

# Entwicklungsfläche Europaplatz

**Bürgerinformation**

**09. Juli 2025**

## Inhalte und Ablauf

1. Entwicklungsfläche Europaplatz und Umfeld
2. Weiße-Blatt Beteiligung (2023/2024)
3. Variantenuntersuchung ab Herbst 2024
4. Vorschlag der Verwaltung
5. Diskussion

# 1. Entwicklungsfläche Europaplatz und Umfeld



Luftbild Europaplatz: M. Guhl



ZOB 1960er Jahre, Stadtarchiv Tübingen



ZOB 2017, A. Faden



ZOB 2017, A. Faden



Europaplatz vor dem Umbau, Luftbild 2017, U. Metz





Bahnhofsausgang 2017, A. Faden



Zugang zur Unterführung 2017, A. Faden



Bahnhofsvorbereich 2017, A. Faden



Abb. 68 Radexpress, A. Faden

Radexpress 2024, A. Faden



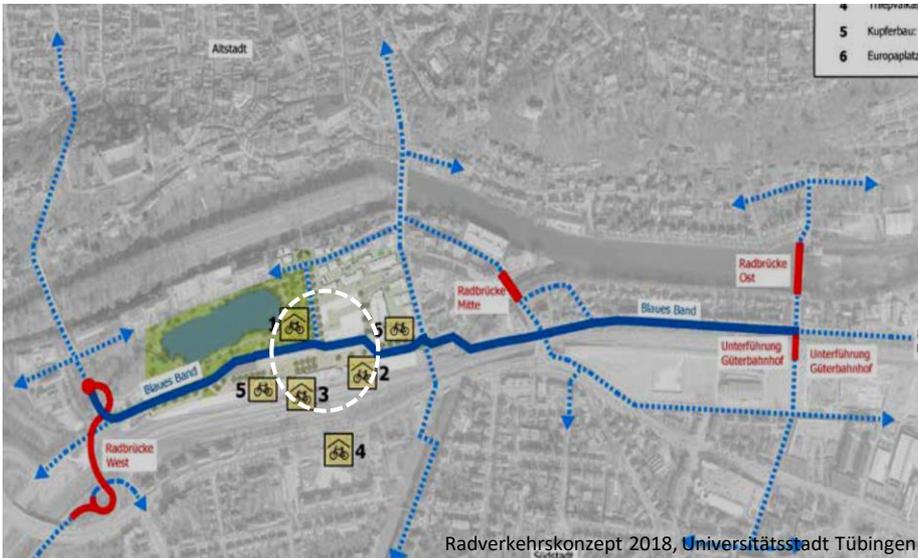
Osteingang ZOB 2024, A. Faden



Blaues Band am Europaplatz 2024, A. Faden



Blaues Band am Europaplatz 2024, H. Haas



Radverkehrskonzept 2018, Universitätsstadt Tübingen



Radstation mit Rampe 2024, H. Haas



Seeterrasse 2024, A. Faden



Seeterrasse 2024, H. Haas



Seeterrasse 2024, A. Faden



Café am See 2024, A. Faden



Wasserspiel 2024, H. Haas



Wasserspiel 2024, H. Haas



Anlagenpark Ost 2024, A. Faden

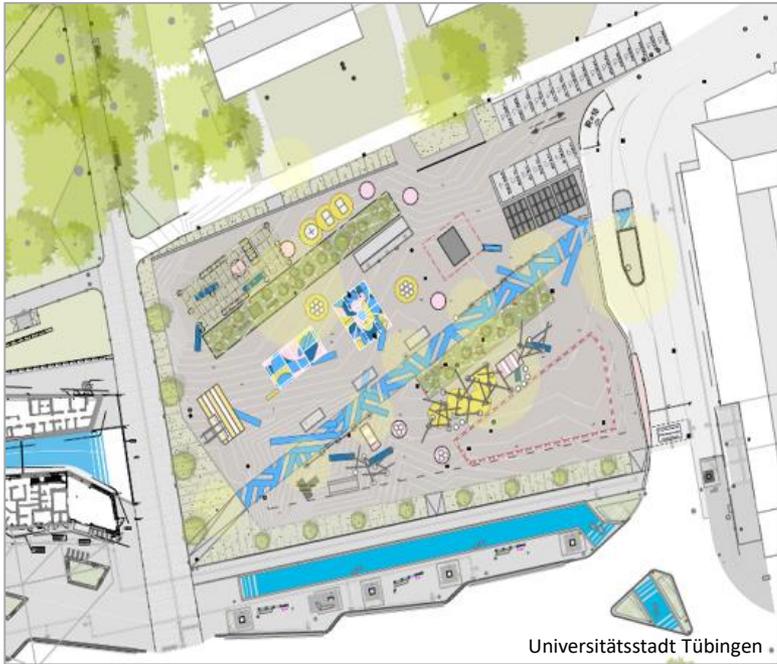


Anlagenpark Ost 2024, H. Haas



Bahnhofsallee 2024, A. Faden





## 2. Weiße-Blatt-Beteiligung 2023/2024



Translake/Universitätsstadt Tübingen

## Bürgerbeteiligungsprozess in drei Phasen

- 650 Ideen und Vorschläge
- Schwerpunkte:
  - Parkanlage / vollständige Begrünung
  - Teilweise Begrünung
  - Konzerthalle
  - Bürger\_innen-Treffpunkte und Mehrzweckräume
  - Wohnraum

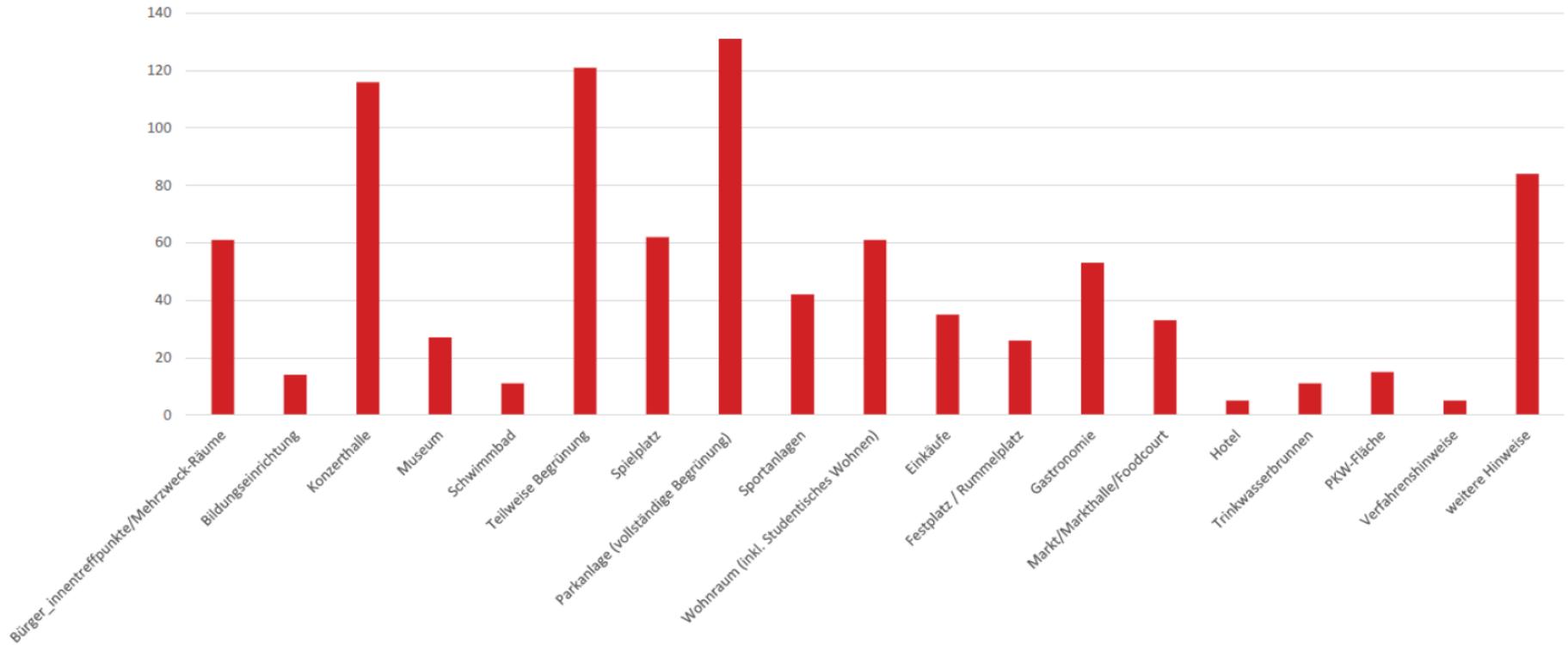


### Weitere Nennungen:

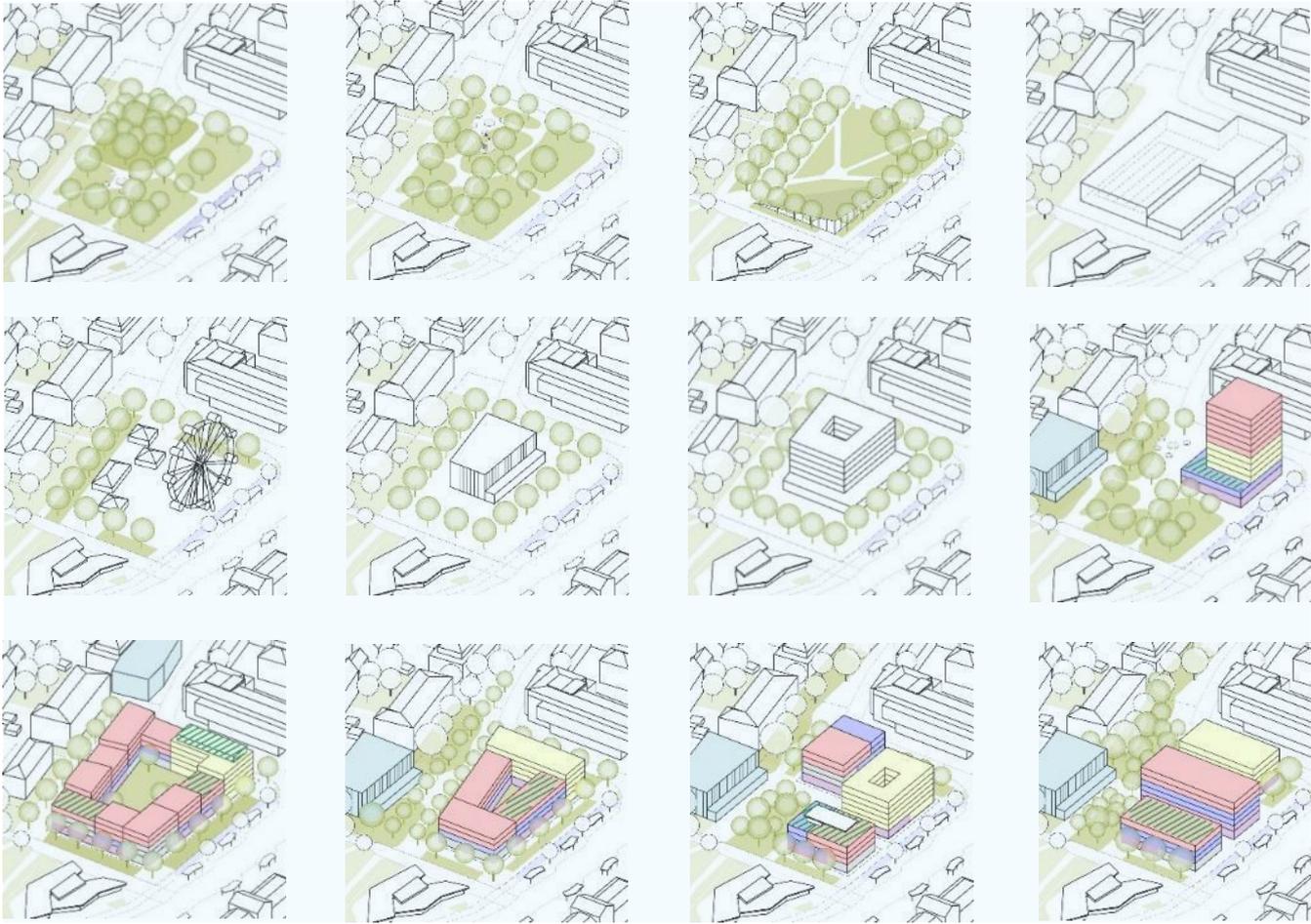
- Museum
- Hotel
- Bildungseinrichtung
- Schwimmbad
- Festplatz
- Sportanlagen und Spielplätze
- Einkaufen und Gastronomie
- PKW-Flächen
- weitere Kleinstnutzungen  
z.B. Trinkbrunnen und Spielgeräte

## Hinweise 1. Beteiligungsphase

06.11. – 01.12.2023

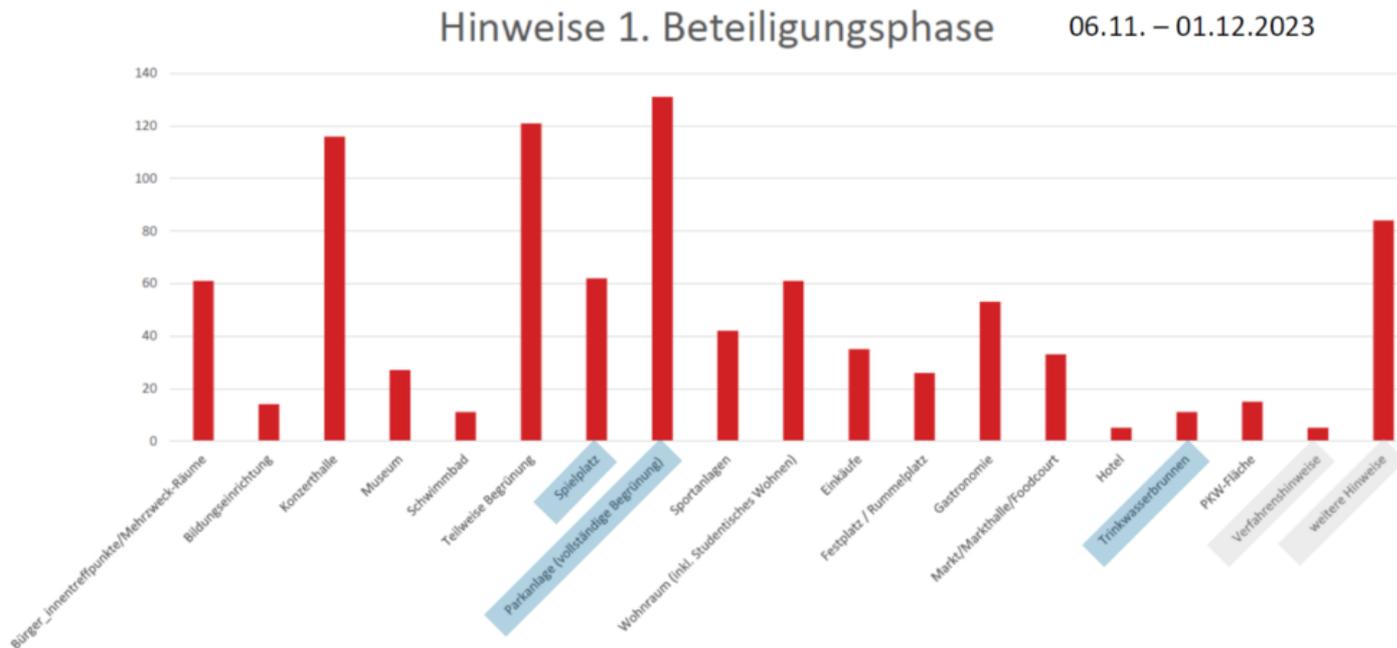


## 3. Variantenuntersuchung ab Herbst 2024



Entwurfsgrafik ISA Stadtbauatelier 2025

- Schwerpunkte und weitere Nennungen wurden weitestgehend in Variantenprüfung einbezogen
- Transparenter Abgleich Anregungen mit Umsetzungsmöglichkeiten je Variante



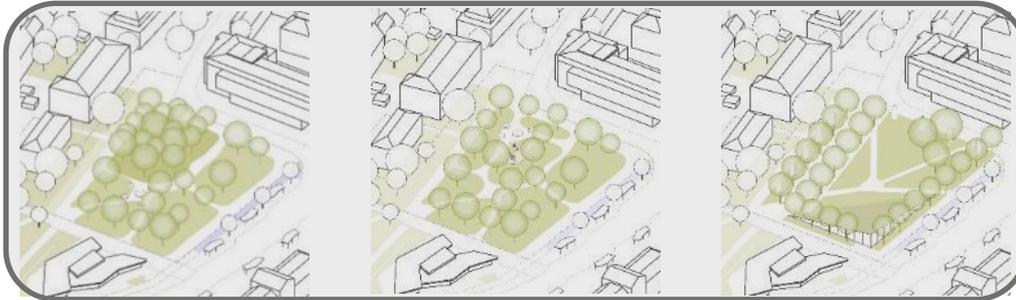
- Einzelhandelskonzeption:  
keine Konkurrenz zu kleinteiligen  
Angeboten in der Altstadt
- Bäderkonzept; Hallenbad-Süd
- Planung eines Konzertsaals
- Bedarf an Kongress- und  
Veranstaltungsräumen/Kongresshotel
- Klimaschutzkonzept: Maßnahmen zur  
Stärkung des „Umweltverbundes“ und  
Priorisierung Innenentwicklung



- 1. Was ist der Mehrwert für die Stadtgesellschaft**
  - bietet die Idee einen größtmöglichen Nutzen für große Teile der Stadtgesellschaft?
  - wie ist die gesellschaftliche Relevanz?
  - wie gut passt die Idee städtebaulich an diesen besonderen Ort?
  
