16,3 Mio. € zwischen dem städtischen Kernhaushalt und dem Eigenbetrieb Theater Freiburg (ETF) ist in Anlage 1 dargestellt.

Der Zuschussantrag wurde im Dezember 2025 eingereicht, mit einem positiven Bescheid ist voraussichtlich im 2. Quartal, spätestens im 3. Quartal 2026 zu rechnen.

5.3 Kosten der beweglichen Ausstattung

In der Kostenberechnung der Baumaßnahme sind keine beweglichen Einrichtungsgegenstände erfasst, da sie aus Bundesmitteln nicht förderfähig sind. Die notwendigen Einrichtungsgegenstände (insb. Tribüne Kleines Haus, Bestuhlung Kleines Haus und Kammerbühne, Hebearbeitsbühne, Schwerhörigenanlage, Möblierung Nebenräume, mobiles Techn. Equipment) werden im weiteren Verlauf ermittelt, Fördermittel / Drittmittel / Spenden geprüft und kalkuliert. Sie sollen aus den bestehenden Rücklagen des Eigenbetriebs Theater finanziert werden. Die notwendige Mittelbereitstellung wird in der Finanzplanung des Eigenbetriebs für die Wirtschaftsjahre 2027/2028 und 2028/2029 abgebildet.

5.4 Gebäudespezifische Folgekosten

5.4.1 Energieverbrauch

Der Wärmeverbrauch wird durch die energiesparende Bauweise reduziert. Der Stromverbrauch wird sich in den Bereichen Bühnen- und Medientechnik, Beleuchtung und haustechnischen Anlagen geringfügig erhöhen. Da es sich um eine Sanierung und Aufstockung von Teilbereichen eines großen Gesamtkomplexes handelt, ist es aktuell nicht möglich, die genauen Veränderungen im Gesamtverbrauch des Theater Freiburg zu berechnen.

Der Erhöhung des Energieverbrauchs aufgrund der größeren Kubatur und zusätzlicher Anlagen stehen Energieeinsparungen durch die Modernisierung der Anlagen sowie der Umstellung der Kühlung auf Grundwasserkühlung entgegen. Zusätzlich kann im Fall der Umsetzung der PV-Anlagen der produzierte Strom selbst genutzt werden.

5.4.2 Unterhaltungsaufwand/Betriebskosten

Für die Inspektions- und Wartungsarbeiten an den technischen Anlagen entstehen nach der Fertigstellung weitere jährliche Kosten in Höhe von rd. 75 T€ ab 2030. Sie können aus dem Budget des Eigenbetriebs für Gebäudeunterhalt getragen werden und sind Bestandteil der Wirtschaftspläne.

Den zusätzlichen Abschreibungen stehen Auflösungen aus Sonderposten entgegen, so dass spätere Wirtschaftsjahre hieraus nicht beeinträchtigt werden.

5.5 Vorgezogenen Mittelbereitstellung

Um den geplanten Zeitplan mit Beginn der Abbruchmaßnahmen und Baubeginn im 1. Halbjahr 2027 gemäß Ziffer 5 realisieren zu können, wird es notwendig, unmittelbar nach dem Baubeschluss die Baugenehmigungsplanung zu erstellen und einzureichen sowie die Ausführungsplanung zu starten. Von Seiten des Zuschussgebers wurde der Abruf dieser Planungsleistungen zur Sicherstellung des Zeitplans vor Erteilung des Bescheids bereits freigegeben. Für die Leistungsphasen 4 und 5 werden Mittel in Höhe von 2,0 Mio. € benötigt. Diese Summe setzt sich zusammen aus im Rahmen der Bundesförderung förderfähigen Kosten für das Planerteam (1,6 Mio. €) sowie nicht förderfähigen Kosten für die Projektsteuerung, die Betreuung durch das Immobilienmanagement sowie weiteren stadtinternen Kosten (0,4 Mio. €). Es handelt sich hierbei nicht um zusätzliche Projektkosten, sondern um eine vorgezogene Freigabe – vor positivem Bescheid über den Bundeszuschuss – innerhalb des Projektvolumens gemäß Baubeschluss.

- Bürgermeisteramt -

- Finanzielle Auswirkungen -

Teilhaushalt / Teilbudget: THH 17
 Produktgruppe(n): PG 26.10 Theater
 Seite: 176 im DHH 2025/2026

Finanzhaushalt (für investive Maßnahmen)	2025	2026
Auszahlungen	-800.000 EUR	- 800.000 EUR
Finanzierungsmittelbedarf	-800.000 EUR	- 800.000 EUR

Auswirkung Folgejahre	ab 2027 ff.
Finanzhaushalt	
Auszahlungen	-10.425.218 EUR
Finanzierungsmittelbedarf	- 10.425.218 EUR

Eingestellte Mittel im HHPI./IP: ☒ in voller Höhe ☐ teilweise ☐ keine

Erläuterungen:

Der Finanzierungsmittelbedarf ab 2027 ff. aus dem städtischen Kernhaushalt ergibt sich wie folgt aus dem Gesamtvolumen

Gesamtvolumen Sanierung Kleines Haus	in EUR
Anteil Baumittel Stadt	13.338.500
Anteil Baumittel Bundesförderung	13.338.500
nachrichtlich: Zukunftsfonds Kühlung Kleines Haus	152.000
Zwischensumme Bauvolumen	26.829.000
nicht förderfähige Kosten	2.800.000
Gesamtvolumen	29.629.000

