

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Gebäudeunterhaltung
Rieker, Christina Telefon: 07071 204-2685
Gesch. Z.: 424101.1011 - 81/

Vorlage 71/2026
Datum 31.03.2026

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Stadtmitte**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**
zur Kenntnis im **Jugendgemeinderat**

Betreff: **Sporthalle Uhlandstraße - Sanierung und Teilneubau, Planungsbeschluss**
Bezug: 98/2025, 161/2025, 195/2025
Anlagen: 1 - Bestandspläne
2 - Variante 1a Planskizzen
3 - Variante 1b Planskizzen
4 - Variante 2a Planskizzen
5 - Variantengegenüberstellung

Beschlussantrag:

1. Der Variante 1b (Generalsanierung der Halle und Teilneubau) wird zugestimmt.
2. Der Durchführung eines VgV-Verfahrens wird zugestimmt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Sporthalle Uhlandstraße, Baujahr 1972, befindet sich in weiten Teilen in einem schlechten Gesamtzustand. Insbesondere die Gebäudetechnik sowie die sanitären Anlagen sind nicht mehr zeitgemäß. Momentan kann die Lüftungsanlage, die die Halle auch beheizt nur noch in einem reinen Umluftbetrieb betrieben werden, eine Zuführung von Frischluft ist nicht mehr möglich, da die Erwärmung der Luft durch das im Januar 2024 eingebaute Provisorium nicht zuverlässig gewährleistet werden kann. Durch einen irreparablen Komplettausfall des bestehenden Heizregisters im oben genannten Zeitraum ist es zu dieser notwendigen Maßnahme gekommen. Bei langanhaltendem Frost in den Wintermonaten können durch das Provisorium aber die vorgeschriebenen Temperaturen für Wettkämpfe nicht immer zuverlässig eingehalten werden, ebenso muss der Schul- und Vereinssport oftmals in einer zu kalten Halle stattfinden. Die statischen Heizflächen in den Fluren und sonstigen Nebenräumen sind außer Betrieb und können auf Grund von hydraulischen Schwierigkeiten im Gesamtsystem bis zu einer Sanierung nicht mehr in Betrieb gehen. Die Lüftungsanlage der Duschen- und Umkleiden läuft momentan noch, kann aber auf Grund des Alters ebenfalls jederzeit ausfallen.

Die Beleuchtung der Halle stammt ebenfalls noch aus dem Ursprungsbaujahr, die verbauten Leuchtstoffröhren lassen sich mittlerweile nicht mehr nachkaufen, die Lagerbestände der Großhändler sind nahezu ausgeschöpft. Eine ausreichende Lichtstärke für Wettkämpfe ist nicht mehr gewährleistet. Momentan arbeitet die Verwaltung auch hier an der Einrichtung eines Provisoriums.

Das zweite große Problem der Halle ist die bestehende Sheddach-Dachkonstruktion.

Bei anhaltenden Regenfälle und in den kalten Wintermonaten bei Frost gibt es in der Halle regelmäßigen Wassereintritt, so dass einzelne Hallenfelder immer wieder tageweise gesperrt werden müssen, z. Teil kann auch der Wettkampfbetrieb am Wochenende mit Ligaspielen bis zur Bundesliga Jugend nicht mehr zuverlässig gewährleistet werden.

Ein weiteres Problem, das parallel zur Sanierung der Turnhalle Uhlandstraße zum Thema wurde, ist die Wiedereinführung von G9 zum Schuljahr 2025/2026.

Von Seiten der Verwaltung gab es hierzu schon früh Modellberechnungen, mit welchen Flächen am Schulstandort Uhlandstraße, mit seinen drei Gymnasien, die notwendigen Räume für einen Aufwuchs von G9 bis zum Schuljahr 2031/2032 sichergestellt werden können.

2. Sachstand

Eine Bauaufnahme wurde bereits durchgeführt. Ebenso liegt eine umfangreiche Machbarkeitsstudie zur Generalsanierung der Halle vor. Hierbei wurden alle relevanten Themen, wie Statik, Dachkonstruktion, Betonqualitäten, Brandschutz, Schadstoffe, Technik, Oberflächen (Sportboden, Prallwände, Tribüne) untersucht.