- 2. Welche Bedarfe gibt es heute und zukünftig**
  - gibt es heute und in Zukunft einen reeller Bedarf für die Umsetzung einer Idee?
  - wird der Bedarf an einer anderen Stelle in Tübingen gedeckt?
  - profitiert das Konzept von der hohen Zentralität des Ortes?
  
- 3. Welche Auswirkungen ergeben sich aus einer Idee**
  - welche Auswirkungen ergeben sich auf das direkte Umfeld, das SSZ, die Altstadt?
  - können Synergien genutzt werden?
  - schließt die Idee andere Ideen und Nutzungsmöglichkeiten aus?
  
- 4. Wie ist die Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit**
  - ist die Idee finanziell realistisch umsetzbar?
  - wie sind die kurz- und langfristige Auswirkungen auf die kommunalen Finanzen?
  
- 5. Auswirkungen auf das lokale und globale Klima**
  - wie wirkt sich die Idee auf das Stadtklima und auf das globale Klima aus?
  - wie ökologisch nachhaltig ist die Idee?

**„Solitärnutzung“**

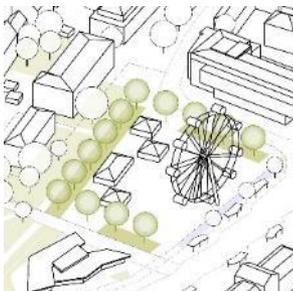
cluster: V1 „Grün- und Freiflächen“



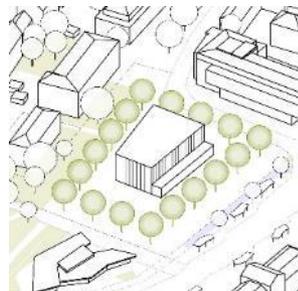
V1.1 Stadtpark mit tiny-forest

V1.2 Grün- und Freifläche

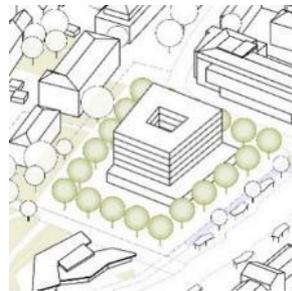
V1.3 Stadtpark (Idee BI)



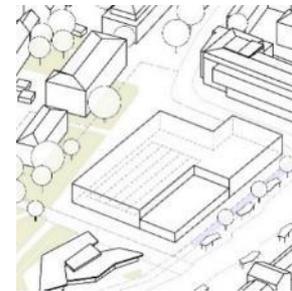
V2 Markt- & Festfläche



V3 Konzerthaus



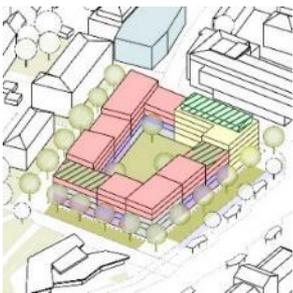
V4 Kongresshotel



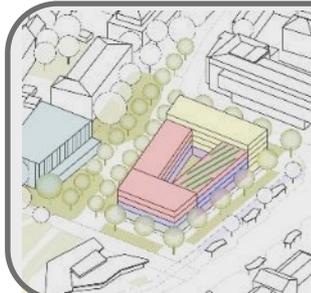
V5 Hallenbad-Süd

**„Mischnutzung“**

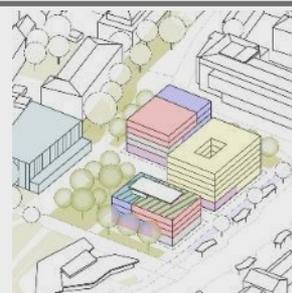
cluster: V7 „Teilbebaut mit wesentlichem Grünanteil“



V6 Großer Block



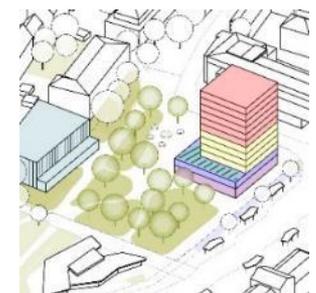
V7.1 Kleiner Block



V7.2 Punktgebäude

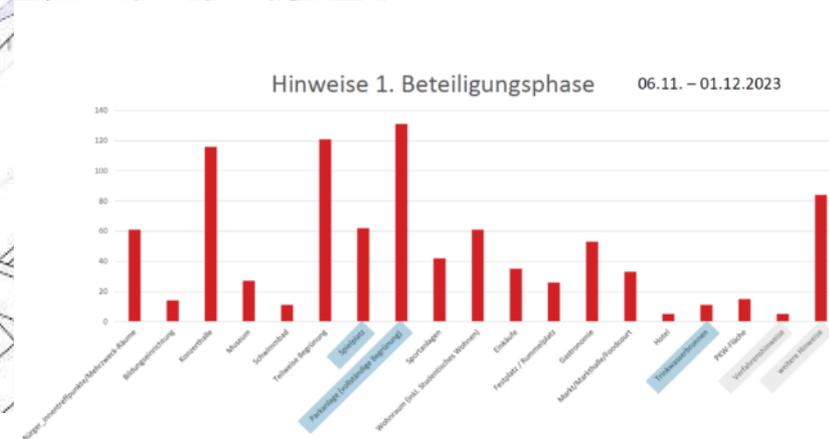
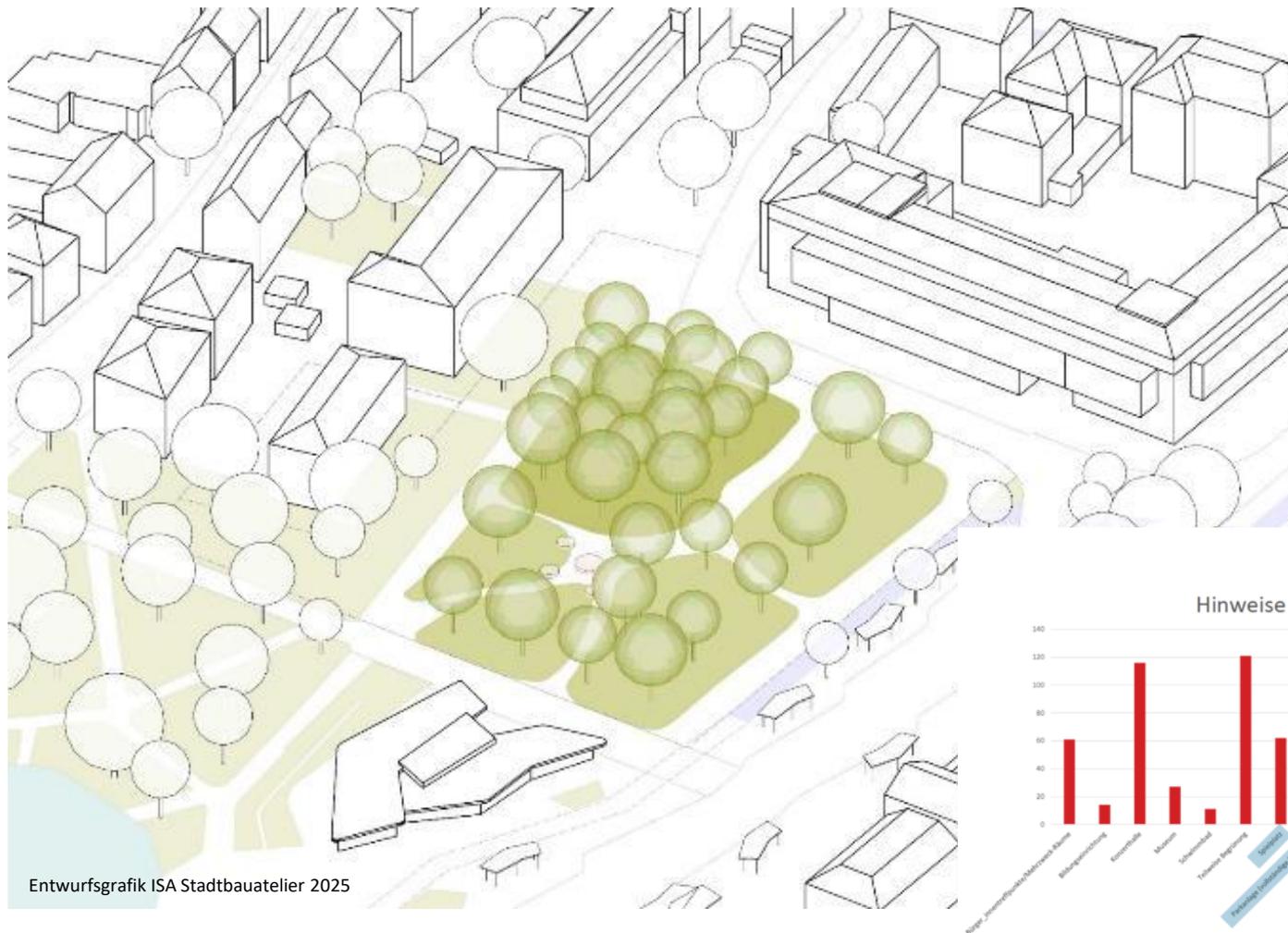


V7.3 Zeilen

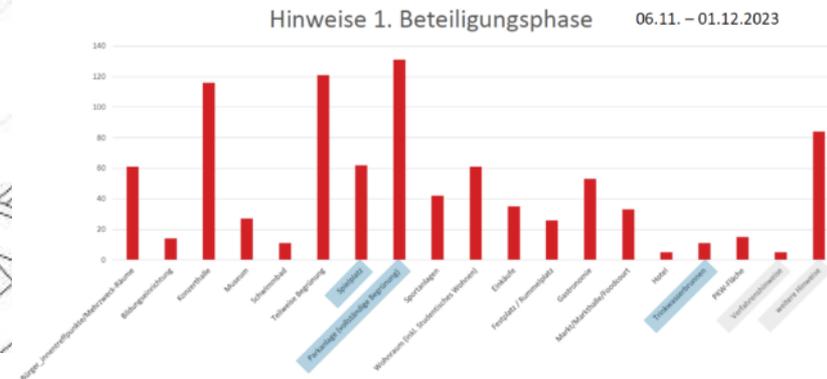


V8 Tower

## V1.1: Stadtpark mit ‚Tiny-Forest‘

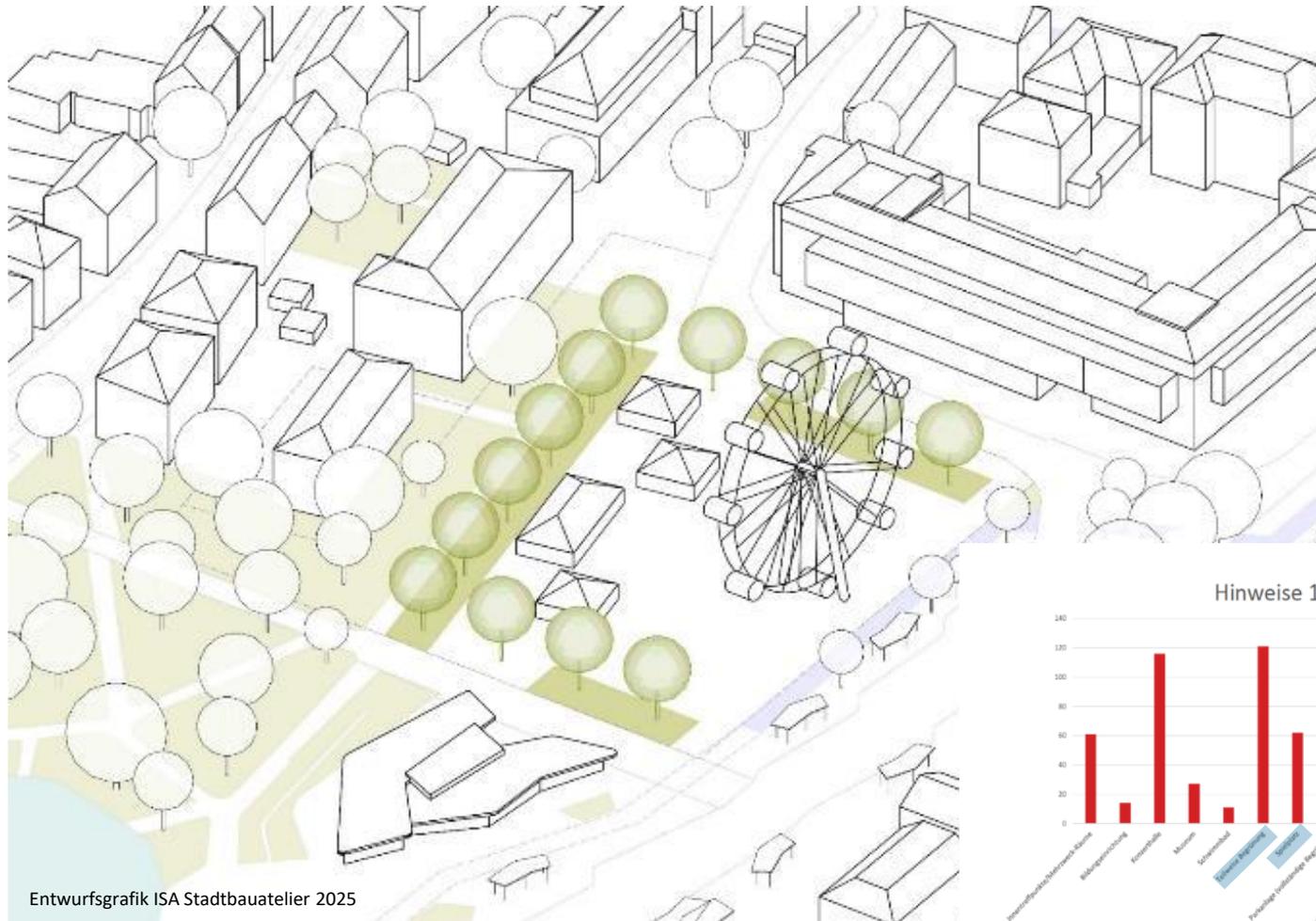


## V1.2: Stadtpark

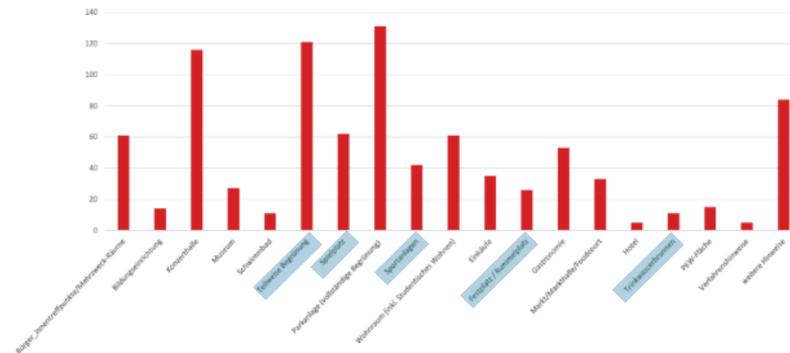




## V2: Markt- und Festfläche



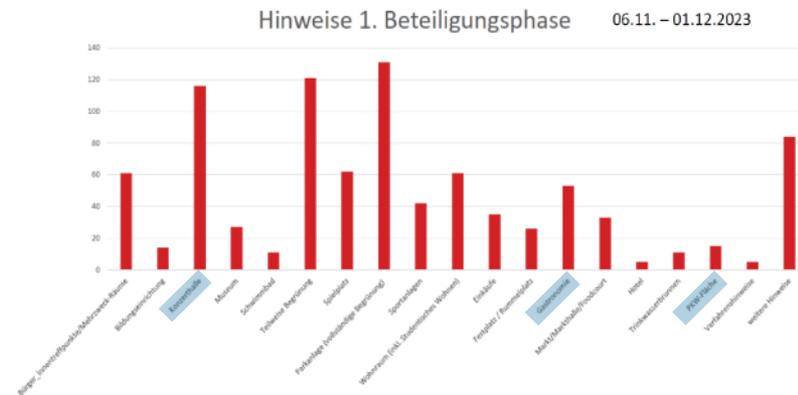
Hinweise 1. Beteiligungsphase 06.11. – 01.12.2023



