

**Universitätsstadt Tübingen**

Fachabteilung Projektentwicklung  
Henzler, Matthias Telefon: 07071-204-2621  
Brilling, Birgit Telefon: 07071-204-2637  
Erster Bürgermeister  
Soehlke, Cord Telefon: 07071-204-2260  
Gesch. Z.: /

Vorlage 81/2025  
Datum 26.03.2025

**Beschlussvorlage**

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

---

**Betreff:** **Entwicklungsfläche Europaplatz; Variantenuntersuchung**

**Bezug:** 224/2023, 75/2024, 212/2024, 529/2024

**Anlagen:** Anlage 1: Plangebiet  
Anlage 2: Varianten

---

**Beschlussantrag:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die acht Entwicklungsvarianten mit der Öffentlichkeit zu erörtern und danach dem Gemeinderat zu einer Entscheidung über die grundsätzlichen Inhalte und Ziele der Entwicklung vorzulegen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Land Gespräche über einen Erwerb bzw. Tausch der Fläche des ehemaligen Gesundheitsamtes (Europastraße 6) aufzunehmen, damit es perspektivisch in die Entwicklung integriert werden kann.

## Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	HH-Plan 2025
DEZ02 THH_7 FB7	Dezernat 02 EBM Cord Soehlke Planen, Entwickeln, Liegenschaften Planen, Entwickeln, Liegenschaften			EUR
5110-7 Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung		14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-1.472.000
			<i>davon für diese Vorlage</i>	-150.000

Im Ergebnishaushalt sind für das Jahr 2025 in der Produktgruppe 5110-7 „Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung“ rund 150.000 Euro Planungsmittel für die Entwicklungsfläche eingestellt. Diese Mittel werden in diesem Jahr für ein nach der Grundsatzentscheidung zur Flächenentwicklung anschließendes Wettbewerbsverfahren und ggf. weitere Voruntersuchungen ausreichen. Eine genaue Kostenschätzung für einen Wettbewerb wird dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

Investive Mittel sind für das Projekt noch nicht veranschlagt. Hierzu bedarf es, wie bereits in der Vorlage 212/2024 beschrieben, zunächst der grundsätzlichen Entscheidung, welche der in der Vorlage aufgezeigten Entwicklungsvarianten weiterverfolgt werden soll.

Einnahmen in Höhe von pauschal 5 Mio. Euro sind für das Jahr 2028 unter dem PSP-Element 7.511009.1006.02 „Europaplatz, Gebiet Ila ZOB“ für die Veräußerung von Teilen der Entwicklungsfläche veranschlagt.

### Begründung:

#### 1. Anlass / Problemstellung

Die Umgestaltung des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) und die Arbeiten rund um Anlagenpark und Anlagensee sind weitestgehend abgeschlossen. Die ehemalige Fläche des Busbahnhofs ist derzeit als Interimsfläche gestaltet und bietet diversen Nutzungen Raum.

Die Entwicklungsfläche Europaplatz soll nun als zentraler Stadtbaustein des Südlichen Stadtzentrums entwickelt und einer Nachnutzung zugeführt werden. Im Oktober 2024 wurde in den städtischen Gremien beschlossen, dass zur weiteren Entwicklung des Europaplatzes eine Variantenuntersuchung durchgeführt werden soll, um mögliche Nutzungen und städtebauliche Varianten darstellen, erörtern und beurteilen zu können. Die Ergebnisse und die sich daraus ergebenden wesentlichen Vor- und Nachteile sind in dieser Vorlage aufbereitet. In die Untersuchung sind die Ideen und Wünsche aus der sog. „Weiße Blatt“ Beteiligung der Öffentlichkeit, sonstige Anregungen aus der Öffentlichkeit und Überlegungen der Stadtverwaltung eingeflossen. Der im Rahmen der Vorlage 529/2024 von der Linke-Fraktion gestellte Antrag auf Durchführung einer Machbarkeitsstudie für eine Parkfläche bzw. Parkerweiterung wird in dieser Vorlage mitbehandelt.