2.1. Integration von G9-Erweiterungsflächen

Bei den Überlegungen zu möglichen Standorten für eine G9-Erweiterung war schon früh die Uhlandhalle im Gespräch, damals noch mit der Idee, die Halle im Zuge der Dachsanierung um ein Staffelgeschoss aufzustocken, die jedoch aus statischen Gründen schnell wieder aufgege-

ben wurde. Bei weiteren Überlegungen entwickelte sich dann die Idee der Tiefgaragenüberbauung. Da sich zwischen Halle und Tiefgaragenabfahrt ohnehin eine Gebäudefuge befindet, stellt diese Möglichkeit eine gute Lösung dar ohne konstruktiv in die Hallenstatik einzugreifen.

2.2. Sanierungsvarianten ohne und mit G9-Erweiterung

2.2.1. Variante 1a: Sanierung der Bestandshalle (s. Anlage 2+5)

Die Variante 1a beinhaltet die Generalsanierung der Halle in allen oben genannten Bereichen. Im Detail ist dies eine komplette Techniksanie rung, Elektro mit Beleuchtung, Sanitär, Heizung, Lüftung und Gebäudeautomation, sowie sämtliche Oberflächen in den Umkleiden und Duschen, sonstigen Sanitärbereichen, Fluren, Treppenhäuser, Foyer und in der Halle. Eine Betonsanie rung, hauptsächlich in der Tiefgarage, sowie eine Schadstoffsanie rung, in den Bereichen in denen eingegriffen wird. Eine Sanierung der Außenhülle, auch in energetischer Hinsicht (Fassade Fenster und Dach), dabei soll die bestehende, schwierig zu sanierende Sheddach-Konstruktion komplett durch eine neue „einfache“ Flachdachkonstruktion in Holz ersetzt werden. Dadurch ist auch die Installation einer großflächigen PV-Anlage zur Eigenstromnutzung möglich. Die Kosten für die Fassadensanie rung waren in der Machbarkeitsstudie noch nicht berücksichtigt, daher wurden diese in der Kostenzusammenstellung separat ausgewiesen.

An der Struktur der Halle mit ihrem Spielfeld, der Zuschauertribüne und den Nebenräumen ändert sich dabei nichts. Durch die neue Dachkonstruktion kann auch die Hallenhöhe ohne Probleme erhalten bleiben.

Die geschätzten Baukosten belaufen sich bei dieser Variante auf ca. 12.950.000 Euro. Die Bauzeit wird auf ca. 22-24 Monate geschätzt.

2.2.2. Variante 1b: Sanierung der Bestandshalle + G9-Erweiterung (s. Anlage 3+5)

Die Variante 1b entspricht der in Variante 1a beschriebenen Variante der Generalsanie rung. Durch die Überbauung der Tiefgarage im westlichen Grundstücksbereich bedarf es allerdings eines kleinen Teilabbruchs im Bereich der Gebäudefuge zwischen Halle und Tiefgaragenabfahrt. Dies betrifft im Erdgeschoss einen bestehenden Geräteraum sowie die bestehende Trafostation, die in diesem Fall in Richtung Uhlandstraße aus dem Gebäudekomplex herausgelöst und in einem neuen Trafohäuschen im Gehwegbereich untergebracht werden muss.

Die Überbauung der Tiefgarage kann als Holzkonstruktion erfolgen. Im Erdgeschoss entsteht, in der momentanen Vorplanung, direkt neben der Tiefgaragenabfahrt der Eingangsbereich von der Uhlandstraße aus. Über einen Aufzug bzw. eine großzügige Treppe gelangt man in die Obergeschosse. Im hinteren überbaubaren Bereich der Tiefgaragenabfahrt sollen im Erdgeschoss die notwendigen Nebenräume, wie Schüler- und Lehrer-WCs entstehen sowie Lehrmittel- und Putzräume. Die zwei geplanten Obergeschosse beinhalten die notwendigen Klassenzimmer und Kursräume, je nach Größe können hier insgesamt 8-12 Räume (mit je ca. 40 – 60 m²) entstehen.

Durch den geplanten Anbau können pro Obergeschoss ca. 425 m² Bruttogeschossfläche erreicht werden. Insgesamt, über alle drei Ebenen gerechnet, wäre es ca. 1.060 m² BGF.

Von der Höhenentwicklung her wird der neue Anbau die bestehende Halle nur leicht überragen. Auch hier wird auf dem flachen Dach eine PV-Anlage möglich sein.

Der Anbau für die G9-Räume ist ein modulares Element, das nicht zwingend innerhalb der allgemeinen Sanierungszeit der Halle mitgebaut werden muss, sondern auch zu einem späte-

ren Zeitpunkt erfolgen kann. In diesem Fall sind dann aber vorbereitende Maßnahmen an der Fassade notwendig, ebenso muss die Verlegung der Trafostation bereits im Vorfeld erfolgen.