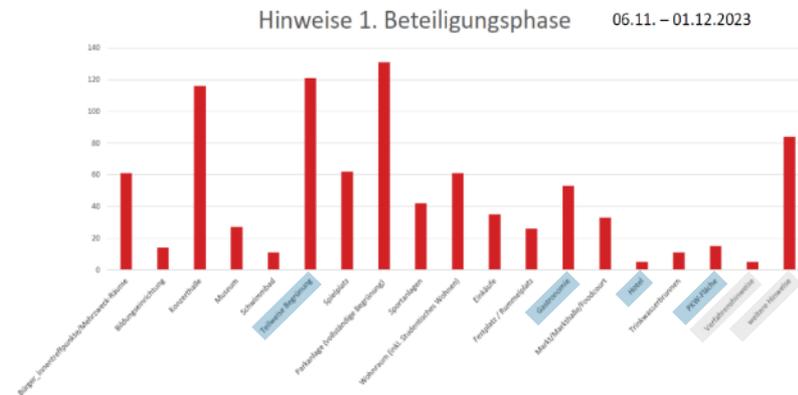
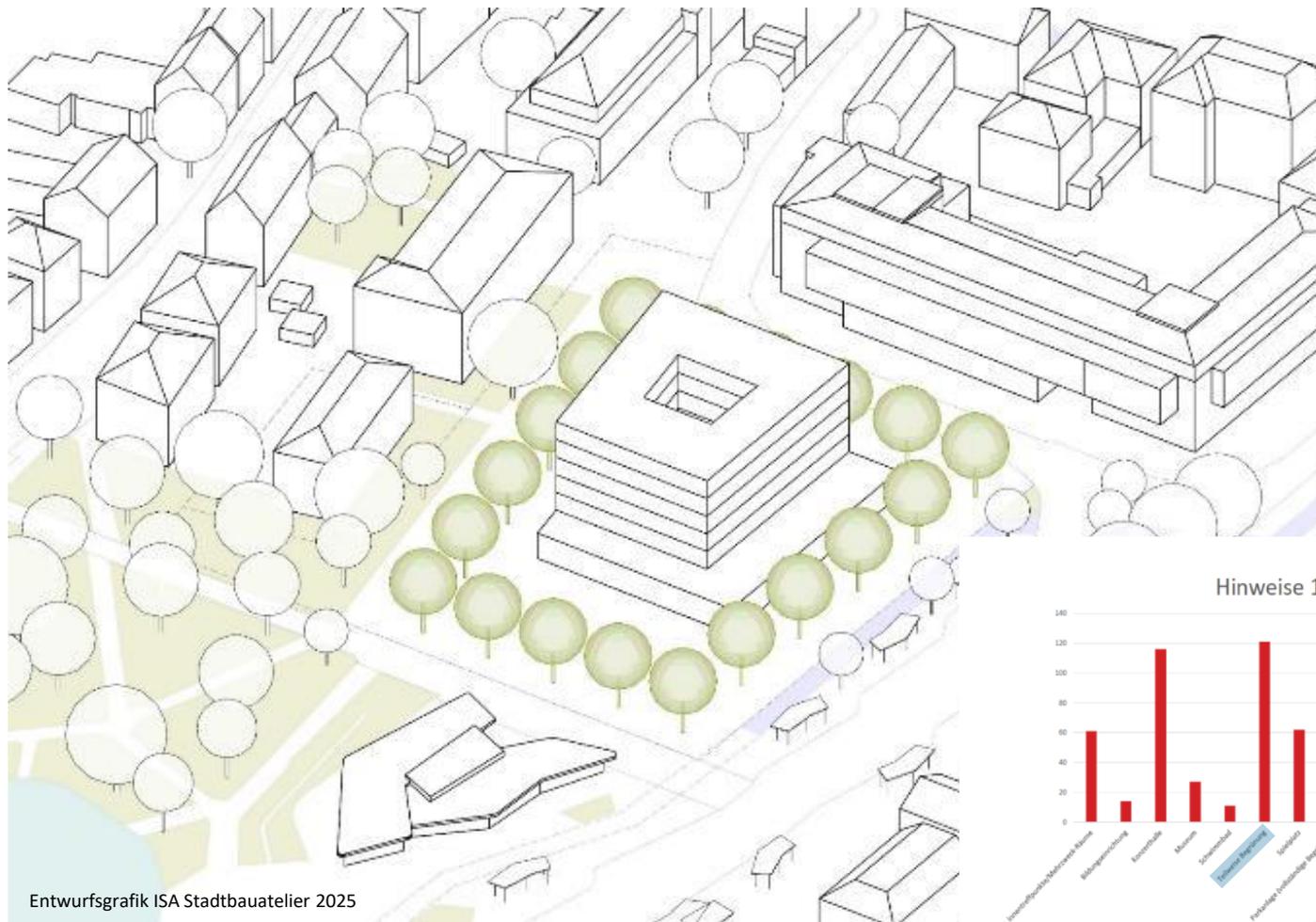
### V3: Konzerthaus



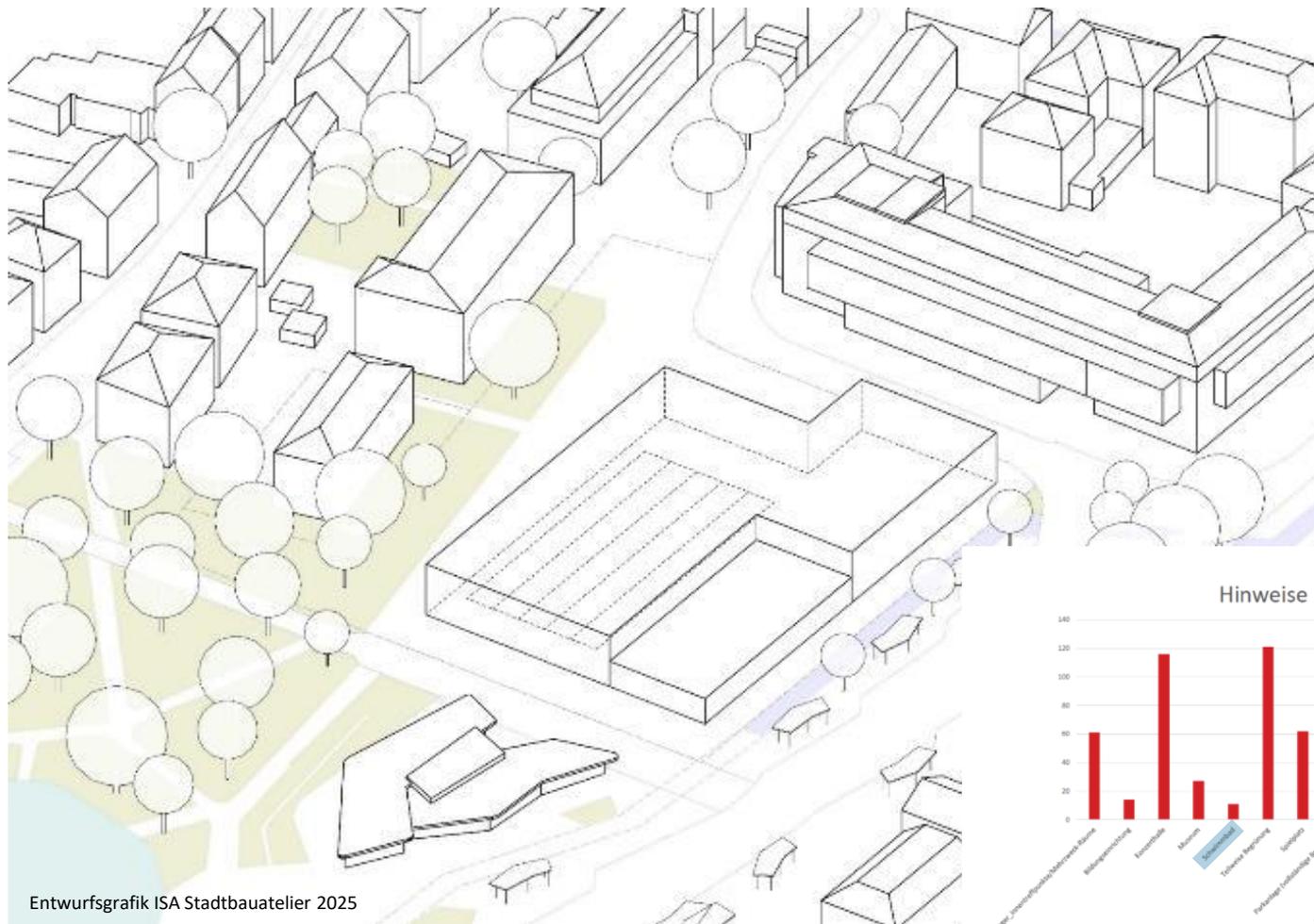
Entwurfsgrafik ISA Stadtbauatelier 2025



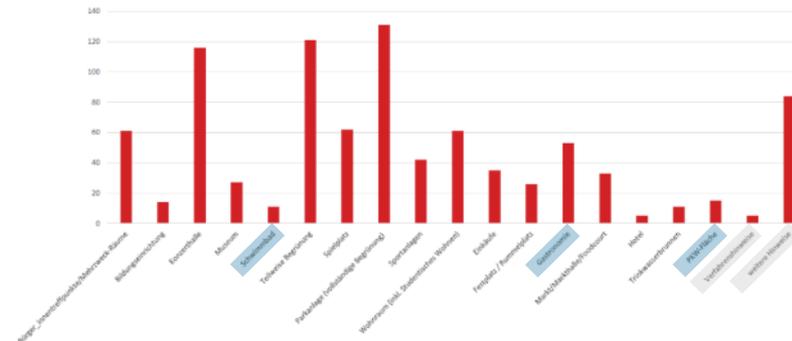
## V4: Kongresshotel



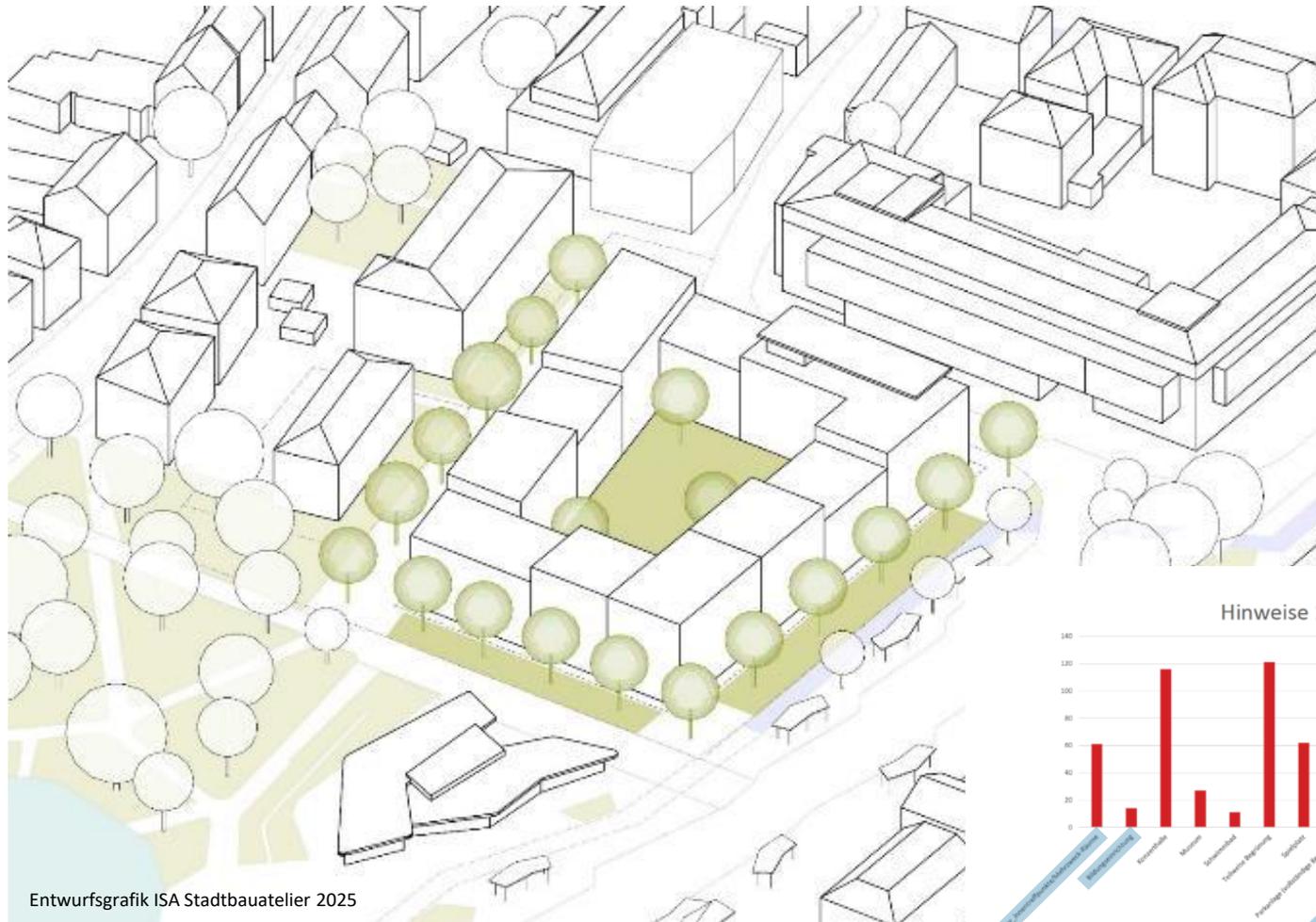
## V5: Hallenbad-Süd



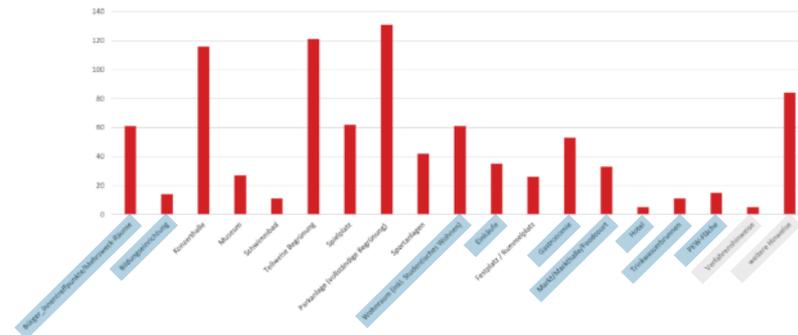
Hinweise 1. Beteiligungsphase 06.11. – 01.12.2023