## 2. Sachstand

### 2.1. Plangebiet

Die ca. 6.000 m<sup>2</sup> große, im Eigentum der Stadt Tübingen befindliche, Entwicklungsfläche Europaplatz (siehe Anlage 1) grenzt im Süden und Westen an den neugestalteten ZOB mit Radstation an. Im Osten schließt die Europastraße und eine vier bis fünfgeschossige Bebauung mit Café und Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss an. Im Norden des Plangebietes verläuft in Ost-Westrichtung ein Fußweg, der das südliche Stadtzentrum und den Anlagenpark verbindet. Der Weg und die Entwicklungsfläche werden im Norden von zwei drei- bis viergeschossigen Gebäuden gefasst, in denen zum einen die AOK und zum anderen Einrichtungen des Landes und der Universität Tübingen untergebracht sind. Mit dem Vermögen und Bau Baden-Württemberg wurde die Möglichkeit der Einbeziehung des rund 1.200 m<sup>2</sup> großen Landesgrundstück Europastraße 6, Flst. Nr. 17/6, in die Planungen erörtert. Dabei wurde die grundsätzliche Bereitschaft zur Veräußerung der Liegenschaft an die Stadt signalisiert. Insbesondere ein Tausch mit städtischen Liegenschaften im Bereich der Altstadt, die unmittelbar an Landesgrundstücke grenzen, wird für wünschenswert erachtet.

Die an das Plangebiet im Norden, Osten und im Süden des Uhlandbades anschließenden Flächen werden als erweitertes Plangebiet in die planerische Betrachtung einbezogen.

### 2.2. Planerische Rahmenbedingungen

Die Planungen auf der Entwicklungsfläche können im Süden und Westen an den neu hergestellten öffentlichen Räumen anschließen. Die Europastraße soll in die planerischen Überlegungen einbezogen werden, um die Fußgängerquerung zu verbessern und die Qualität der Durchwegung zwischen dem Europaplatz und dem Zinser-Dreieck zu verbessern. Zu- und Abfahrten auf das Gelände sollen vorrangig über die Europastraße von Osten erfolgen. Je nach Nutzung ist eine Tiefgarage unter der Fläche denkbar. Diese ist aber nicht gesetzt, da sie mit erheblichen Kosten verbunden wäre und im Umfeld zwei öffentliche Parkhäuser existieren. Der Baumbestand entlang der Bahnhofsallee soll komplett erhalten werden. Die Bäume im Süden der Entwicklungsfläche sind bewusst als temporäre Pflanzungen für die Interimszeit vorgesehen worden und werden im Zuge der Entwicklung durch Bäume ersetzt, die langfristig entwicklungsfähig sind. Die vorhandenen Bäume könnten dann an andere, geeignetere Standorte verpflanzt werden.

### 2.3. Übergeordneten Planungen und Bedarfe

#### 2.3.1. Gewerbe und Einzelhandel

Das Plangebiet liegt im Teilbereich südliche Innenstadt des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB). Als lagespezifische Zielstellungen wurden im Einzelhandelskonzept der Stadt Tübingen aus dem Jahr 2020 folgende Empfehlungen für den Bereich Europaplatz genannt:

- Nutzungsneuordnung und Steigerung der städtebaulichen Attraktivität
- Aktivierung der großen Potentialfläche zur Weiterentwicklung und Stärkung des gesamten Innenstadtzentrums und zur Ergänzung des Geschäftsbesatzes in der Altstadt.
- Verbesserung der Wegeverbindungen zur Stärkung der Koppelungsbeziehungen zwischen beiden Teilbereichen.
- Einbindung von anderen Nutzungsideen (Hotel, Konzerthaus) in die neue städtebauliche Strukturierung

- Neuaufstellung des strukturprägenden Lebensmittelanbieters
- Ansiedlung eines großflächigen Elektrofachmarktes

Mögliche Nutzungen auf der Entwicklungsfläche sollen bei einer Entwicklung nicht in Konkurrenz zu den kleinteiligen, individuellen Angeboten in der Altstadt wie Bekleidung, Schuhe, Einrichtung, Medien, Bücher (Cluster) etc. treten.