Die geschätzten Baukosten belaufen sich bei dieser Variante auf ca. 12.950.000 (1a) + 4.545.000 (G9) = 17.495.000 Euro

Die Gesamtbauzeit wird auch bei dieser Variante ca. 22-24 Monaten betragen. Die Bauzeit für den G9-Anbau wird auf ca. 16 Monate innerhalb der oben genannten Gesamtsanierungszeit geschätzt.

2.2.3. Variante 2a: Abbruch der bestehenden Halle bis Decke über UG, Erhalt der UG-Nutzung und Neubau einer Halle auf das best. UG (s. Anlage 4+5)

Bei der Variante 2a wird die gesamte Halle mit ihren Nebenräumen im Erdgeschoss bis zur Betondecke über dem Untergeschoss abgebrochen. Der Abbruch muss im Gegensatz zu einem Komplettabbruch äußerst vorsichtig erfolgen, man kann hier eher von einem Abbau sprechen, um das darunterliegende Bauwerk nicht zu beschädigen. Das Untergeschoss bleibt mit seinen Nutzungen Umkleiden und Duschen, Technikräume und Tiefgarage erhalten und wird analog zur Variante 1a saniert. Nach der notwendigen statischen Ertüchtigung der bestehenden Betonrippendecke über UG wird eine neue Halle mit zugehörigen Nebenräumen und möglicher Tribüne in Holzbauweise aufgebaut. Dabei müssen sich die Ablastungspunkte (Stützen) an der bestehenden statischen Struktur orientieren, um zusätzliche Gründungen zu vermeiden. Da auch die neue Halle wieder einen Wettkampf- und Ligabetrieb ermöglichen soll, muss eine lichte Hallenhöhe von mindestens 7m erreicht werden.

Die geschätzten Baukosten belaufen sich bei dieser Variante auf ca. 16.510.000 Euro. Die Bauzeit wird auf mindestens 30 Monate geschätzt.

2.2.4. Variante 2b: Abbruch der bestehenden Halle bis Decke über UG, Erhalt der UG-Nutzung und Neubau einer Halle auf das best. UG + G9-Erweiterung (s. Anlage 5)

Die Variante 2b entspricht der in Variante 2a beschriebenen Abbruch- und Neubaumaßnahme, sowie der Sanierung des bestehenden Untergeschosses.

In Variante 2b wird analog zur Variante 1b eine Überbauung der Tiefgaragenabfahrt im Zuge der Deckung des G9-Bedarf im Bereich Uhlandstraße mitgeplant. Die möglichen, durch diesen Anbau zu erreichenden Bruttogeschossflächen unterscheiden sich nicht von den in Variante 1b genannten Flächen. Durch die zusammenhängende Planung von Halle und G9-Anbau lassen sich Synergieeffekte in der Planung der notwendigen nördlichen Rettungswege aus Halle und Anbau erwarten.

Der Anbau für die G9-Räume kann ein modulares Element sein, das nicht zwingend innerhalb der allgemeinen Sanierungszeit und Neubauzeit der Halle mitgebaut werden muss, sondern auch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann. Im Falle eines Neubaus der Halle ab Decke über UG empfiehlt es sich aber den Erweiterungsbau gleich mit zu planen, da sich dadurch räumliche und bauablauftechnische Synergieeffekte ergeben.

Die geschätzten Baukosten belaufen sich bei dieser Variante auf ca. 16.510.000 (2a) + 4.000.000 (G9) = 20.510.000 Euro. Die Gesamtbauzeit wird auch bei dieser Variante auf mindestens 30 Monate Gesamtsanierungszeit geschätzt.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Untersuchung der einzelnen Varianten in Bezug auf die Halle (Sanierung oder Abbruch und Neubau) hat gezeigt, dass ein Neubau bei weiterer Nutzung des Untergeschosses keinen strukturellen Gewinn in der Hallen- und Raumaufteilung im Erdgeschoss bringt.

Die Anordnung der notwendigen G9-Räume im direkten Umfeld zu den drei Uhlandstraßen-Gymnasien stellt eine sinnvolle Lösung dar. Auch die Schulleitungen der Uhlandstraßen-Gymnasien haben bei einem ersten „Blick in die Werkstatt“ diese Lösung als sinnvoll und sehr begrüßenswert befunden.