## V6: Großer Block (ähnlich wie Entwurf Büro Hähnig Gemmeke 2012)



Hinweise 1. Beteiligungsphase 06.11. – 01.12.2023

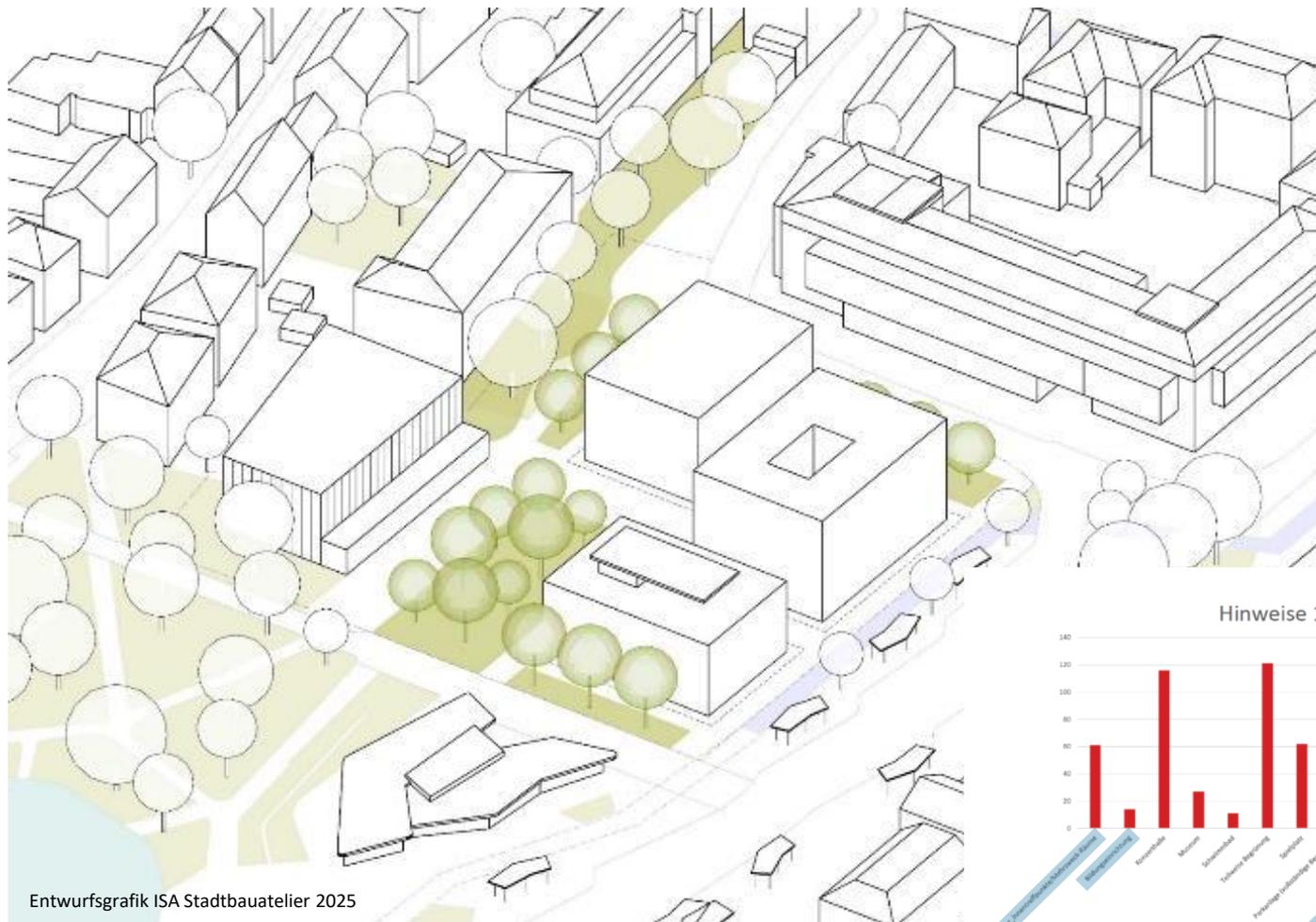


- Wohnen
- Gewerbe / Gastronomie
- Büros / Praxen
- Soziale / Kulturelle Nutzung
- Öffentliche Dachflächen
- Sondernutzung (z.B. Hotel)
- Konzerthaus

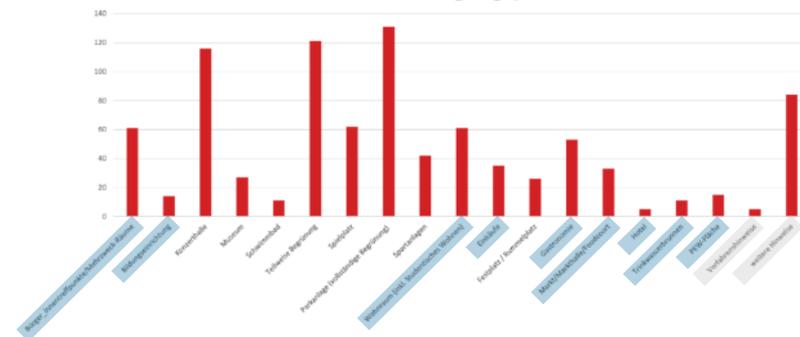




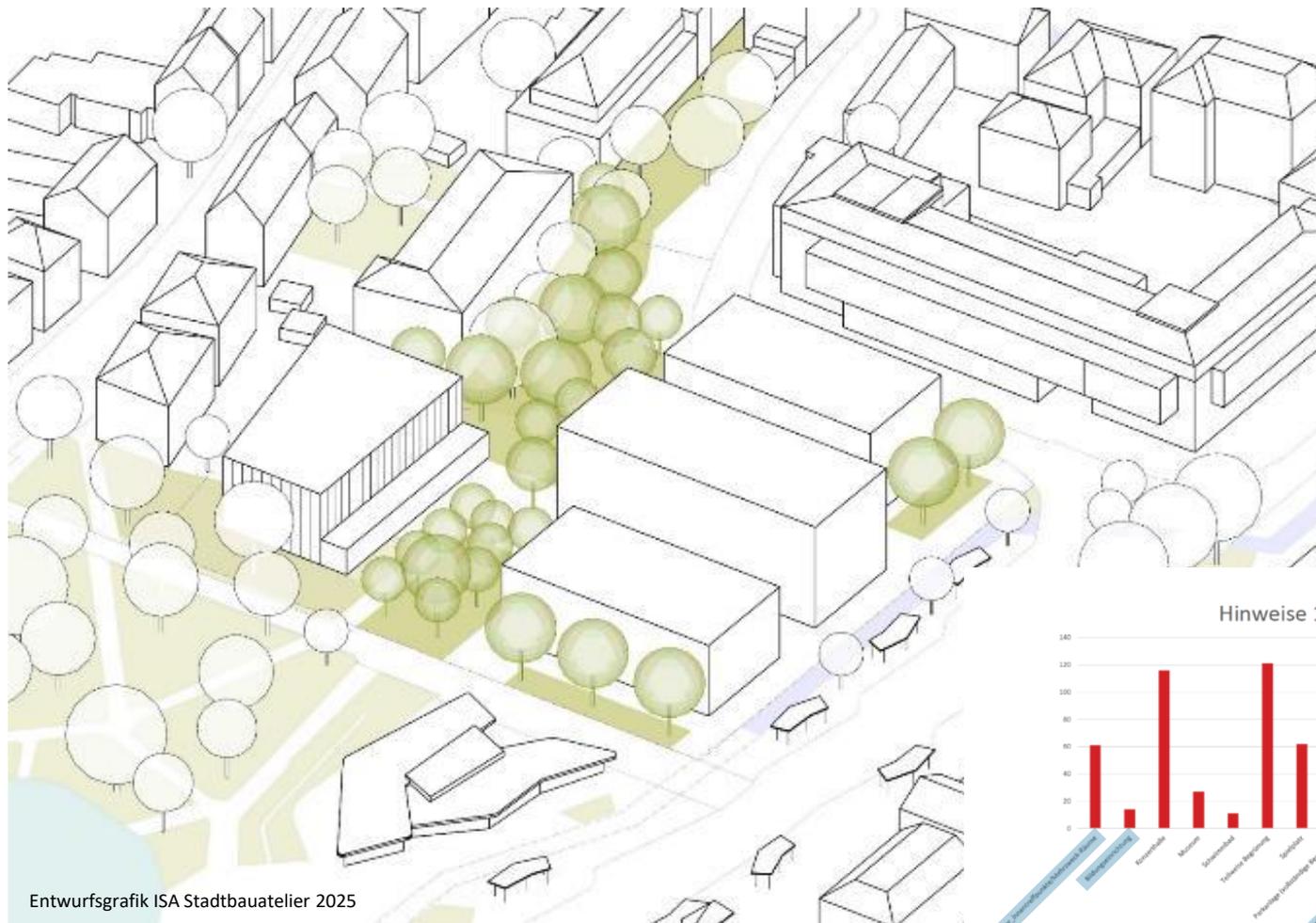
## V7.2: Punktgebäude; Konzerthaus auf Landesfläche



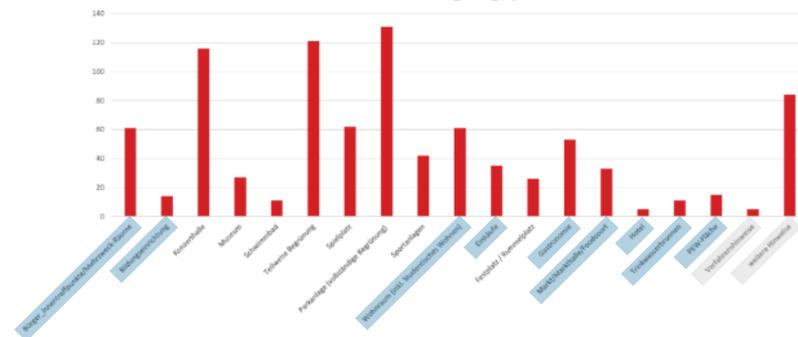
Hinweise 1. Beteiligungsphase 06.11. – 01.12.2023



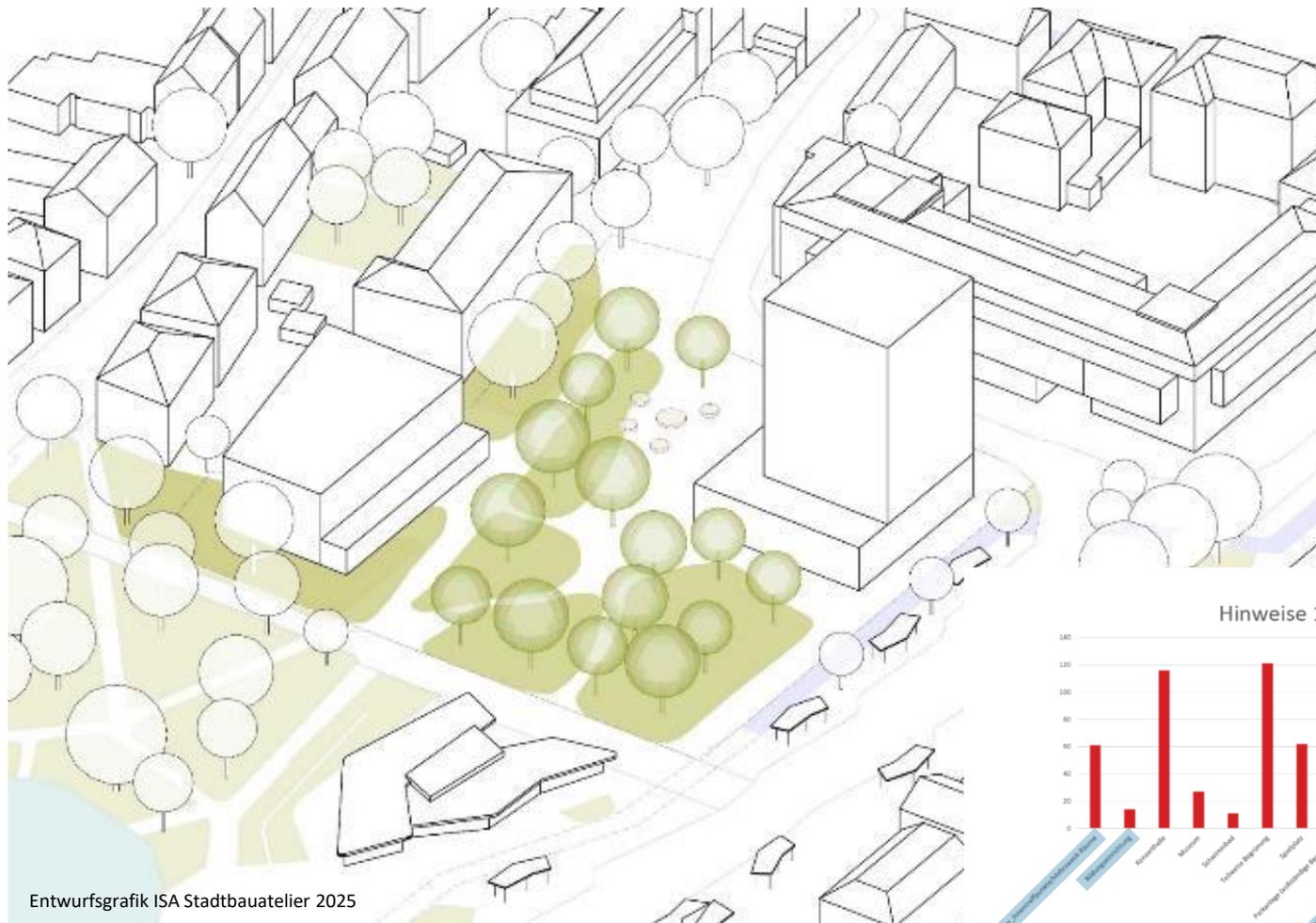
## V7.3: Zeilen



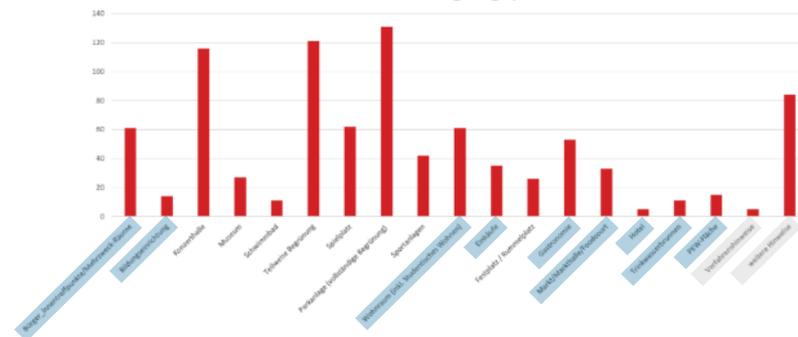
Hinweise 1. Beteiligungsphase 06.11. – 01.12.2023



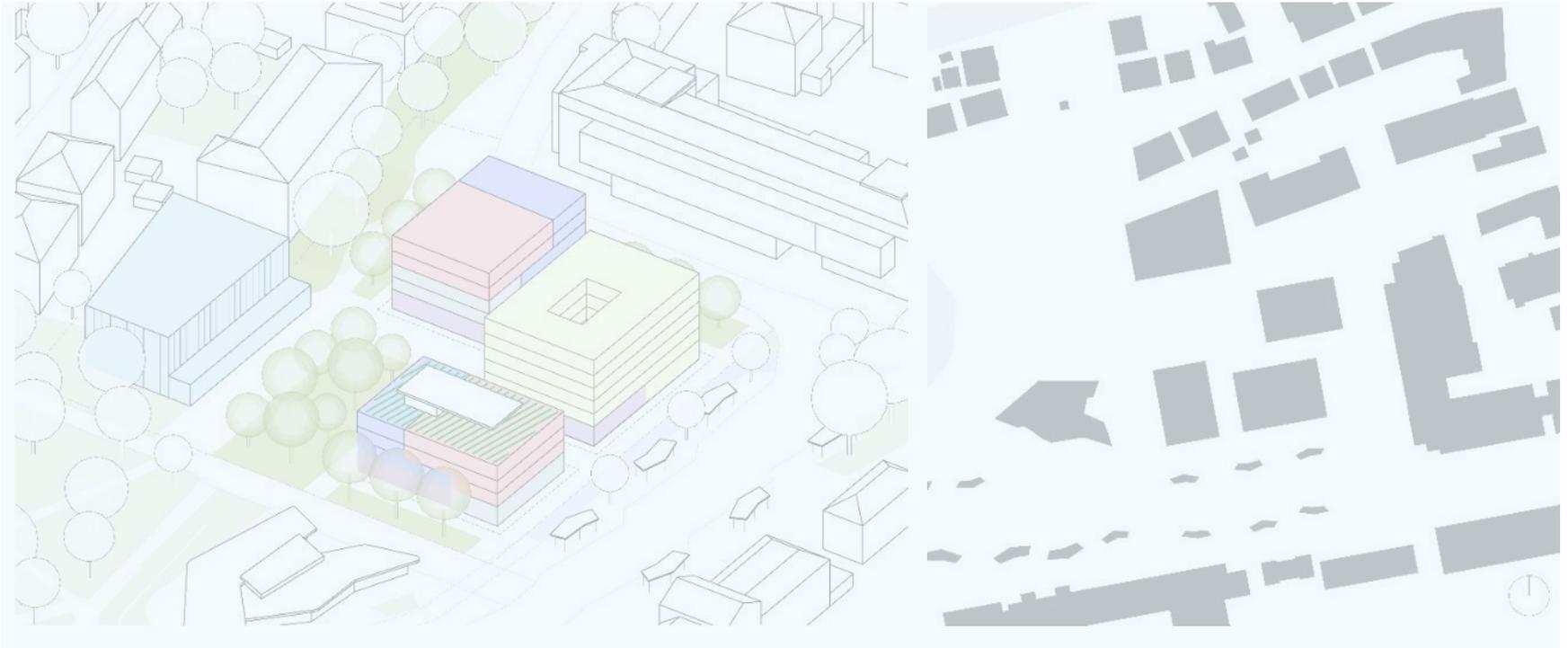
## V8: Hochhaus „Tower“



Hinweise 1. Beteiligungsphase 06.11. – 01.12.2023



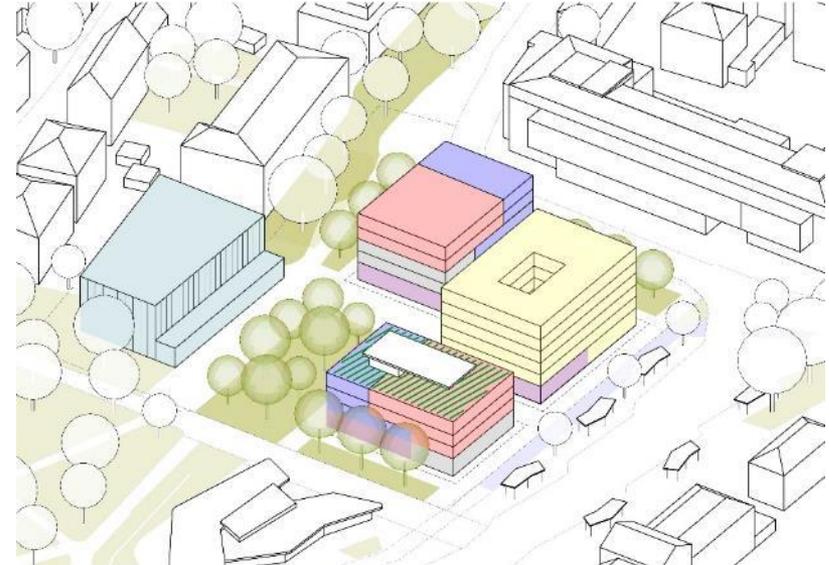
## 4. Vorschlag der Verwaltung



Entwurfsgrafik ISA Stadtbauatelier 2025



- Wohnen
- Gewerbe / Gastronomie
- Büros / Praxen
- Soziale / Kulturelle Nutzung
- Öffentliche Dachflächen
- Sondernutzung (z.B. Hotel)
- Konzerthaus