### 2.3.2. Tübinger Bäder und Bau eines Konzertsaaes

Für die Entwicklung der Tübinger Bäder und den Bau eines Konzertsaaes gab und gibt es zahlreiche Überlegungen. Gemäß der Machbarkeitsstudie „Konzert- und Veranstaltungssaal“ aus dem Jahr 2015 fehlt Tübingen ein Veranstaltungssaal, in dem unter anderem mittlere und große Konzerte unter guten funktionalen Voraussetzungen zur Aufführung gelangen können. Die vorhandenen kleineren Säle decken lediglich einen Bedarf bis max. 300 Plätze. Die größeren Säle wie z. B. der Festsaal der Universität (921 Plätze) oder die Stiftskirche (1.400 Plätze) sind nur eingeschränkt dazu geeignet, den Bedarf zu decken

In der Vorlage 43/2019 wurden vier Standorte für ein Konzerthaus aufgezeigt und untersucht: „Europaplatz/Anlagenpark“, „Brunnenstraße/Schindelstube“, „Museum/Kommödchen“ und „Uhlandbad“. Zugrunde gelegt wurde dabei ein Raumprogramm für ca. 650 Zuhörende aus einem Saal mit ca. 900qm, einem Foyer mit ca. 900qm, einem Künstlerbereich mit ca.360qm, Verwaltung mit ca. 200qm und Technik mit ca. 220qm. Seitens der Verwaltung wurde der Standort Uhlandbad im Fall einer Schließung des Bades als Konzertsaal favorisiert. Die Variante ist zwar grundsätzlich machbar, beinhaltet aber finanziell, städtebaulich und funktional erhebliche Herausforderungen.

Zum einen ist aktuell sehr unklar, ob und in welchem Zeitraum das Uhlandbad aufgegeben und umgebaut werden könnte. Die Beschlüsse zum Tübinger Bäderkonzept aus dem Jahr 2019 wurden in der Zeit positiver Jahresergebnisse im städtischen Haushalt und der Stadtwerke Tübingen gefasst. Die Haushaltslage der Stadt hat sich jedoch in nur zwei Jahren dramatisch verschärft und die stark steigenden Defizite der Verlustbringer können von den Stadtwerken nicht mehr voll getragen werden. Daher haben sich die wirtschaftlichen Prämissen für das Bäderkonzept gravierend verändert. Dies macht eine Neubewertung erforderlich. Aktuell ist die Planung für das Südbad zurückgestellt, bis klar ist, ob und mit welchem Aufwand das Nordbad saniert werden könnte. Erst dann kann sinnvollerweise über die Frage diskutiert werden, ob die Planung eines Südbads am Freibad weiterverfolgt wird und ob das Uhlandbad aufgegeben oder erhalten wird.

Als zweiter Aspekt kommt hinzu, dass für einen Konzertsaal in der mittelfristigen Planung weder investiv noch für den Betrieb Haushaltsmittel vorhanden sind, und eine Umsetzung daher nicht sichtbar ist. Als Konsequenz aus diesen Unwägbarkeiten schlägt die Verwaltung in den zentralen Varianten vor, für einen möglichen späteren Bau eines Konzertsaaes zwei räumliche Optionen im Bereich des Europaplatzes vorzuhalten: zum einen die beschriebene Umnutzung des Uhlandbades, zum anderen die Fläche des Gebäudes Europastraße 6. Damit wären Alternativen für eine mögliche Realisierung des Konzertsaaes vorhanden, falls es die Haushaltslage zulässt, ohne die zentrale Entwicklungsfläche am Europaplatz langfristig zu blockieren.