Bei Gegenüberstellung aller untersuchten Varianten stellt die Variante 1b (Generalsanierung der Halle und Teilneubau für G9-Bedarf) die wirtschaftlichste Lösung dar.

Die Vergabe der Architektenleistung, der Tragwerksplanung sowie weiterer Fachingenieurleistungen erfolgen über ein VgV-Verfahren (Vergabeverfahren nach der Vergabeordnung in fünf Phasen: Ausschreibung, Bewerbung, Auswahl, Angebotsphase, Bewertung und Zuschlag). Dieses Verfahren läuft bis zur Beauftragung ca. fünf Monate, so dass die Vergabe im Spätherbst 2026 erfolgen kann. Danach beginnt die eigentliche Planungsphase.

4. Lösungsvarianten

4.1 Variante 1a ohne G9-Anbau, wie oben erläutert.

4.2 Variante 2a wie oben erläutert, ohne strukturellen Mehrwert, insgesamt höhere Baukosten und längere Bauzeit.

4.3 Variante 2b wie oben erläutert, ohne strukturellen Mehrwert, insgesamt höhere Baukosten und längere Bauzeit.

4.4 Kompletter Abbruch inklusive Untergeschoss mit Tiefgarage und anschließendem Neubau. Diese Variante wurde auf Grund von deutlich höheren Baukosten und einer deutlich längeren Bauzeit von der Verwaltung im Vorfeld bereits ausgeschlossen.

5. Klimarelevanz

Die Maßnahme wird auf Basis der städtischen Energieleitlinie durchgeführt. Dadurch ist von einem deutlichen Rückgang der CO₂-Emissionen auszugehen. Durch die PV-Anlage können weite Teile des Betriebsstroms örtlich und CO₂-frei hergestellt werden und der Strombezug über das Netz deutlich reduziert werden. Zudem kann die Warmwasserbereitung energieeffizient über eine Wärmepumpe erfolgen. In Zeiten geringen Stromverbrauchs wird der Eigenstrom ins Netz eingespeist. Die Gesamtmaßnahme verbessert die Energieeffizienz deutlich und generiert die technisch sinnvollen Einsparpotentiale.

Detaillierte Werte zu den oben beschriebenen Einsparungen können mit dem Baubeschluss geliefert werden.

Durch den weitgehenden Erhalt der Bausubstanz kann entsprechend graue Energie eingespart werden.

6. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen								
Kostenübersicht								
Summe Auszahlungen aus Investitionshaushalt (Ansatz HH):						-725.000 Euro		
Ausgaben durch diesen Beschlussantrag:						0		
Fördermittel								
Beantragung möglich?	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	Beantragt	<input type="checkbox"/>	Bewilligt
Erwartete Zuschusshöhe: siehe unten Anmerkungen zu den Fördermöglichkeiten								
Veranschlagung im HH (in T Euro)								
7.424101.1011.01 – Turnhalle Uhlandstraße, Sanierung								
	Bisher finanziert	Plan 2026	VE 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029	Plan 2030 (ff.)	Gesamtkosten
Σ EZ	0	0	0	0	0	0	0	0
Σ AZ	0	-300,0	-425,0	-425,0	0	0	0	-725,0
Saldo	0	-300,0	-425,0	-425,0	0	0	0	-725,0
Finanzierung								
<input checked="" type="checkbox"/>	Nach Plan	<input type="checkbox"/> Über-/ außerplanmäßig (s.u. ÜPL/APL)				<input type="checkbox"/> Sonstiges (s.u. Bemerkungen)		
ÜPL/APL:								
Deckung i. H. v.				Euro durch				
Bemerkungen:								

Die Grobkostenermittlung erfolgte auf Basis von Kennwerten und den in der Machbarkeitsstudie ermittelten Werten.