Plangebiet: ca. 10.790 m<sup>2</sup>

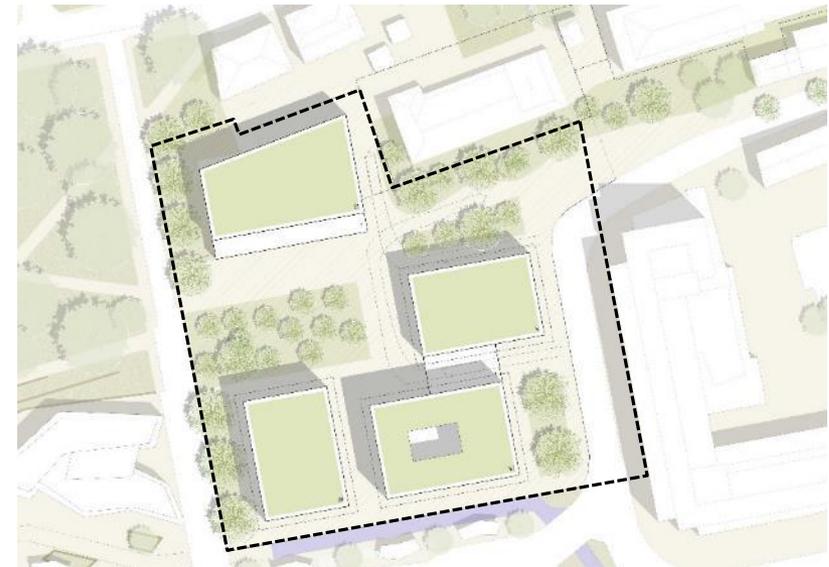
**Grundfläche Gebäude: ca. 4.100 m<sup>2</sup>**

davon Gebäude Entwicklungsfläche ca. 3.000 m<sup>2</sup>

davon Konzerthaus: ca. 1.100 m<sup>2</sup>

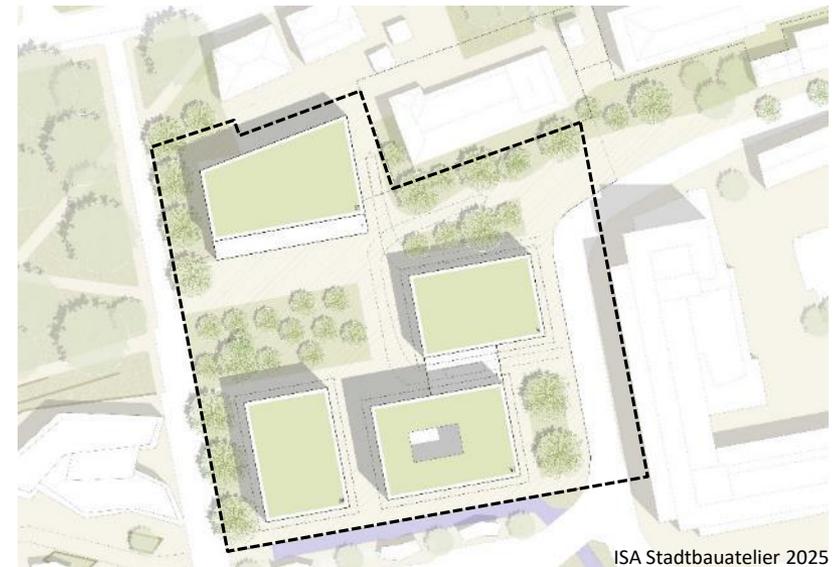
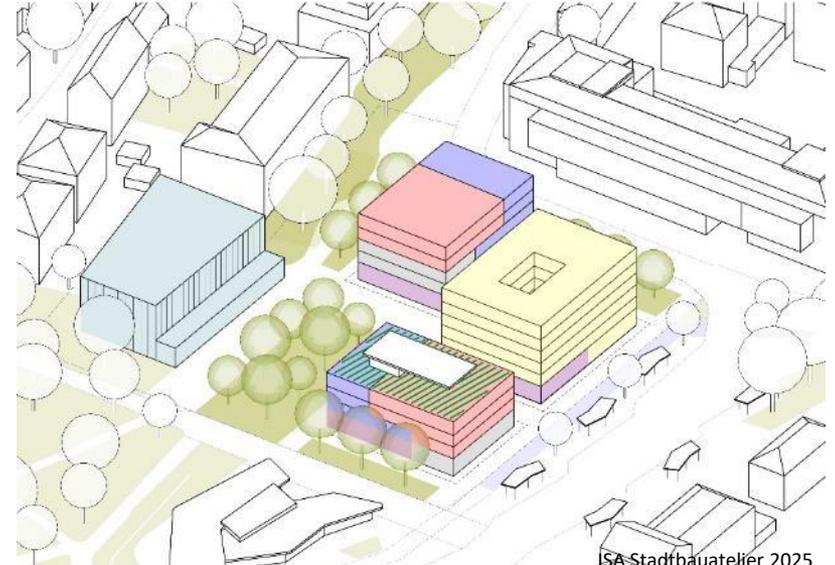
**Freiflächen/Öffentliche Räume: ca. 6.700 m<sup>2</sup>**

Geschossfläche Gebäude ohne Konzertsaal ca.  
11.500 m<sup>2</sup>



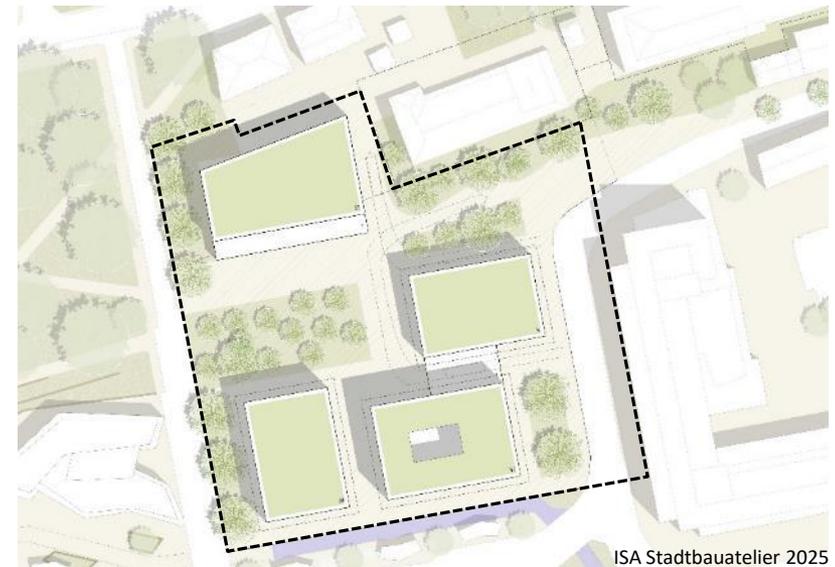
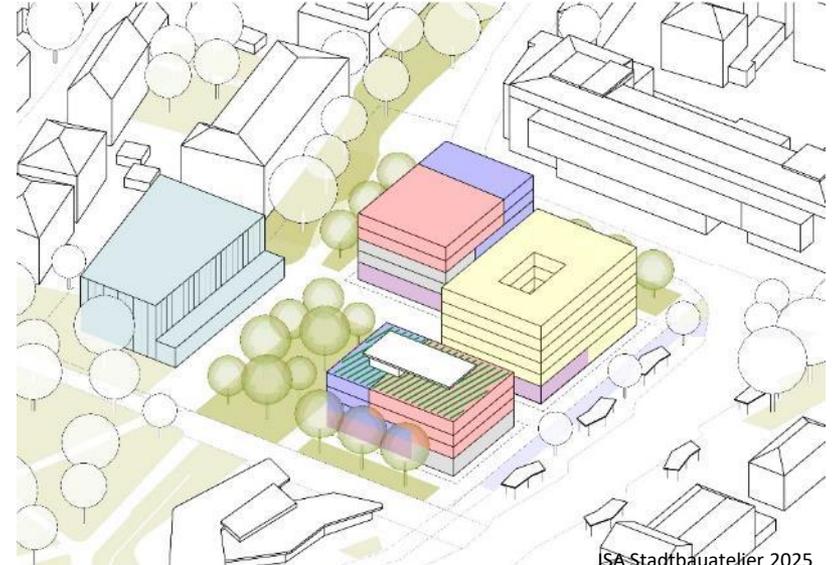
## Vorteile:

- Es entstehen mehrere Gebäude sowie unterschiedliche öffentliche Räume.
- Tübinger Weg der Quartiersentwicklung lässt sich umsetzen: kleinteilige Bebauung und Nutzungsmischung im Quartier
- Einbeziehung zahlreicher Akteure aus der Stadtgesellschaft möglich.
- Grundstückseinnahmen durch Veräußerung von Teilflächen möglich.
- Bau eines Konzerthauses ist im erweiterten Plangebiet möglich.
- Formulierung Stadteingang gut möglich
- Verbesserung Mikroklima gegenüber der heutigen Asphaltfläche



## Nachteile:

- Großflächige Nutzungen wie Hallenbad oder ein Kongresshotel sind aufgrund der kleinteiligeren Bebauung nur schwer oder nicht integrierbar.
- Der von Teilen der Bevölkerung gewünschte öffentliche Park nur in Teilbereichen und nicht auf der kompletten Fläche vorgesehen.
- Kleinteilige Entwicklung mit vielen Akteuren auf verschiedenen Baufeldern ist anspruchsvoller als eine Entwicklung mit einem großen zentralen Akteur und geringer Nutzungsvielfalt

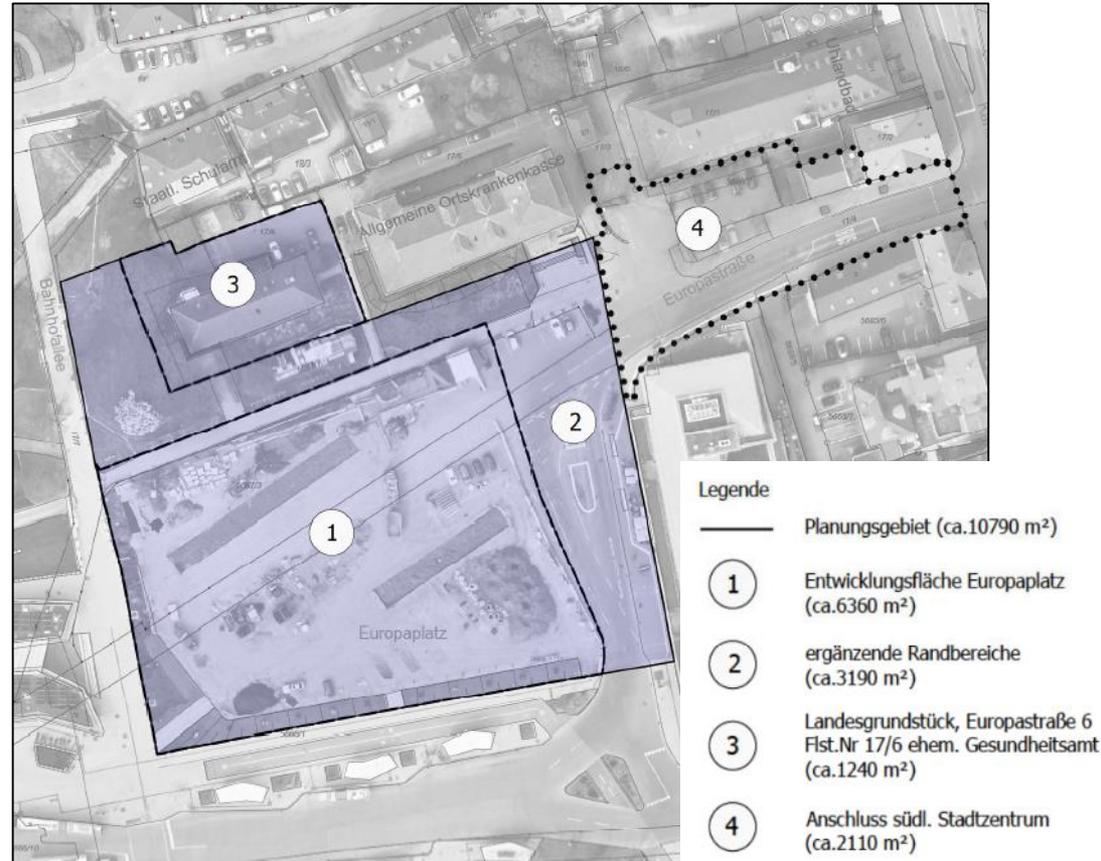


## Kriterienmatrix zur Variantenuntersuchung Entwicklungsfläche Europaplatz

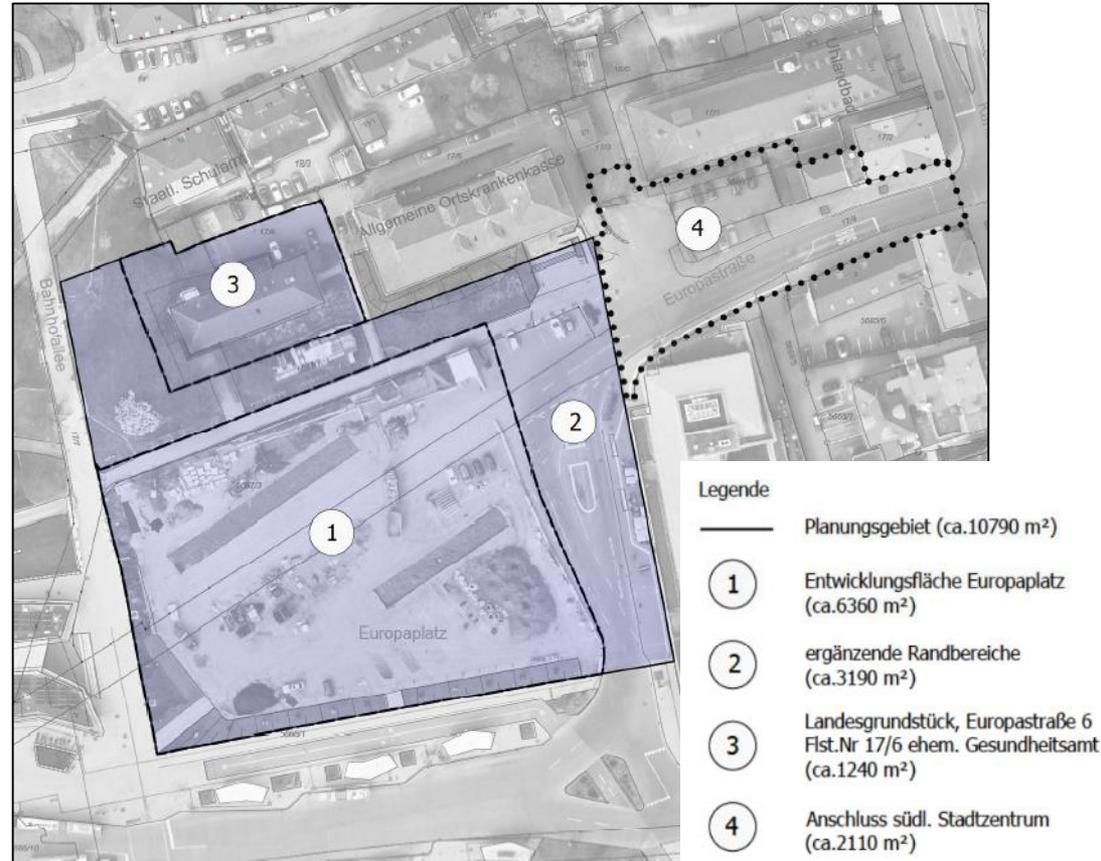
Fachabteilung Projektentwicklung, Stand 07.04.2025