Finanzierungsmittelbedarf ab 2027

Gesamtbauvolumen	29.629.000
Risikoabsicherung	2.700.000
abzgl. Baumittel Bundesförderung	-13.338.500

*werden im THH des Zukunftsfonds
abgebildet

abzgl. Zukunftsfonds Mittel Kühlung Kleines Haus*	-152.000
abzgl. nicht förderfähige Kosten Anteil IMF bis 2024	-138.622
abzgl. Mittel bereits bei ETF	-7.474.660
abzgl. Investitionszuschuss Stadt HH 2026	-800.000
Finanzierungsmittelbedarf	10.425.218

Die nicht förderfähigen Kosten des Immobilienmanagements Freiburg bis einschließlich 2024 sind gemäß der Drucksache G-25/050 vom Eigenbetrieb Theater zu tragen.

Ab dem Haushaltsjahr 2025 werden aus dem städtischen Kernhaushalt ein jährlicher Investitionszuschuss von 0,8 Mio. EUR bis 2032 sowie eine Abschlusszahlung von 0,26 Mio. EUR in 2033 geleistet. Daneben ist ein jährlicher Investitionszuschuss von 0,39 Mio. EUR ab 2027 für nichtförderfähige Kosten bis 2032 sowie eine Abschlusszahlung von 0,31 Mio. EUR in 2033 vorgesehen.

Die Risikoabsicherung von 10 % (2,67 Mio. EUR) ist ebenso für 2030 bestätigt.

Auch wenn die Mittel in Summe bis 2033 vollständig vorgesehen sind, ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund des Baufortschrittes ein Liquiditätsbedarf im Jahr 2028 auftreten wird. Dieser Bedarf wird in der Mittelfristigen Finanzplanung erst in späteren Jahren gedeckt, so dass eine Zwischenfinanzierung (beispielsweise über einen Kredit) nötig sein wird. Ebenso bleiben hinsichtlich der Aufteilung der Beträge die Haushaltsplanungen der kommenden Doppelhaushalte 2027/2028 ff. abzuwarten.

PRÜFUNG DER KLIMA- UND ARTENSCHUTZRELEVANZ VON BESCHLUSSVORLAGEN (KLAR-CHECK)

PRÜFUNG DER KLIMA- UND ARTENSCHUTZRELEVANZ



Einordnung des Prüfgegenstands der Vorlage

Das Kleine Haus und der Altbau des Theater Freiburg sollen saniert werden. Im Rahmen dieser Maßnahme wird das Kleine Haus aufgestockt und der bestehende Chorsaal im 4. Obergeschoss in Holzbauweise erneuert und vergrößert. Die neuen Dächer werden mit einem Retentions-Gründach und PV-Anlagen als Solar-Gründach geplant. Die historische Sandsteinfassade Richtung Sedanstraße wird denkmalgerecht saniert.

In der Drucksache G-26/012 wird in Ziffer 1 die Ausgangslage für die erforderliche Sanierung dargestellt, in Ziffer 2 wird die geplante bauliche Maßnahme beschrieben.

Textfeld - verbal - argumentative Bewertung



KLIMASCHUTZ

Zusammenfassende Gesamtbewertung:

Auswirkungen des Beschlusses/ der Maßnahmen auf den Klimaschutz

keine Relevanz

<input type="checkbox"/> erhebliche Verbesserung	<input checked="" type="checkbox"/> geringe Verbesserung	<input type="checkbox"/> geringe Verschlechterung	<input type="checkbox"/> erhebliche Verschlechterung
--	--	---	--

Für die neuen Bauteile (Dächer u. Fassaden der Aufstockung Kleines Haus und Chorsaal) wird der Effizienzhausstandard 40 angestrebt, für die Bestandsbauteile werden in Anlehnung an Effizienzhausstandard 40 bestmögliche Verbesserungen angestrebt. Die Wärmeversorgung erfolgt weiterhin über das Fernwärmenetz mit geringem Primärenergiefaktor.

Die Dächer des Kleinen Hauses und des Chorprobenraumes sollen mit PV-Anlagen mit einer Gesamt-Leistung von etwa 97 kWp (Ertrag 83,5 MWh/a) ausgestattet werden, dadurch wird das Gebäude für den Eigenbedarf Strom produzieren.

Die PV-Anlage ist nicht Bestandteil des Zuschussprojektes des Bundes, die Finanzierung soll über den Klimaschutzfond (2027/28) der Stadt Freiburg erfolgen mit dem Ziel, die Anlage zeitgleich zur Sanierungsmaßnahme zu errichten.

Textfeld - verbal - argumentative Bewertung



Treibhausgasemissionen und Energieverbrauch

1. Energieverbrauch durch Strom nimmt ab / nimmt zu?

keine Relevanz

<input type="checkbox"/> erhebliche Reduktion (> 100 MWh/a)	<input type="checkbox"/> geringe Reduktion (< 100 MWh/a)	<input checked="" type="checkbox"/> geringe Erhöhung (< 100 MWh/a)	<input type="checkbox"/> erhebliche Erhöhung (> 100 MWh/a)
--	---	---	---

Es entsteht ein zusätzlicher Stromverbrauch in den Bereichen Bühnen- und Medientechnik, Beleuchtung und haustechnischen Anlagen. Alle neuen Anlagen werden effizient und stromsparend umgesetzt. Gleichzeitig werden bestehende Anlagen modernisiert, so dass hier mit Energieeinsparung zu rechnen ist. Dies gilt insbesondere für die vorgesehene Grundwasserkühlung, die 70% weniger Energie benötigt.