### 2.3.3. Hotel und Kongresszentrum

Aus Sicht der Stadtverwaltung besteht in Tübingen insgesamt Bedarf für weitere Übernachtungsangebote. In den letzten Jahren ist die Auslastung der bestehenden Beherbergungsbetriebe stetig gestiegen bei gleichzeitigem, leichten Rückgang der Bettenzahlen. Die Bettenauslastung lag in 2024 bei fast 50% im Jahresmittel (zum Vergleich: 2014 vor Eröffnung Ibis-Hotel 42%, 2019 vor Corona: 44%). In Spitzenzeiten (v.a. Sommer-Halbjahr) reichen die vorhandenen Kapazitäten nicht mehr aus, so dass Übernachtungen ins Umland abfließen und die Preise stark steigen. Außerdem wird die Zunahme von Ferienwohnungen bzw. Airbnb-

Angeboten, aufgrund des bereits sehr angespannten Wohnungsmarkts, kritisch gesehen. Hier könnte Entlastung durch einen zusätzlichen, größeren Beherbergungsbetrieb entstehen. Die Entwicklungsfläche wäre aufgrund ihrer zentralen Lage ein grundsätzlich gut geeigneter Standort.

Auch der Bedarf an Kongress- und Veranstaltungsräumen ist in Tübingen hoch und mit den bestehenden Angeboten nicht gedeckt. Dies ist durch zahlreiche Anfragen und Rückmeldungen von Unternehmen oder Institutionen wie der Universität ersichtlich.

#### 2.3.4. Klimaschutz

Insbesondere mit dem neuen ZOB, der Radstation und dem Ausbau der Radinfrastruktur wurden bereits bedeutende Maßnahmen zur Stärkung des Umweltverbundes gemäß dem Klimaschutzprogramm „Tübingen klimaneutral 2030“ umgesetzt. Zudem sieht das Klimaschutzprogramm vor, die bauliche Nutzung von Baulücken im Innenbereich zu forcieren (insbesondere zur Gewinnung von Wohnfläche), um die vorhandene Infrastruktur (Netze, Wege etc.) effizient zu nutzen und die Notwendigkeit, neue Infrastruktur zu errichten, zu reduzieren. Der Aspekt einer effizienten Nutzung von Infrastruktur durch Innenentwicklung gilt sowohl für Wohn- als auch andere Nutzungen, die ansonsten im Außenbereich inkl. neuer Infrastruktur entstehen wurden.

#### 2.3.5. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche wie im Bestand als öffentliche Verkehrsfläche und Allgemeine Grünfläche dargestellt. Diese Darstellung kann je nach Entwicklungsvariante angepasst werden.

#### 2.4. Weiße-Blatt Beteiligung; „mitmap“ 2023

Im Herbst 2023 wurde für die Entwicklungsfläche ein ergebnisoffener Bürgerbeteiligungsprozess gestartet. In drei Phasen konnten Bürger\_innen Vorschläge für die Nutzung der Entwicklungsfläche Europaplatz einbringen und auf einer digitalen Plattform diskutieren. Es wurden insgesamt 650 Ideen und Vorschläge eingereicht, inhaltlich diskutiert und nach Prioritäten gewertet.

Folgende Schwerpunkte wurden als Ergebnisse im Herbst 2024 im Gemeinderat präsentiert und für die Variantenentwicklung aufgegriffen:

- Parkanlage / vollständige Begrünung
- Teilweise Begrünung
- Konzerthalle
- Bürger\_innen-Treffpunkte und Mehrzweckräume
- Wohnraum

Weitere Nennungen mit geringeren Anteilen waren:

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

## 2.5. Varianten für die Entwicklungsfläche

Die Verwaltung hat mit Unterstützung des Planungsbüros Internationales Stadtbauatelier (ISA) aus Stuttgart die Ideen und Wünsche aus der Öffentlichkeit, sowie die eigenen Vorstellungen einer Entwicklung in insgesamt acht Varianten entsprechend Anlage 2 überführt.

Diese Varianten werden nachfolgend umschrieben sowie deren wesentliche Vor- und Nachteile aus Sicht der Stadtverwaltung anhand der im Oktober 2024 beschlossenen Kriterien - Mehrwert für die Stadtgesellschaft, heutige und zukünftige Bedarf, Auswirkungen auf Gesamtstadt und Altstadt, sowie Wirtschaftlichkeit und Klimawirksamkeit – aufgezeigt.