Hinweise:	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8	Anmerkungen
Grobe Bewertung mit Einschätzung durch die Fachabteilung Projektentwicklung	Frei- und Grünfläche	Markt- und Festfläche	Konzert- haus	Kongress- hotel	Hallenbad- Süd	Maximale Bebauung	Bebauung + Freiflächen	Hochhaus + Freiflächen	
Bewertung in 7 Stufen: von +++ (trifft besonders zu) bis ---- (trifft gar nicht zu)									
<b>A Was ist der Mehrwert für die Stadtgesellschaft?</b>									
1 Dient das gewünschte Ziel / die gewünschte Nutzung der Tübinger Stadtgesellschaft?	++	0	+	+	0	++	+++	+++	
2 Ist das Konzept für möglichst große Teile der Stadtgesellschaft relevant?	+	0	0	-	++	++	+++	++	
3 Ist es so vielschichtig, dass es unterschiedliche Personengruppen anspricht?	+	+	+	0	+	++	+++	++	
4 Hat die Idee eine gesellschaftliche Relevanz?	++	+	+	0	++	++	+++	++	
5 Gibt sie Antworten auf Fragen, die uns als Stadtgesellschaft heute und in Zukunft bewegen?	+	0	+	0	0	++	+++	++	
6 Wie gut passt die Idee städtebaulich an diesen besonderen Ort und nach Tübingen?	+	0	+	+	---	++	+++	-	
<b>B Welche Bedarfe gibt es heute und zukünftig?</b>									
1 Gibt es einen realen Bedarf für die Umsetzung der Idee?	+	-	++	+	+	++	+++	++	
2 Wird der Bedarf vielleicht bereits an einer anderen Stelle in Tübingen gedeckt?	+	0	+++	++	---	+	+	+	
3 Ist der Bedarf auch in Zukunft vorhanden?	+	0	++	++	+	++	++	++	
4 Entspricht die Nutzungsidee bereits getroffenen Entwicklungsentscheidungen/ Entwicklungsstrategien der Stadt?	0	0	+	+	---	+	++	++	Entwicklung als Baufläche war Ziel vor "weißer" Blatt Beteiligung
5 Profitiert das Konzept von der hohen Zentralität des Ortes?	+	0	+++	+++	0	+++	+++	+++	
6 Könnte er auch an alternativen Standorten umgesetzt werden?	+	-	++	+	---	+	+	+	
<b>C Welche Auswirkungen ergeben sich aus der Idee?</b>									
1 Welche Auswirkungen wird die Umsetzung der Idee auf das direkte Umfeld, die südliche Innenstadt, die Altstadt und die Gesamtstadt haben?	+	-	+	0	-	0	+	+	sehr abhängig von der Umsetzung
2 Sind kritische Verlagerungen oder Verdrängungen nicht zu erwarten?	+++	---	++	0	0	0	0	0	
3 Werden z.B. Konkurrenzen vermieden, die der Altstadt schaden?	+++	---	+	-	0	0	0	0	
4 Können Synergien mit vorhandenen Nutzungen im Umfeld erreicht werden?	+	+	++	+	0	++	+++	++	
5 Schließt die Idee andere Ideen aus oder ist sie mit anderen Ideen kombinierbar?	---	0	---	---	---	+	++	++	
<b>D Wie steht es um Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit?</b>									
1 Ist die Idee an dieser Stelle durch Dritte planerisch und finanziell realistisch umsetzbar?	---	0	---	+	---	+++	++	+	
2 Ist die Idee an dieser Stelle durch die Stadt planerisch und finanziell realistisch umsetzbar?	0	+	---	++	---	+++	++	++	Tübinger Weg mit Optionsvergabe möglich
3 Welche Belastungen bringt das Konzept auf die kommunalen Finanzen mit sich?	-	-	---	+	---	+++	++	++	hohe Auswirkungen = -
4 In welchem Zeitraum kann die Idee umgesetzt werden?	++	++	---	0	---	+	+	+	kurzfristig = +
5 Wie hoch sind die Risiken?	+++	+	---	-	---	+	+	0	sehr gering = +++
6 Wie anpassungsfähig und robust ist das Konzept? Kann es auf Veränderungen reagieren?	+	+++	---	---	---	+	+	0	ja = + / nein = -
<b>E Welche Auswirkungen ergeben sich auf das globale und lokale Klima?</b>									
1 Werden klimapolitische Ziele der Stadt durch die Umsetzung gestärkt?	-	-	0	+	0	++	++	+	mit Fokus auf Innenentwicklung
2 Wie wirkt sich die Umsetzung der Idee auf das Stadtklima aus?	+++	-	+	+	0	-	+	+	abh. von konkreter Umsetzung + Versiegelungsgrad
3 Welche Auswirkungen hat die Idee auf Biodiversität und Grünqualitäten?	+++	-	+	+	-	-	+	+	
4 Wie ökologisch nachhaltig ist die Idee?	+	-	-	-	0	0	+	+	
5 Mikroklima im Quartier?	+++	-	+	+	-	-	+	+	

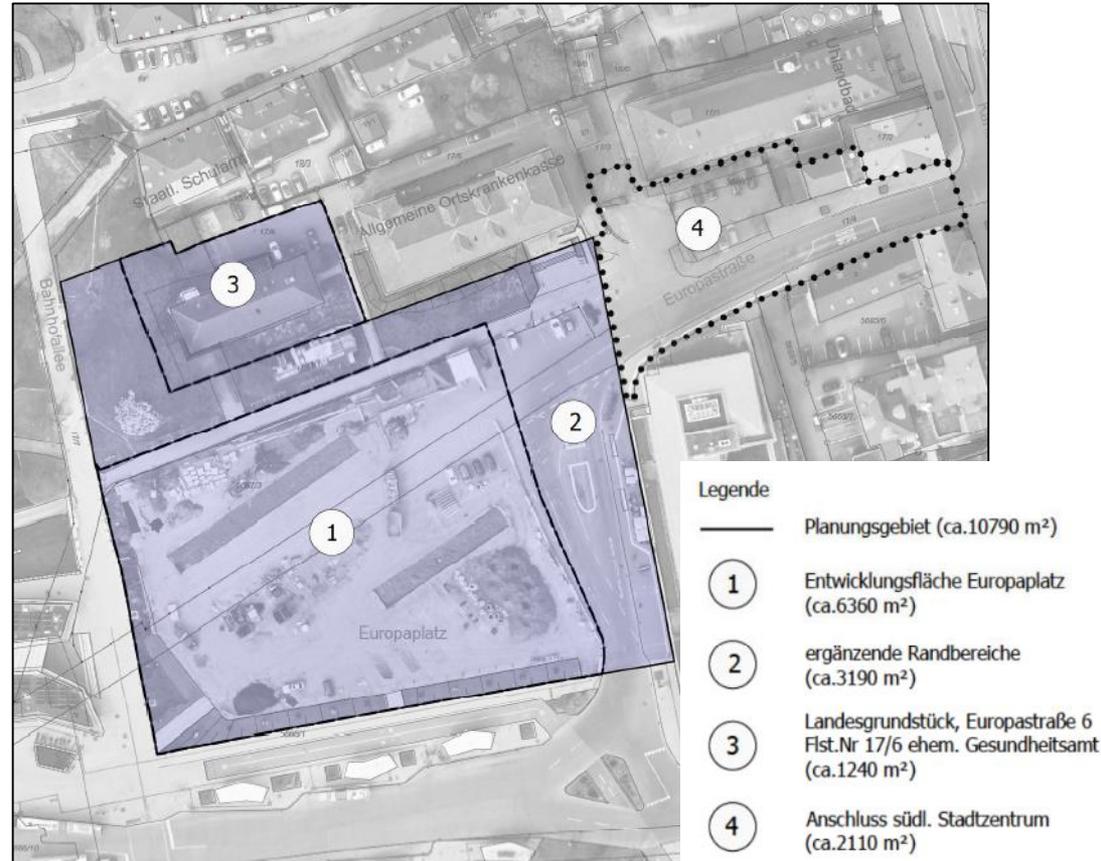
- Innerstädtisches Quartiers mit öffentlichen Räumen, Grünflächen und Bebauung
- Ca. die Hälfte bis zu zwei Drittel der 0,64 ha großen Entwicklungsfläche private Grundstücksflächen (Baufenster +Freiflächen)
- Konzerthausfläche im Norden des Plangebiets mit 1.000 – 1.400 qm Grundfläche kommt hinzu.
- Insgesamt ca. 50 bis 60 % des Plangebietes als Verkehrs-, Frei- und Grünflächen unbebaut.



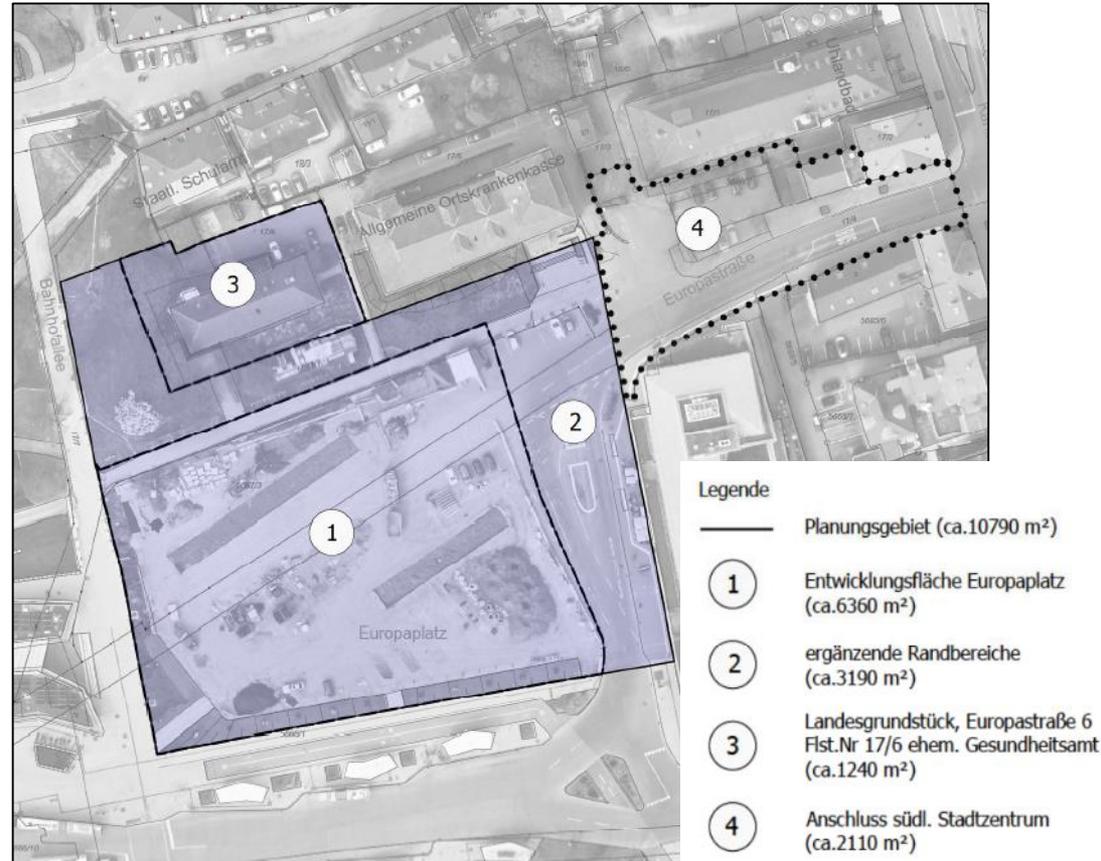
- 4,5 bis 7 (unterhalb Hochhausgrenze) geschossige Bebauung auf der Entwicklungsfläche
- 3 bis 5 Baukörper mit flexiblem Grundrisstypologien auf dem Entwicklungsfeld
- Großflächige Nutzungen wie ein Hotel oder Veranstaltungsräume sollen in dem Konzept ermöglicht werden, werden jedoch nicht inhaltlich gesetzt.
- Bandbreite unterschiedlicher Konzepte und Nutzungen wird im anschließenden Vergabeverfahren ausgelotet



- Einbeziehung der östlich gelegenen Verkehrsflächen zwischen der Postunfallkasse und dem Entwicklungsfeld
- Zu- und Abfahrten sollen vorrangig über die Europastraße von Osten erfolgen.
- Je nach Nutzung ist eine Tiefgarage denkbar
- Der Baumbestand entlang der neuen Bahnhofsallee soll erhalten werden
- Bäume im Süden temporär für Interimsnutzung gepflanzt.



- Ideenentwicklung für die Straßen- und Freifläche südlich des Uhlandbads
- Konkretisierung Eckpunkte und Planungskorridore bis Herbst 2025
- Korridore aus Höhen-vorgaben, Flächen-aufteilungen und Anzahl der Gebäudekörper sollen ausreichend Spielraum für Entwurfsansätze im Wettbewerb schaffen.



## Grundsätzliche Überlegungen zur Entwicklung der Fläche

- Entwicklungskonzept ist maßgebend für die Projektqualität
- Wesentlicher Erfolgsfaktor ist die Entwicklung durch Beteiligung vielfältige Akteure der Stadtgesellschaft
- Konzeptvergabe ist hier ein Schlüssel der Tübinger Entwicklungsstrategien

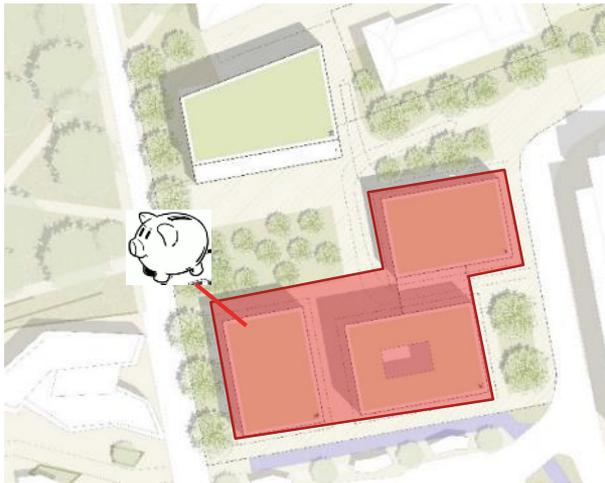
## Veräußerung des Grundstücks oder Vergabe von Erbbaurechten

- Verwaltung sieht überwiegend Nachteile bei Vergabe in Erbbaurecht und empfiehlt eine Grundstücksveräußerung
- Prüfung erbbaurechtsersetzendes Wiederkaufsrecht bei Veräußerung

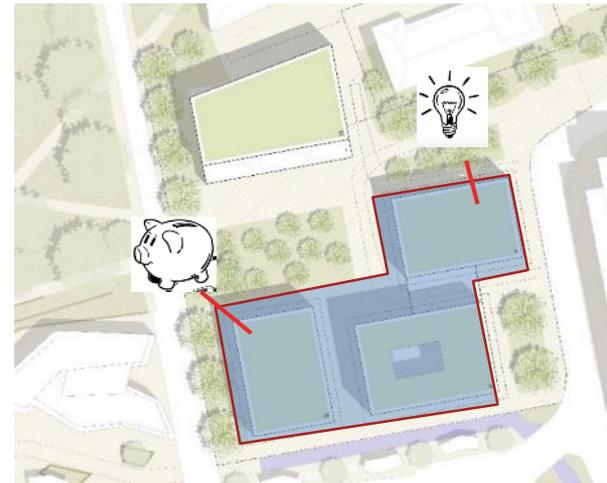




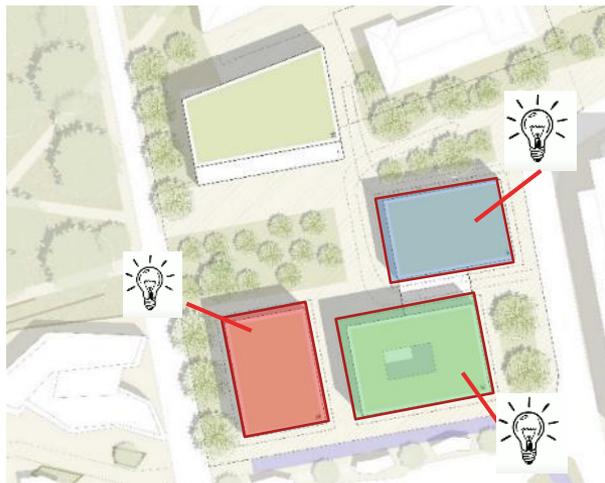
- Vergabe nicht zum höchsten Preis, sondern zum „besten“ Konzept (Mehrwert für Quartier und Stadt)
- Auswahl der Konzepte durch ein Gremium aus Gemeinderat, Bürgerschaft und Verwaltung
- Bisher u.a. bei Frz. Viertel, Loretto, Mühlenviertel, Alter Weberei, Alexanderpark, Güterbahnhof, Hechinger Eck und Wohnen für Geflüchtete
- Idee für Europaplatz: Nicht wie bislang nur komplette Grundstücke, sondern auch Teilflächen