Da es sich um eine Sanierung und Aufstockung von Teilbereichen eines großen Gesamtkomplexes handelt, ist es nicht möglich die genauen Veränderungen im Gesamtverbrauch zu berechnen. Das Theater baut aktuell ein Energiemanagementsystem auf.

Textfeld - verbal - argumentative Bewertung

2. Energieverbrauch durch Wärme nimmt ab / nimmt zu?

keine Relevanz

<input type="checkbox"/> erhebliche Reduktion (> 250 MWh/a)	<input checked="" type="checkbox"/> geringe Reduktion (< 250 MWh/a)	<input type="checkbox"/> geringe Erhöhung (< 250 MWh/a)	<input type="checkbox"/> erhebliche Erhöhung (> 250 MWh/a)
--	--	--	---

Der Wärmebedarf wird durch die energiesparende Bauweise auf ein Minimum reduziert. Der hohe Wirkungsgrad bei der Fernwärme sowie der neuen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung trägt wesentlich dazu bei.

Die Nutzung von Grundwasserbrunnen für die sommerliche Temperierung von Veranstaltungsräumen stellt eine klimaschonende Alternative der Raumkühlung dar.

Textfeld - verbal - argumentative Bewertung

3. Energieverbrauch durch Mobilität nimmt ab / nimmt zu?

keine Relevanz

<input type="checkbox"/> erhebliche Reduktion (> 250 t CO ₂ /a)	<input type="checkbox"/> geringe Reduktion (< 250 t CO ₂ /a)	<input type="checkbox"/> geringe Erhöhung (< 250 CO ₂ t/a)	<input type="checkbox"/> erhebliche Erhöhung (> 250 t CO ₂ t/a)
---	--	--	---

Textfeld - verbal - argumentative Bewertung



4. Verbrauch tierischer Produkte nimmt ab/nimmt zu?

keine Relevanz ☒



erhebliche Reduktion
(> 5t)



geringe Reduktion
(< 5t)



geringe Erhöhung
(< 5t)



erhebliche Erhöhung
(> 5t)

Textfeld - verbal -argumentative Bewertung

Öffentlichkeit und Bildung

5. Öffentlichkeitswirksamkeit für den Klimaschutz nimmt zu/ nimmt ab?

keine Relevanz ☐



erhebliche Erhöhung



geringe Erhöhung



geringe Reduktion



erhebliche Reduktion

Die PV-Anlagen auf öffentlichen Gebäuden in der Innenstadt bringen beispielhaft regenerative Energieerzeugung ins Bewusstsein der Öffentlichkeit. In den sanierten Bereichen werden künftig die Zuschauerräume im Sommer mittels Nutzung von Grundwasserbrunnen temperiert.

Die positive Strombilanz der PV-Anlagen soll über eine Stromzähltafel den Nutzenden sichtbar gemacht werden, so dass hier das Lernen und Erleben von klimafreundlicher Energie möglich wird.

In der Pressearbeit zum Sanierungsprojekt soll aktiv über die Klimaschutzmaßnahmen informiert werden.

Textfeld - verbal -argumentative Bewertung

6. Förderung von Netzwerken und Institutionen des Klimaschutzes

wird gesteigert/vermindert?

keine Relevanz ☒



erhebliche Erhöhung



geringe Erhöhung



geringe Reduktion



erhebliche Reduktion

Textfeld - verbal -argumentative Bewertung



Treibhausgas-Kompensation

7. Kompensation von Treibhausgas-Emissionen nimmt zu?

☐

erhebliche Erhöhung
(> 100 t CO₂/a)

☐

geringe Erhöhung
(< 100 t CO₂/a)

keine Relevanz

☐

Textfeld - verbal - argumentative Bewertung



ARTENSCHUTZ/ BIODIVERSITÄT

Zusammenfassende Gesamtbewertung: Auswirkungen des Beschlusses/
der Maßnahmen auf den Artenschutz / die Biodiversität

keine Relevanz

☐☐

erhebliche
Verbesserung

☒

geringe
Verbesserung

☐

geringe
Verschlechterung

☐

erhebliche
Verschlechterung

Insgesamt wird die Situation der Biodiversität durch die neue intensive, ökologisch hochwertige Dachbegrünung geringfügig verbessert.

Eine mögliche Besiedelung der historischen Fassaden durch Fledermäuse, Insekten und Vögel wird vor Baubeginn durch einen Artenschutz-Gutachter erfasst und ggf. Schutzmaßnahmen umgesetzt.