### 2.5.1. Variante 1: Öffentlicher Freiraum/Parkanlage

Der ca. 6 ha große Anlagenpark wird auf einer Fläche von ca. 0,6 ha durch eine Freifläche im Osten ergänzt. Den baulichen Stadteingang bildet weiterhin die Bebauung entlang der Europastraße aus. Die Radstation als Solitär ist Mittelpunkt in einem großen öffentlichen Freiraum.

Vorteile:

- Es entsteht an zentraler Stelle in der Stadt eine große, den Anlagenpark ergänzende Grünfläche
- Mit der Grünfläche wird das Naherholungsangebot verbessert. Es können ergänzende Angebote für die Tübinger Bürger\_innen und Besuchende geschaffen werden.
- Zusätzliche Begrünung verbessert das Mikroklima und reduziert am Standort die Hitzeentwicklung im Sommer
- Eine Begrünung der Fläche mit Wiesen, Büschen, Stauden und Bäumen ermöglicht eine höhere CO<sub>2</sub> Speicherung.

Nachteile:

- Es gibt mit dem Anlagenpark bereits eine großzügige öffentliche Grün- und Parkfläche mit zahlreichen Naherholungsangeboten. Es besteht keine Notwendigkeit, den Park um die gesamte Fläche zu erweitern.
- Es fehlt aus Sicht der Stadtverwaltung eine ergänzende Bebauung im Umfeld des Bahnhofes, die den Anschluss der Radstation an das südliche Stadtzentrum und gemeinsam mit dem Bahnhof den Stadteingang formuliert.
- Es wird nur einer der ermittelten Bedarfe abgedeckt. Die zentrale Lage, die hervorragende Anbindung an ÖPNV und Radwegenetz und das Nutzungspotential der Entwicklungsfläche werden nur unzureichend genutzt.
- Die Herstellung einer Parkanlage ist mit finanziellem Aufwand und dauerhaftem Unterhalt verbunden. Bei einer dem Anlagenpark ähnlichen Gestaltung und Ausstattung ist bei ca. 6.000 m<sup>2</sup> inkl. Rückbau mit Kosten von 2 bis 3,5 Mio. € zu rechnen.
- Die Fläche bleibt im Eigentum der Stadt, es gibt keine Veräußerungserlöse.
- Bauliche Entwicklungen würden auf andere weniger geeignete bzw. ökologisch wertvollere Flächen verlagert.

### 2.5.2. Variante 2: Markt- und Festfläche

Die Nutzung entspricht im Wesentlichen der derzeitigen Interimsnutzung. Prägend sind größere Freiflächen im Wechsel mit z.B. Pavillons und Grüninseln. Die Oberflächen können z.T. entsiegelt bzw. wasserdurchlässig hergestellt werden und sind multifunktional nutzbar.

Vorteile:

- Es entsteht an zentraler Stelle in der Stadt eine große multifunktional nutzbare Fläche ergänzend beispielsweise zu Festplatz, den Marktflächen in der Altstadt und anderen öffentlichen Flächen, die durch Theater, Sommerkino u.Ä. bespielt werden.
- Die Fläche bietet Raum für temporäre Bespielungen unterschiedlichster Art. Im Sinne eines Reallabors können verschiedenste Akteure aus der Stadt gemeinsam Projekte denken und realisieren.
- Die Fläche kann später noch einer anderen Nutzung zugeführt werden, ohne groß in bestehende (Grün-)Strukturen einzugreifen.
- Die Fläche bleibt im Eigentum der Stadt.

Nachteile:

- Es gibt mit dem Anlagenpark, dem Festplatz, der Altstadt und der anderen Stadtteilzentren ausreichend Orte in der Stadt für multifunktionale Nutzungen.
- Es fehlt aus Sicht der Stadtverwaltung eine ergänzende Bebauung im Umfeld des Bahnhofes, die den Anschluss der Radstation an das südliche Stadtzentrum und gemeinsam mit dem Bahnhof den Stadteingang formuliert.
- Es wird nur einer der ermittelten Bedarfe abgedeckt. Die zentrale Lage, die hervorragende Anbindung an ÖPNV und Radwegenetz und das Nutzungspotential der Entwicklungsfläche werden nur unzureichend genutzt.
- Die Herstellung einer Markt- und Festfläche ist mit finanziellem Aufwand und dauerhaftem Unterhalt verbunden. Die Umgestaltung dürfte günstiger sein als bei Variante 1. Es ist aber davon auszugehen, dass zur Erlangung eines angemessenen dauerhaften Zustandes mindestens 1 Mio. € für die Umgestaltung benötigt werden.
- Da die Fläche im Eigentum der Stadt bleibt, gibt es keine Veräußerungserlöse.