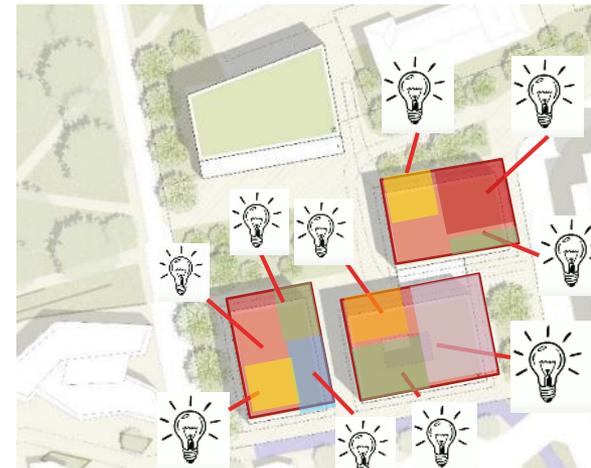
Höchstpreis/1 Akteur/ohne Konzept



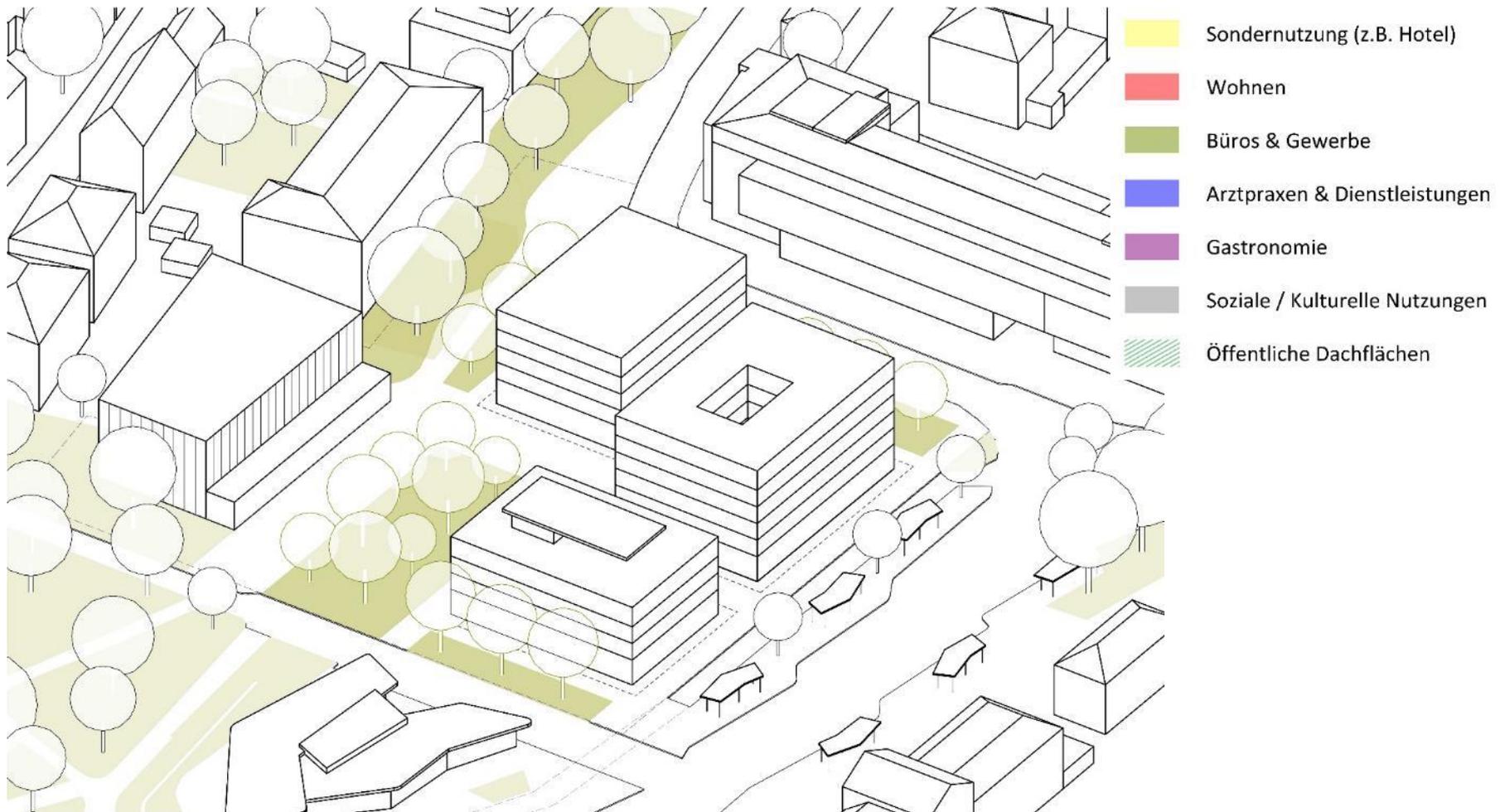
Höchstpreis/1 Akteur/mit Konzept

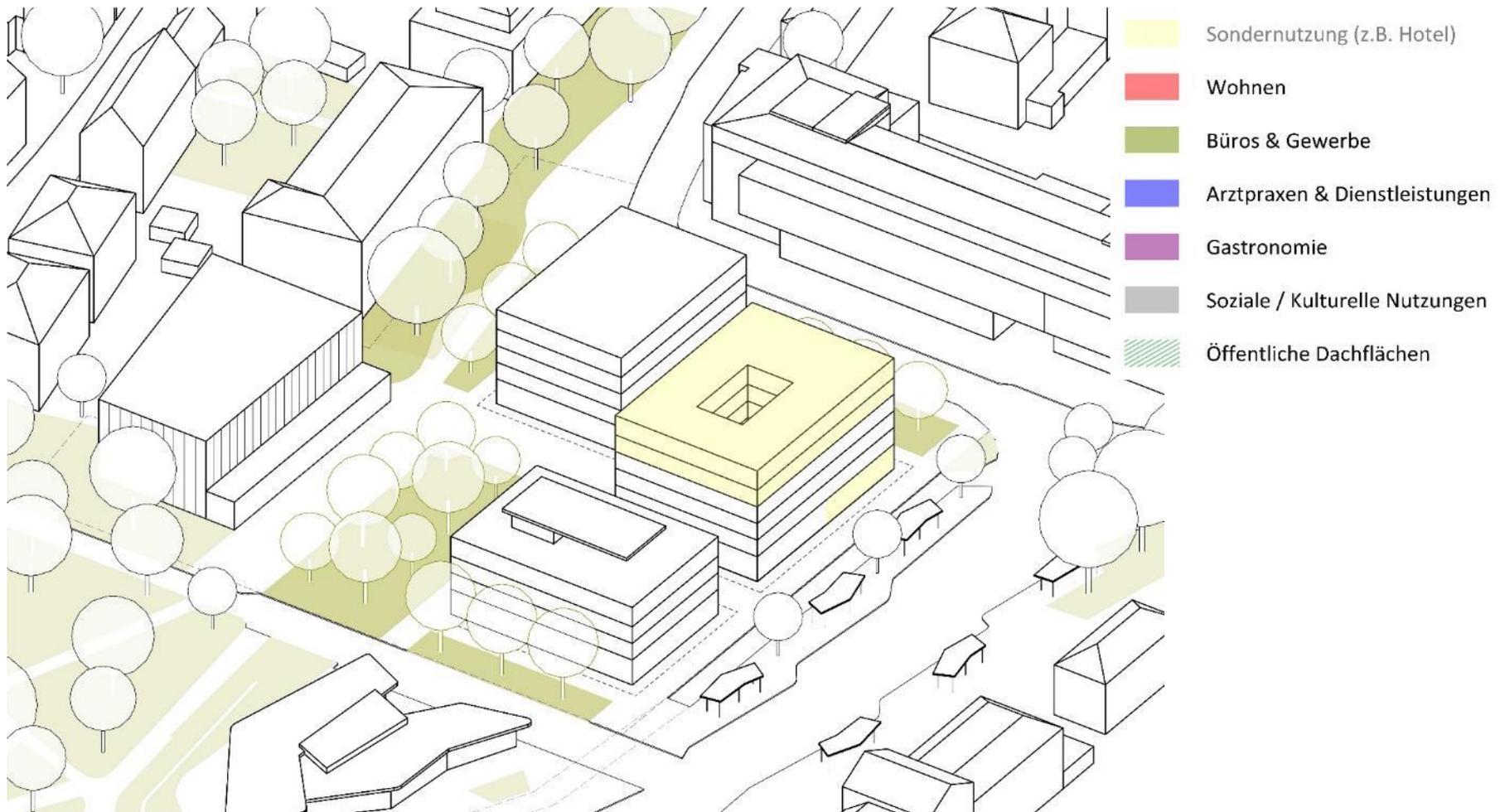


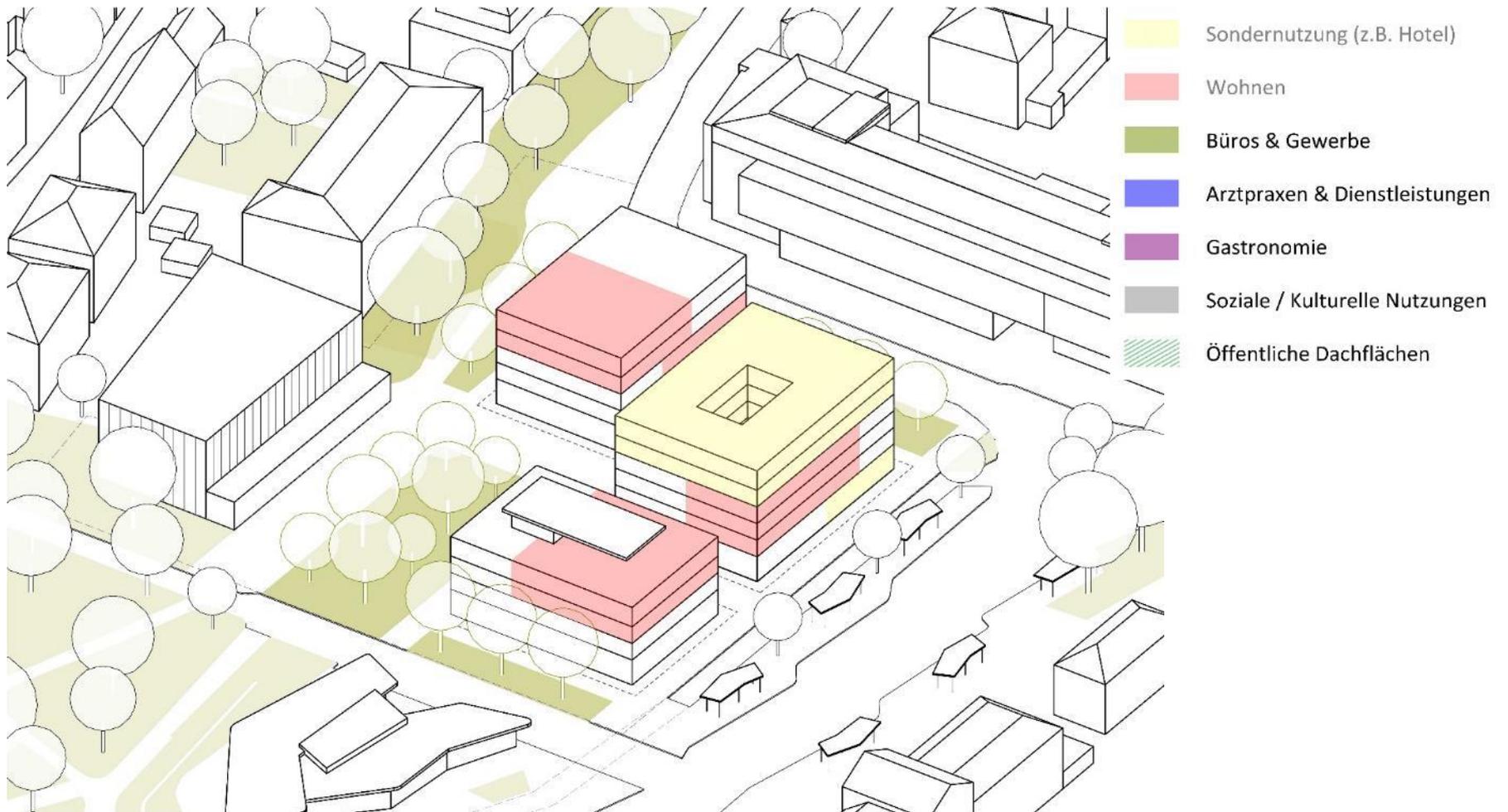
Festpreis/einige Akteure/bestes Konzept

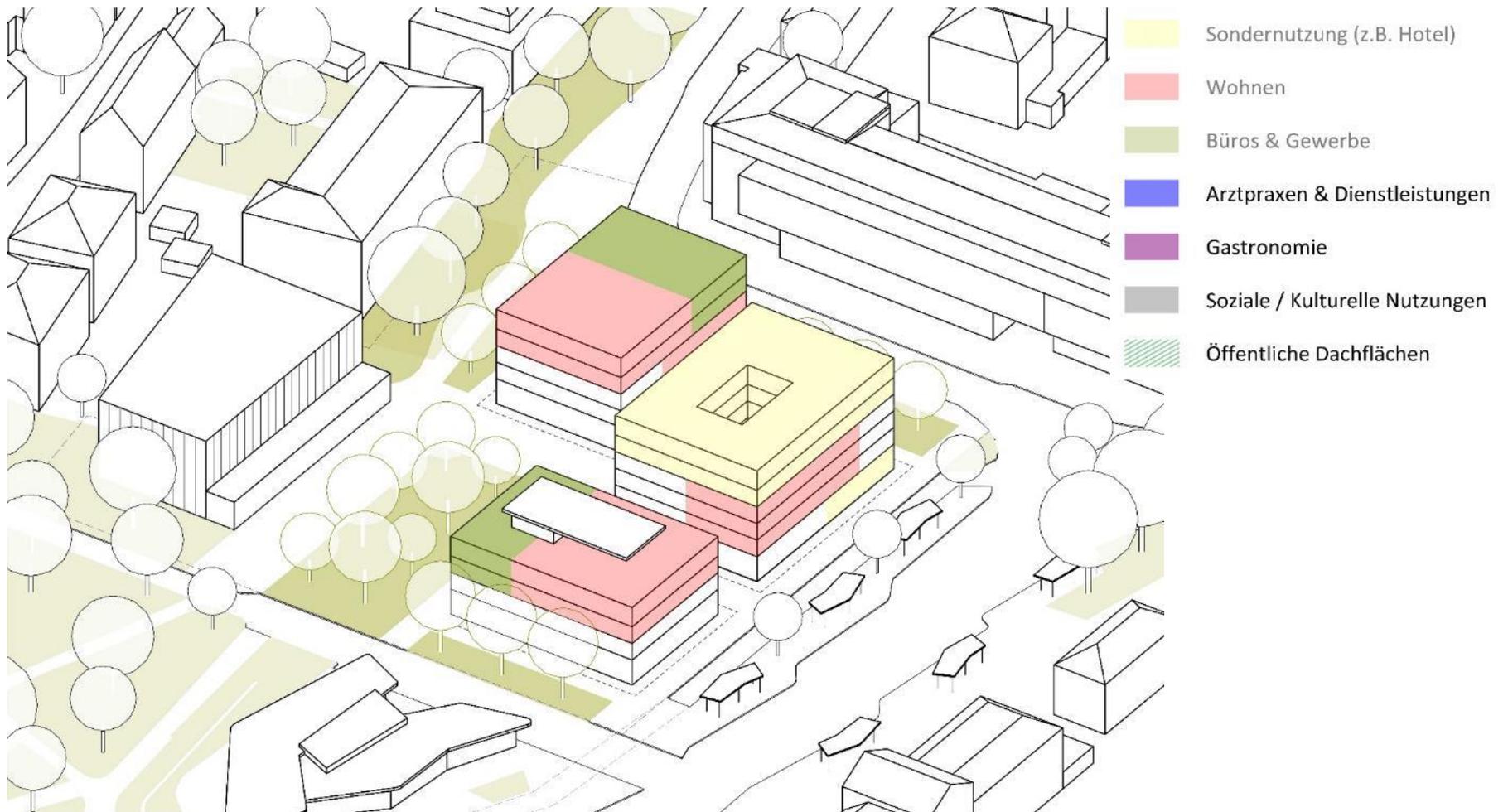


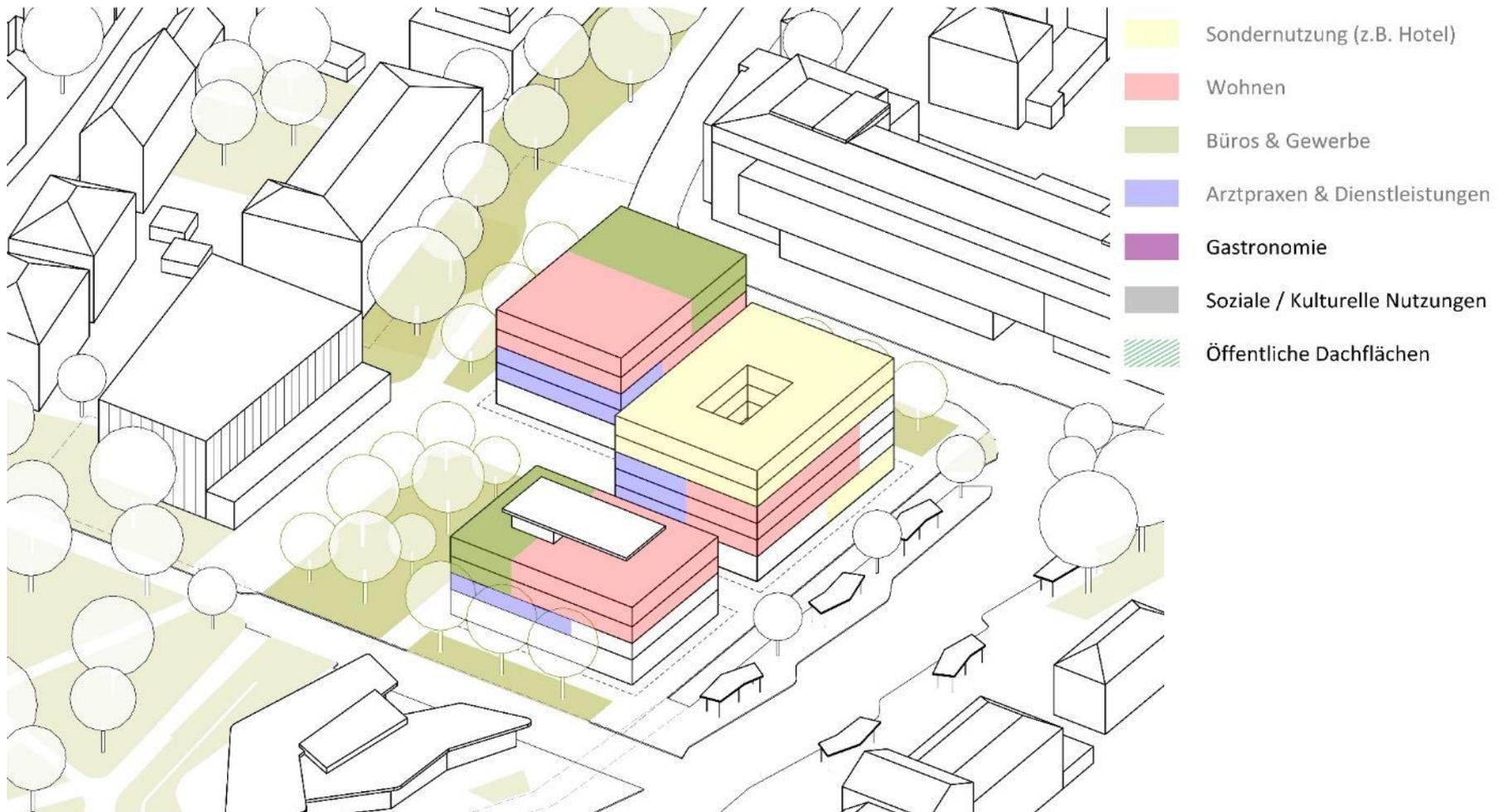
Festpreis/viele Akteure/beste Konzepte

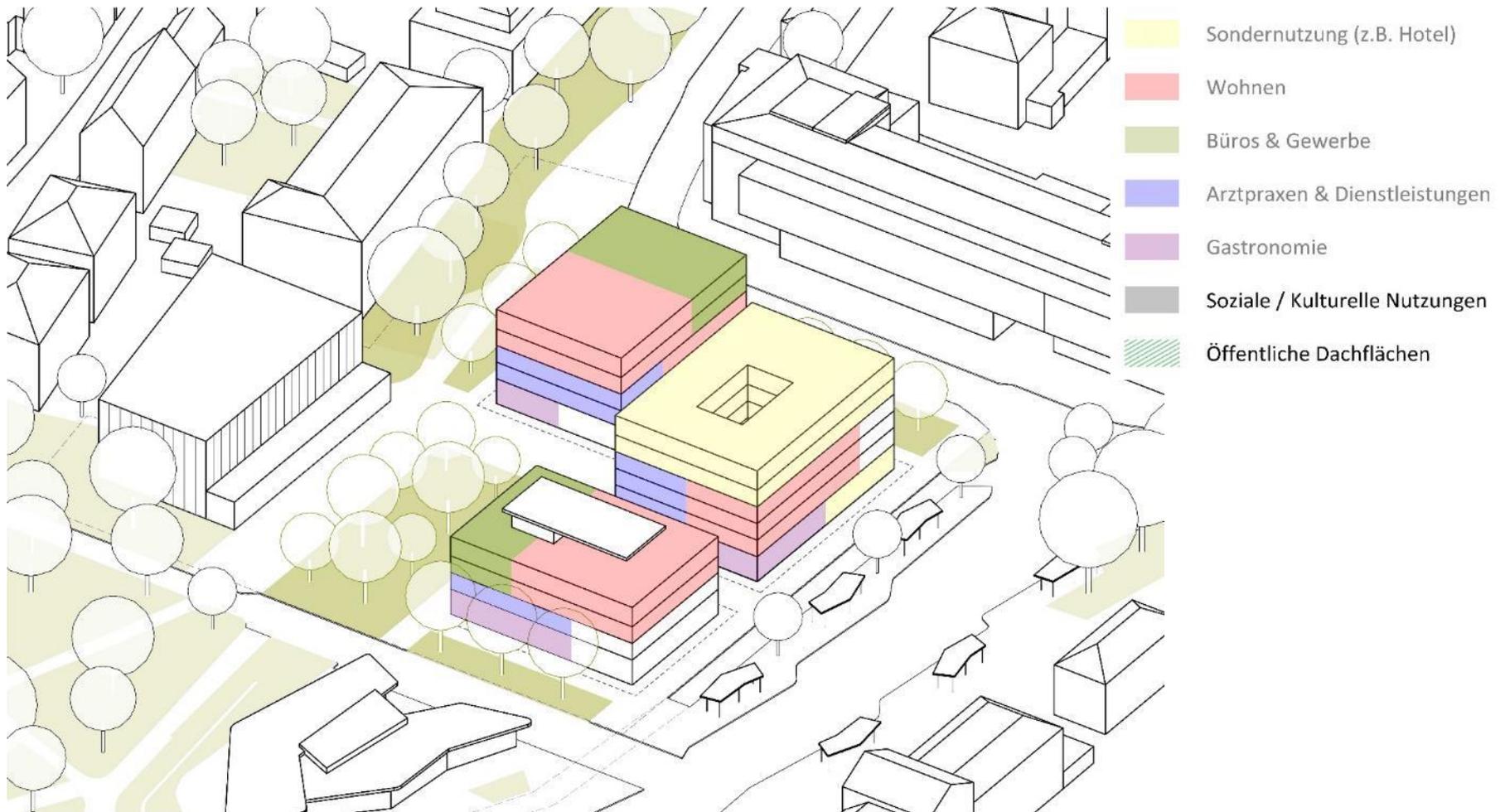


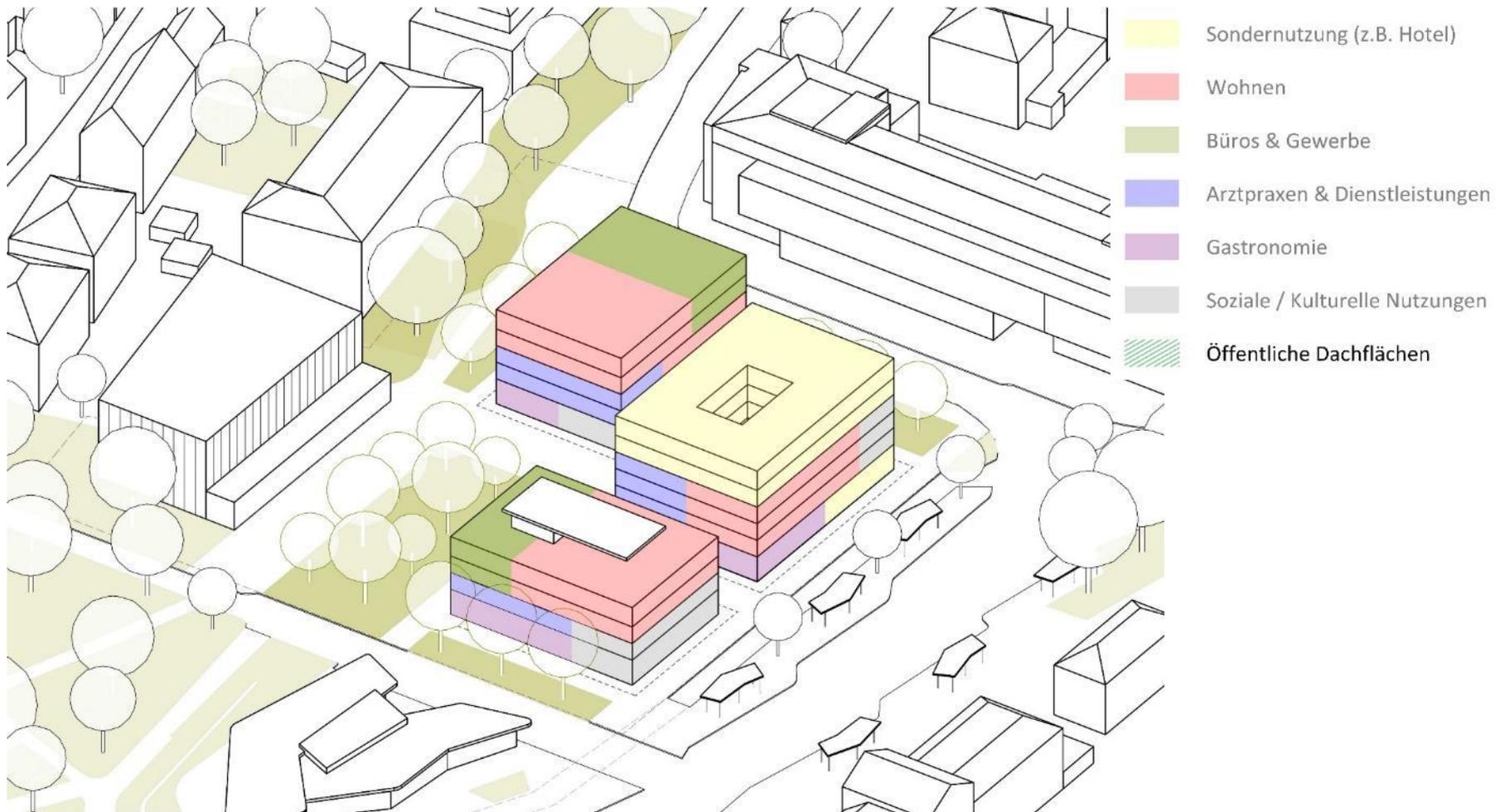


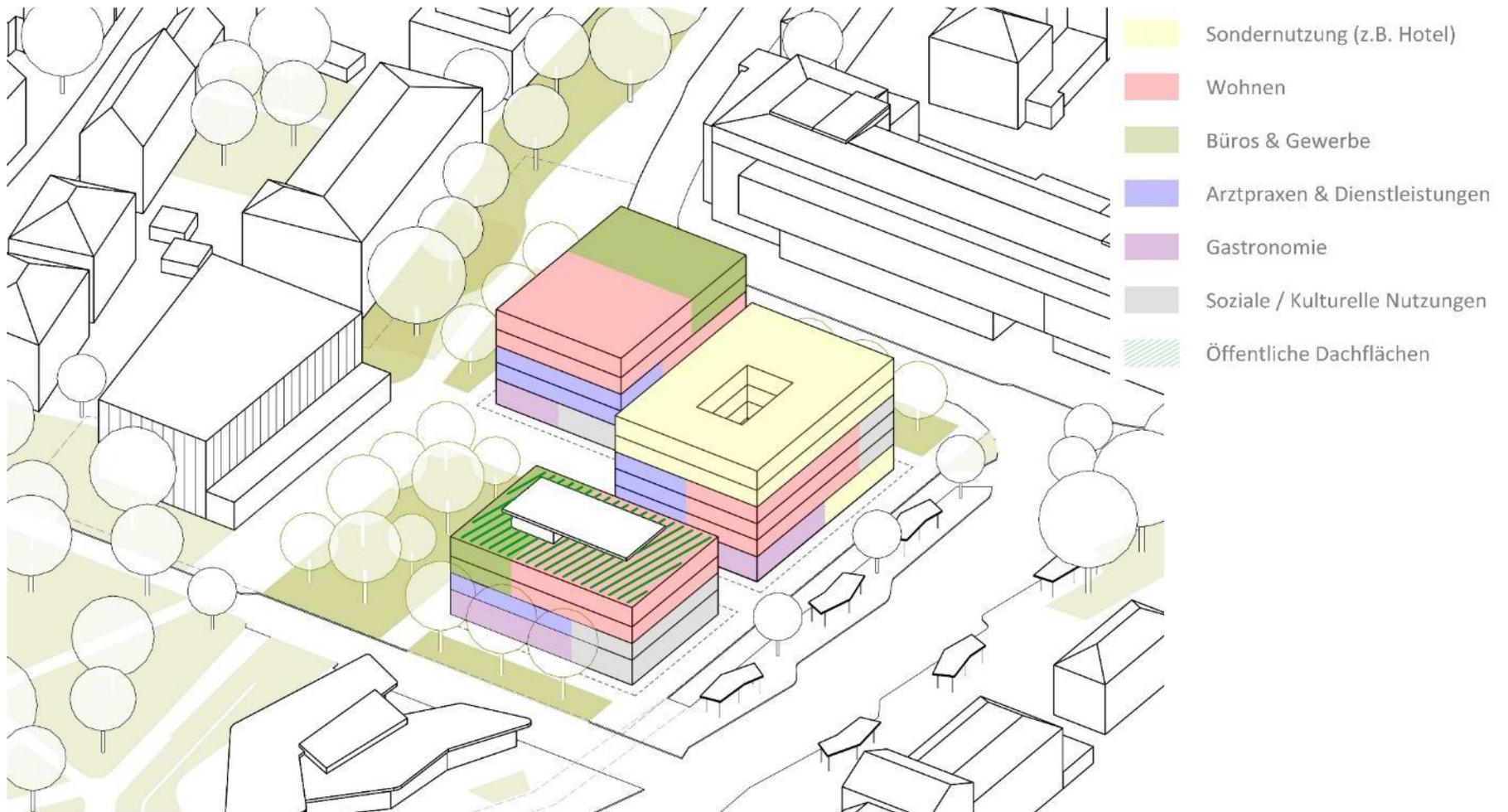
















Rendering ISA Stadtbauatelier 2025

## Skizzenhafte Ansicht am Beispiel Variante 7.2 – Blick vom Bahnhof



Rendering ISA Stadtbauteil 2025

- Grundsatzbeschluss zur Entwicklung durch Gemeinderat im Juli geplant (siehe auch Vorlage 146/2025)
- Vorbereitung zweistufiges Wettbewerbs- und Konzeptvergabeverfahren
- Erarbeitung einer auf den gesamten Zeitraum der Entwicklung angelegten Beteiligungsstruktur
- Beschluss Wettbewerb- und Konzeptvergabeverfahren mit Eckpunkten und Korridoren sowie Beteiligungsstruktur durch Gemeinderat im Herbst 2025
- Ergebnis Wettbewerb und Vertiefung städtebauliches Konzept Sommer/Herbst 2026

## 5. Diskussion



Luftbild Europaplatz: M. Guhl

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit  
... Ihre Fragen und Anmerkungen ....?