Textfeld - verbal - argumentative Bewertung



Flächenverbrauch

1. Bodenversiegelung von Flächen nimmt ab/nimmt zu?

keine Relevanz

erhebliche Reduktion
($> 1000 \text{ m}^2$)geringe Reduktion
($< 1000 \text{ m}^2$)geringe Erhöhung
($< 1000 \text{ m}^2$)erhebliche Erhöhung
($> 1000 \text{ m}^2$)

Textfeld - verbal - argumentative Bewertung

2. Biotopzerschneidung bzw. Fragmentierung der Landschaft nimmt ab/nimmt zu?

keine Relevanz

erhebliche Reduktion
(> 2 Querungen/ha)geringe Reduktion
(< 2 Querungen/ha)geringe Erhöhung
(< 2 Querungen/ha)erhebliche Erhöhung
(> 2 Querungen/ha)

Textfeld - verbal - argumentative Bewertung

Nutzungsintensivierung

3. Einsatz von Düngemitteln (N= Stickstoff) nimmt ab/nimmt zu?

keine Relevanz

erhebliche Reduktion
($> 50 \text{ kg N/ha/a}$)geringe Reduktion
($< 50 \text{ kg N/ha/a}$)geringe Erhöhung
($< 50 \text{ kg N/ha/a}$)erhebliche Erhöhung
($> 50 \text{ kg N/ha/a}$)

Textfeld - verbal - argumentative Bewertung



Biotopqualität und Artenvielfalt

4. Umfang bzw. Qualität von Biotopen/ Lebensräumen nimmt zu / nimmt ab?

keine Relevanz

☐
☐

erhebliche Erhöhung
(> 2ha)

☒

geringe Erhöhung
(< 2ha)

☐

geringe Reduktion
(< 2ha)

☐

erhebliche Reduktion
(> 2ha)

Es werden keine neuen Flächen versiegelt. Die Dachbegrünung des Kleinen Hauses und des Chorprobensaals sollen als Retentionsfläche mit einer ökologisch hochwertigen Begrünung ausgebildet werden und lassen einen zusätzlichen Lebensraum für Pflanzen, Insekten und Vogelarten in der Innenstadt entstehen. Zudem dient das Gründach der Kühlung der Umgebung.

Textfeld - verbal -argumentative Bewertung

5. Zahl und/oder Populationsgröße/Bestand der standorttypischen heimischen Tier- /Pflanzenarten nimmt zu /nimmt ab?

keine Relevanz

☒
☐

erhebliche Erhöhung
(Artenzahl/Bestand)

☐

geringe Erhöhung
(Artenzahl/Bestand)

☐

geringe Reduktion
(Artenzahl/Bestand)

☐

erhebliche Reduktion
(Artenzahl/Bestand)

Textfeld - verbal -argumentative Bewertung

Schutzgebiete und Biotopverbund mit naturnaher Pflege

6. Schutzgebietsfläche nimmt zu / nimmt ab?

keine Relevanz

☒
☐

erhebliche Erhöhung
(> 0,5ha)

☐

geringe Erhöhung
(< 0,5ha)

☐

geringe Reduktion
(< 0,5ha)

☐

erhebliche Reduktion
(> 0,5ha)

Textfeld - verbal -argumentative Bewertung

**7. Fläche des Biotopverbunds mit naturnaher Pflege** nimmt zu / nimmt ab?

keine Relevanz

☐☐erhebliche Erhöhung
(> 2ha)☒geringe Erhöhung
(< 2ha)☐geringe Reduktion
(< 2ha)☐erhebliche Reduktion
(> 2ha)

Durch die Umsetzung der Dachbegrünung entsteht ein weiterer kleines Trittstein-Biotop für den urbanen Biotopverbund in der Stadt, das Insekten, Vögel und Fledermäuse nutzen können.

*Textfeld - verbal - argumentative Bewertung***Umweltbildung und Netzwerke****8. Förderung des Wissens um und Erlebens von Natur bzw. von Netzwerken und Institutionen des Naturschutzes** nimmt zu / nimmt ab?

keine Relevanz

☒☐

erhebliche Erhöhung

☐

geringe Erhöhung

☐

geringe Reduktion

☐

erhebliche Reduktion

Textfeld - verbal - argumentative Bewertung

Weitere textliche Erläuterungen, z.B. zu Optimierungen, Abwägungen etc., zur Gesamtbewertung Klimaschutz und Artenschutz / Biodiversität

Klimaschutz



Die Holzbauweise des Chorprobensaal spart bereits im Bau Emissionen ein. Diese Bauweise hat, insbesondere für ein Gebäude der Gebäudeklasse 5 - Sonderbau, hinsichtlich des Klimaschutzes Vorbildcharakter.

Die südliche Profilbauglasfassade der Aufstockung hat thermisch positive Auswirkung auf die Gebäudeenergiebilanz, führt jedoch zu einer Abstrahlung der Sonneneinstrahlung in den angrenzenden Straßenraum und kann dadurch das lokale Klima im angrenzenden Straßenraum aufheizen und somit negativ beeinflussen. Im weiteren Planungsverlauf ist zu prüfen, wie dieser Effekt vermieden bzw. vermindert werden kann.