### 2.5.3. Variante 3: Konzerthaus

Die Fläche wird mit einem Konzerthaus bebaut bzw. bis zur Vorlage der finanziellen Voraussetzungen für diese Nutzung vorgehalten. Ein von öffentlichen Grün- und Freianlagen umspieltes Gebäude wird mit der Radstation den südlichen Stadteingang baulich prägen. Für ein zweigeschossiges Konzerthaus werden rund 1.100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche überbaut.

Vorteile:

- Es entsteht an zentraler Stelle in der Stadt ein großzügig in öffentliche Räume eingebundenes Konzerthaus als großer Mehrwert für das kulturelle Angebot in Tübingen.
- die bestehende temporäre Nutzung kann bis auf weiteres genutzt werden.

Nachteile:

- Aus Sicht der Stadtverwaltung ist ein Solitär inmitten der Entwicklungsfläche städtebaulich unzureichend, um den Anschluss der Radstation an das südliche Stadtzentrum und gemeinsam mit dem Bahnhof den Stadteingang zu formulieren.
- Trotz der Bebauung eines Großteils der Entwicklungsfläche wird nur einer der ermittelten Bedarfe abgedeckt.
- Die Finanzierung des Konzerthauses zzgl. Aufwendungen für die öffentlichen Räume scheinen in Anbetracht der städtischen Haushaltsituation auch mittelfristig nicht realisierbar. Hierdurch könnte die Fläche bis auf weiteres nicht der gewünschten Nutzung zugeführt werden.

#### 2.5.4. Variante 4: Kongresshotel

Der Kernbereich der Entwicklungsfläche wird durch ein Kongresshotel mit 180-200 Betten und großem Kongress- und Tagungsbereich bebaut. Ein von öffentlichen Grün- und Freianlagen umgebenes Gebäude wird mit der Radstation den südlichen Stadteingang baulich prägen. Für ein Solitär mit fünf bis sieben Geschossen werden ca. 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche überbaut.

##### Vorteile:

- Es entsteht an zentraler Stelle in der Stadt ein in öffentliche Räume eingebundenes Kongresshotel, das den Bedarf an Übernachtungskapazitäten und das Angebot eines Kongresszentrums in Tübingen erfüllt.
- Es werden räumliche Angebote für Veranstaltungen (Kongresse, Tagungen etc.) geschaffen, die in Tübingen nachgefragt werden.
- Es werden zusätzliche Übernachtungsangebote geschaffen, um den vorhandenen Bedarf insbesondere im Bereich Tourismus, Wirtschaft und Lehre zu decken.
- Ein Teil der Fläche verbleibt in öffentlicher Hand.
- Durch die Veräußerung der Teilfläche lassen sich grob geschätzt ca. 5 Mio. Euro erzielen.

##### Nachteile:

- Aus Sicht der Stadtverwaltung ist ein Solitär inmitten der Entwicklungsfläche städtebaulich unzureichend, um den Anschluss der Radstation an das südliche Stadtzentrum und gemeinsam mit dem Bahnhof den Stadteingang zu formulieren.
- Mit der Hotel- und Kongressnutzung werden nur zwei der ermittelten Nutzungsbedarfe auf der Fläche abgedeckt.
- Für die Entwicklung kommt nur die Veräußerung an einen Akteur in Frage. Hierdurch würde nur ein kleinerer Teil oder niemand aus der Tübinger Stadtgesellschaft mitwirken können.
- Eine so große und zentrale Hotelnutzung hätte erhebliche Auswirkungen auf die bestehende Hotellandschaft. Hinzu kommt, dass nur mit einem groß angelegten Vergabeverfahren herauszufinden wäre, welche Akteure ein solches Projekt realisieren würden und ob diese Entwicklung mit den hohen Ansprüchen der Stadtgesellschaft an die Nutzung der Fläche vereinbar wäre.