Variante 1a		Variante 1b (nur Teilneubau G9)	
Kosten nach Kostengruppen aus Machbarkeitsstudie		Kosten nach Kennwerten	
KG 100	0,00 €	Teilabbruch/	325.000,00 €
KG 200	40.000,00 €	Verlegung Trafo	
KG 300	6.950.000,00 €	BKI-Baukosten,	
KG 400	2.750.000,00 €	allgemeinbildende Schulen (Holzbau)	4.000.000,00 €
KG 500	150.000,00 €	BGF x 3.110 €/m ² (1.275m ²)	
KG 600	160.000,00 €	Zulage für schwierige NA/	300.000,00 €
KG 700	2.450.000,00 €	Fluchttreppensituation	
neues WDVS + Holz-Fassade	450.000,00 €	Mindersumme für West-Fassade	-80.000,00 €
<i>Fassade: 1.765 m² x 255 €/m²</i>			
12.950.000,00 €		4.545.000,00 €	
Variante 2a		Variante 2b (nur Teilneubau G9)	
Kosten nach Kennwerten und Machbarkeitsstudie		Kosten nach Kennwerten	
Abbruch geschätzt	800.000,00 €	allgemeinbildende Schulen (Holzbau)	4.000.000,00 €
(inklusive Schadstoffsanierung		BGF x 3.110 €/m ² (1.275m ²)	
Sanierung TG	725.000,00 €		
Deckenertüchtigung u. allg. Sanierung	485.000,00 €		
<i>BGF x 274,00 €/m² (1.770 m²)</i>			
Neubau nach Kostenschätzung Maba	14.500.000,00 €		
(ohne Abbruch u. Tiefgründung)			
16.510.000,00 €		4.000.000,00 €	

Fördermöglichkeiten

SKS – Sanierung kommunaler Sportstätten

Für die Sanierung der Sporthalle Uhlandstraße wurde im Rahmen des Bundesprogramms Sanierung kommunaler Sportstätten im Dezember 2025 ein Förderantrag gestellt. Noch rechtzeitig vor Fristende konnte am 29.01.2026 die Bestätigung des RP Tübingen zur Haushaltssituation im Förderverfahren ergänzt werden. Wie am 17.02.2026 offiziell mitgeteilt wurde war die Resonanz auf den Projektauftrag sehr groß: Über 3.600 Interessenbekundungen gingen beim Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), das mit der Umsetzung des Bundesprogramms beauftragt ist, ein. Mit einer beantragten Gesamtfördersumme von über 7,5 Milliarden Euro ist der aktuelle Projektauftrag somit stark überzeichnet. Aufgrund der sehr hohen Zahl an Interessenbekundungen ist eine Prüfung der Projektskizzen durch das BBSR nicht im vorgesehenen Zeitraum möglich. Daher kann die Auswahl der zu fördernden Projekte durch den Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages nicht wie im Projektauftrag angekündigt Ende Februar 2026, sondern voraussichtlich erst nach Ostern erfolgen. Bei Fertigstellung dieser Vorlage lag noch keine Entscheidung vor.

Weitere Fördermöglichkeiten, wenn es keine Förderung über das Programm SKS – Sanierung kommunaler Sportstätten gibt:

KfW-Förderung

Auf Grund der geplanten Maßnahmen (neues Hallendach, Fußbodenheizung, Lüftung mit Wärmerückgewinnung) sollte der KfW-Standard 70 leicht zu erreichen sein.

Die förderfähigen Kosten orientieren sich an der Nettogrundfläche des Gebäudes:

1.715 m² x 2.000 Euro/m² (förderfähige Kosten) = 3.430.000 Euro

Effizienzgebäude	Zuschuss in %	Zuschuss in Euro
Effizienzgebäude 70	25 % von max. 10 Mio. Euro förderfähigen Kosten	bis zu 2,5 Mio. Euro
	25 % von 3,43 Mio. Euro förderfähigen Kosten	857.500 Euro

Landesfördermittel für Sportstätten

Über die kommunale Sportstättenbauförderung des Landes können Zuschüsse für die Sanierung der Dreifeldhalle beantragt werden. Die Zuwendungen für Sanierungsmaßnahmen werden als Projektförderung im Wege der Anteilsfinanzierung in Form von Zuschüssen auf der Basis der anerkannten zuwendungsfähigen Ausgaben gewährt. Die Zuschüsse betragen in der Regel 30 v. H. der zuwendungsfähigen Ausgaben. Die zuwendungsfähigen Ausgaben werden bei Sanierungen dabei auf höchstens 70 v. H. der für entsprechende Neubaumaßnahmen geltenden Pauschalbeträge begrenzt. Für eine dreiteilbare Sporthalle liegen bei einer Sanierung die zuwendungsfähigen Ausgaben bei ca. 1,4 Mio. Euro und der Höchstzuschuss bei ca. 420.000 Euro.

Landesfördermittel für Schulbau

Für die zu erstellenden Räume für G 9 können Schulbaufördermittel zur Schaffung von zusätzlichem Schulraum beantragt werden. Die konkrete Förderhöhe kann derzeit noch nicht beziffert werden.