Textfeld - verbal -argumentative Bewertung

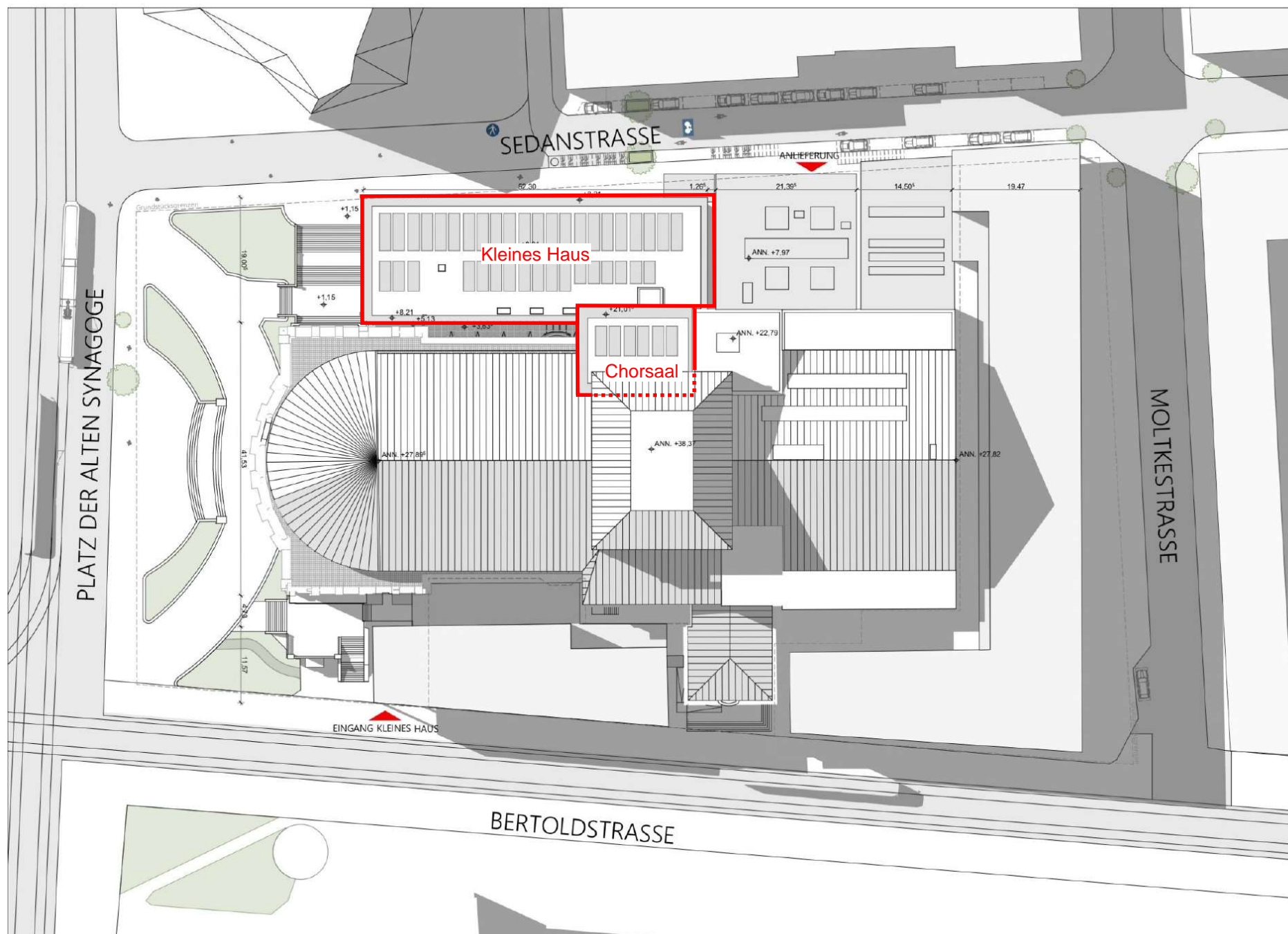
Artenschutz/ Biodiversität



Es werden keine neuen Flächen versiegelt. Die intensive Dachbegrünung des Kleinen Hauses und des Chorprobensaals sollen als Retentionsfläche mit einer ökologisch hochwertigen Begrünung ausgebildet werden und dienen der Kühlung der Umgebung.

In der weiteren Planung wird geprüft, ob ggf. fassadenintegrierte Nisthilfen und Quartiere umgesetzt werden können.

Textfeld - verbal -argumentative Bewertung

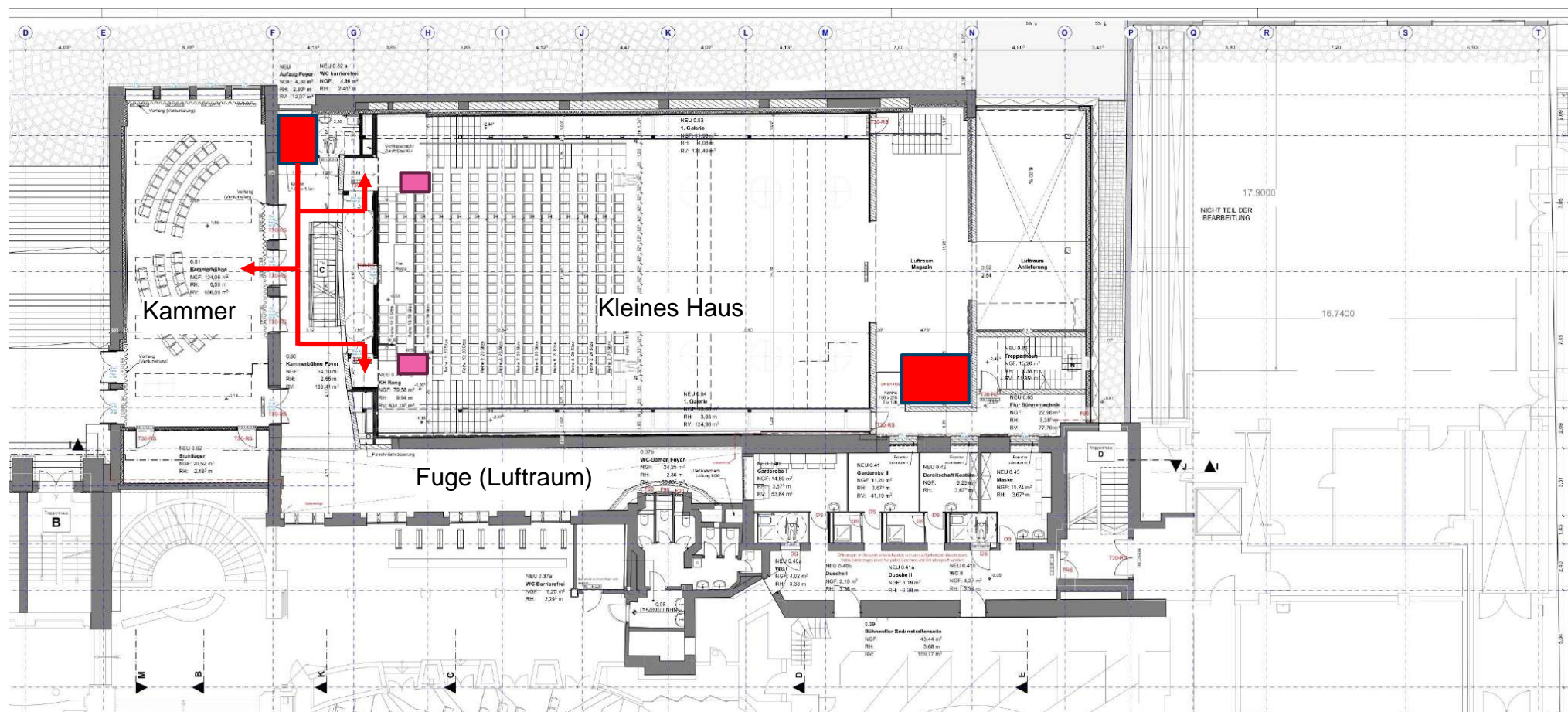


Lageplan



Architektonisches städtebauliches Konzept





PV Anlage

Umkleiden und Technik

Versorgung des gesamten Kleinen Hauses als eigenständige Gebäude und Verlegung der dienenden Räume des Kleinen Hauses in Bühnennähe

Kammerbühne

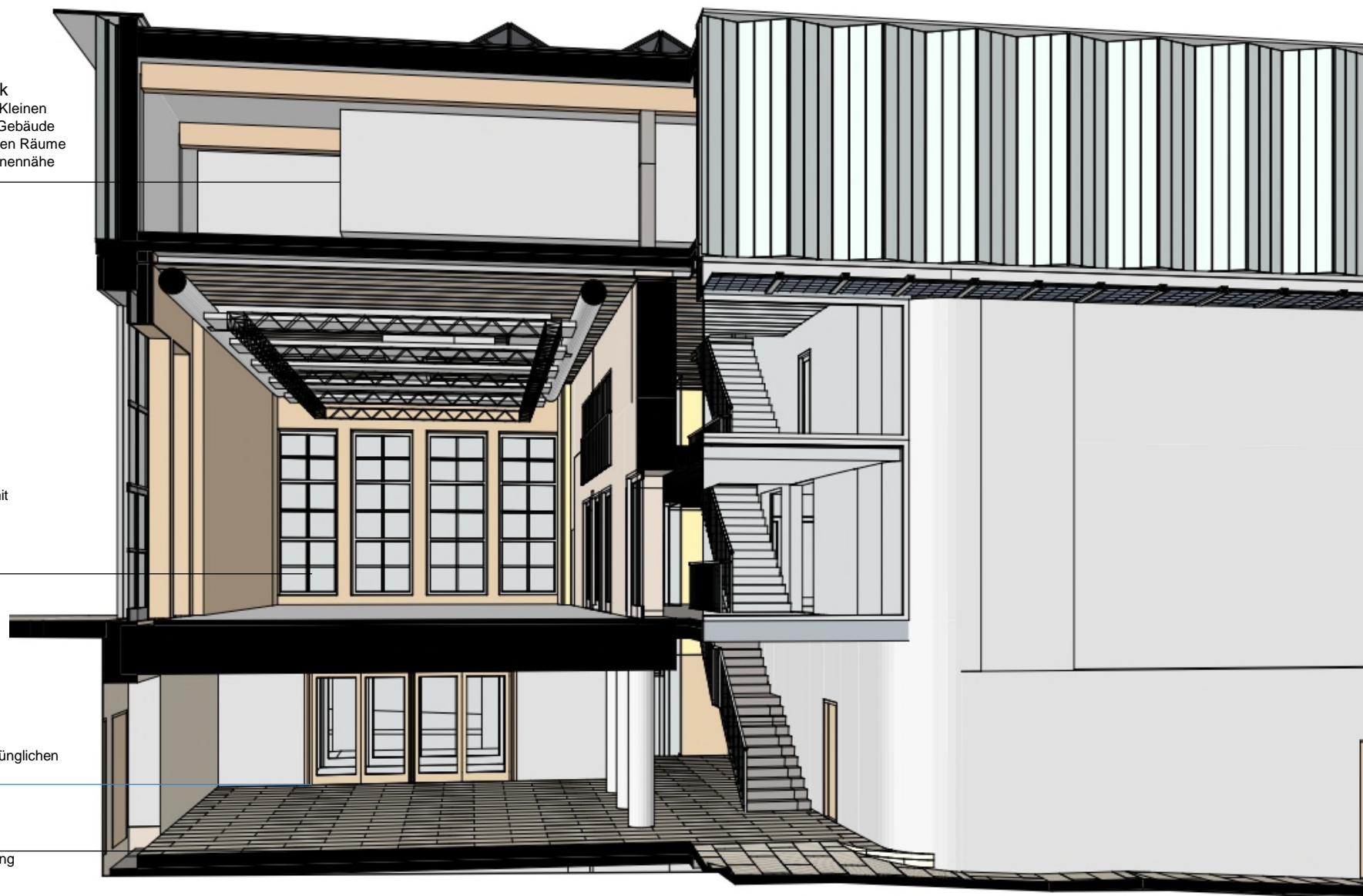
Multifunktionaler Raum mit Beispielbarkeit der Flure durch neue großzügige Öffnungen

Foyer Kleines Haus

Revitalisierung des ursprünglichen Zugangs Sedanstraße

Rampe

Barrierefreie Erschließung Bühne Kleines Haus



Chorssaal

Vergrößerung des Chorsaals
mit optimaler Raumakustik

PV Anlage**Aufzug**

Barrierefreie Erschließung
Kammerbühne und
Technikgeschoss

Glasdach

Repräsentativer Zugangsbereich
Bühne Kleines Haus mit
Freilegung der bestehenden
Fassade von 1909

Treppen

Durchgehende Erschließung
mit repräsentativem Charakter
für Publikum und Bühnentechnik

Rampe

Barrierefreie Erschließung
Bühne Kleines Haus



30.09.2025

Entwurf Foyer/Fuge/ Kammerbühne

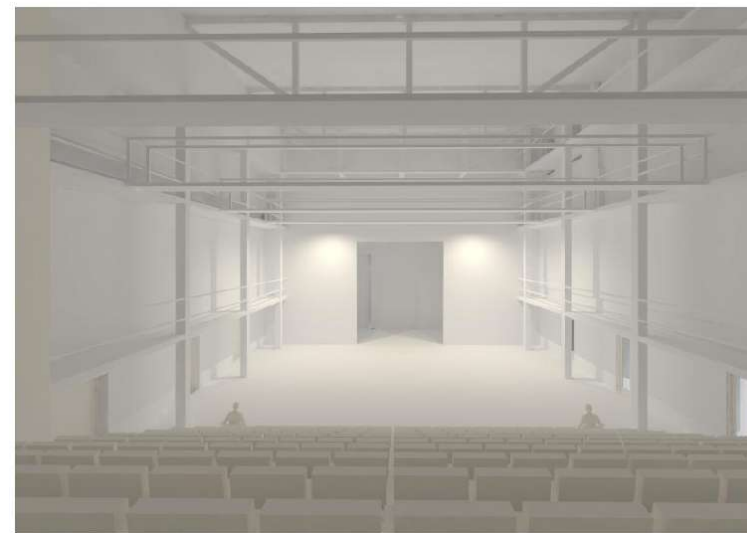
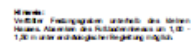
ARGE : SpSL | Fabre-Speller

Umkleiden und Technik
Versorgung des gesamten Kleinen
Hauses als eigenständige Gebäude
und Verlegung der dienenden Räume
des Kleinen Hauses in Bühnennähe

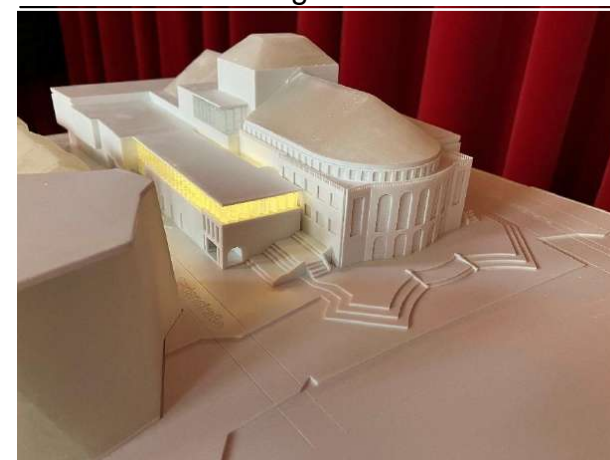
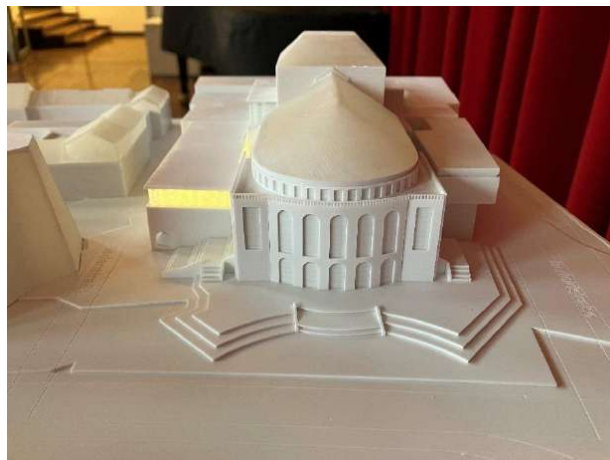
Kammerbühne
Multifunktionaler Raum mit
Bespielbarkeit der Flure
durch neue großzügige
Öffnungen

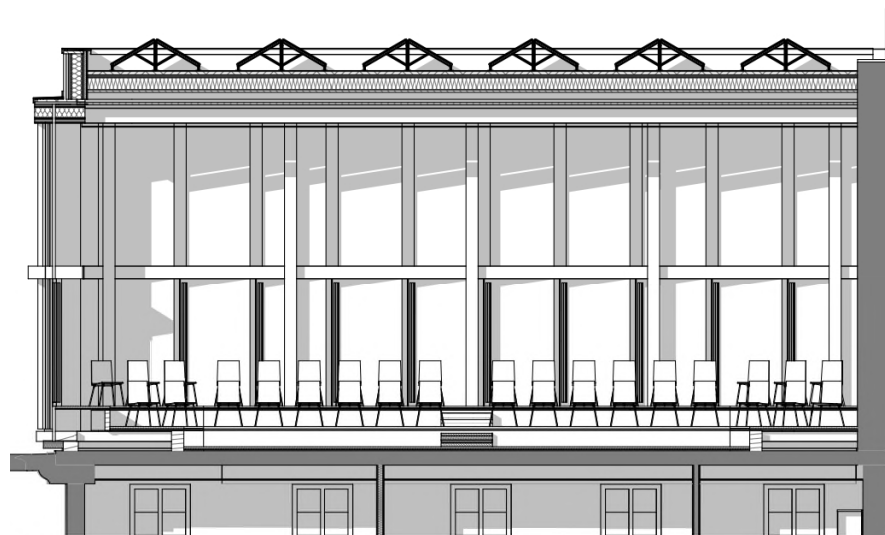
Foyer Kleines Haus
Revitalisierung des ursprünglichen
Zugangs Sedanstraße

Entwurf Foyer/Fuge/ Kammerbühne

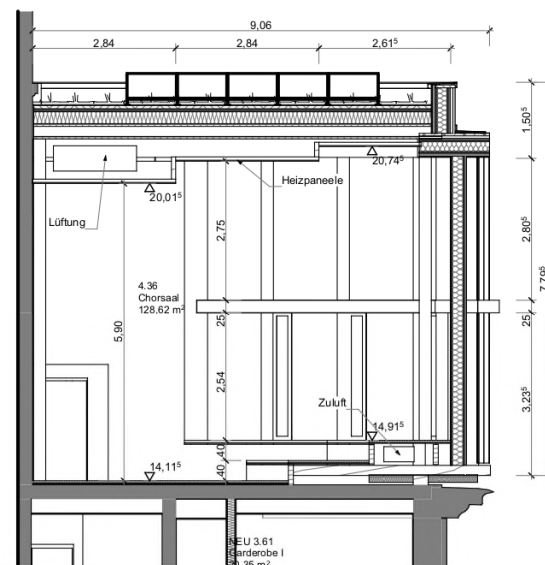


ARGE : SpSL | Fabre-Speller

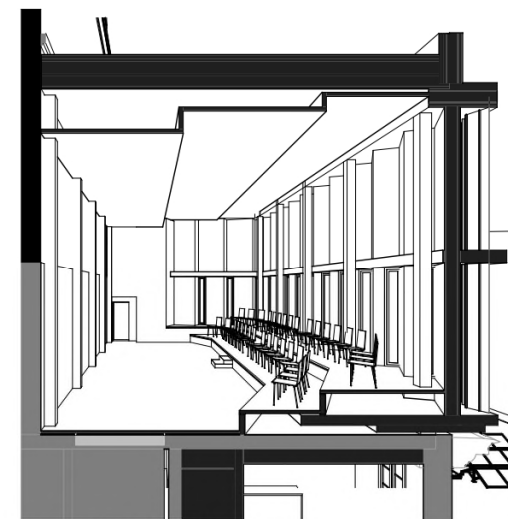




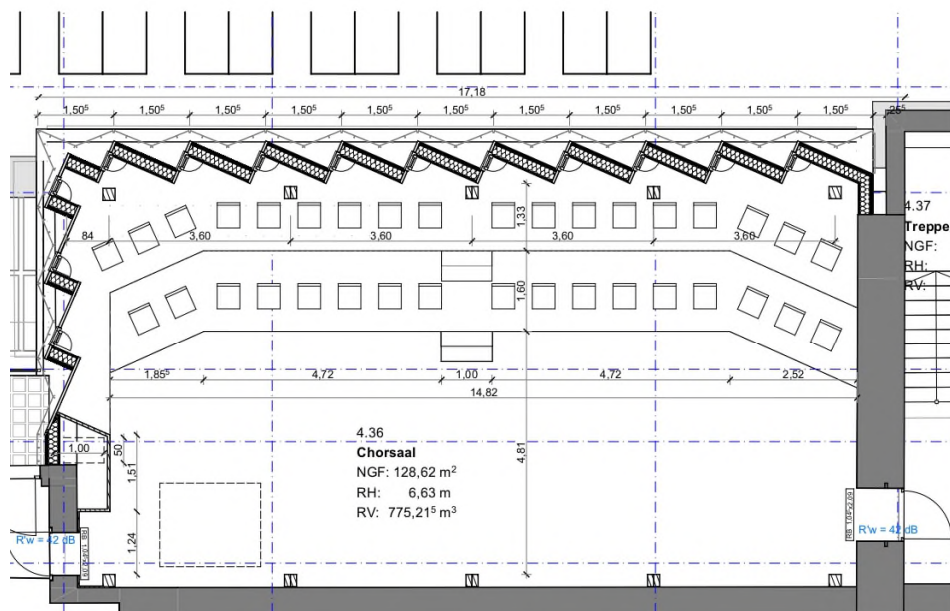
Längsschnitt 1:100



Querschnitt 1:100



Schnittperspektive, ohne Massstab



GR G4 1:100



Illustration, ohne Massstab