#### 2.5.5. Variante 5: Hallenbad

Die Fläche wird weitgehend mit einem Hallenbad mit 50m Becken, ähnlich den aktuellen Planungen zum „Südbad“, bebaut. Es verbleiben keine wesentlichen öffentlichen Räume. Das Gebäude wird den südlichen Stadteingang baulich prägen. Für den zweigeschossigen Bau werden ca. 4.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche überbaut.

##### Vorteile:

- Es entsteht an zentraler Stelle in der Stadt ein neues Hallenbad. Das Freibadgelände samt Hotel am Bad können im Bestand erhalten bleiben.
- Es kann ein Bedarf gedeckt werden, der von breiten Teilen der Stadtgesellschaft gesehen und gewünscht wird.
- Die Fläche verbleibt in öffentlicher Hand.

##### Nachteile:

- In der aktuellen Bäderdiskussion ist, wie oben dargestellt, keine wirtschaftliche Perspektive für ein drittes Hallenbad sichtbar. Sollte überhaupt ein Neubau eines Hal-

lenbads in Frage kommen, liegt die Priorität klar auf dem bereits beplanten Standort am Freibad.

- Aus Sicht der Stadtverwaltung ist der Baukörper eines Hallenbades mit 50m-Becken zu groß und überformt den Ort in Nachbarschaft zum Bahnhof, der Radstation und angrenzender Bebauung des südlichen Stadtzentrums.
- Der massive Bau kann keine Verbindung zwischen Bahnhof, Radstation und Altstadt herstellen und wirkt trennend.
- Es verbleiben kaum öffentliche Räume, die einer Begrünung und Gestaltung zugeführt werden können.
- Trotz der Bebauung der gesamten Entwicklungsfläche wird nur einer der ermittelten Bedarfe abgedeckt.
- Die Stadt bzw. die Stadtwerke bleiben/werden Eigentümerin der Fläche. Kosten für Herstellung und zukünftigem Unterhalt liegen bei den Stadtwerken. Es können keine Einnahmen aus einer Flächenvermarktung erzielt werden.

#### 2.5.6. Variante 6: Bebauung „Großer Block“

Die Fläche wird weitgehend mit einem Blockrand bebaut, wie auch bereits in der Konzeptstudie des Planungsbüros Hähmig | Gemmecke aus dem Jahr 2012 in ähnlicher Form angedacht. Es entstehen allseitig von Bebauung gefasste Straßenräume. Ein großer privater Innenhof dient den dort arbeitenden und lebenden Personen. Auf eine öffentliche diagonale Querung des Blockes wird verzichtet. Die Bebauung bildet den neuen Stadteingang aus und wirkt stadtbildprägend. Es werden ca. 3.200 m<sup>2</sup> überbaut, weitere 2.300 m<sup>2</sup> bilden den privaten Innenhof aus.

Vorteile:

- Es entsteht in zentraler Lage ein neues Stadtquartier mit klaren Raumkanten, indem zahlreiche der ermittelten Nutzungsbedarfe umgesetzt werden können.
- Eine Aufteilung des Baublockes beispielsweise in Stadthautypen ermöglicht ein heterogenes Stadtbild und eine kleinteilige Nutzungsmischung. So können zahlreiche Akteure aus der Stadtgesellschaft an einer Entwicklung im Sinne der Tübinger „Quartiersentwicklung“ (Optionsvergabe) mitwirken.
- Die Bebauung bietet im Sommer zahlreiche Orte mit Schattenwirkung.
- Die Entwicklungsfläche kann weitgehend veräußert werden. Dadurch minimiert sich der Aufwand zur Herstellung öffentlicher Räume und maximieren sich die Grundstückserlöse. Unter der Annahme der Veräußerung der zentral gelegenen Fläche ließen sich rund 10 bis 12 Mio. € vereinnahmen, abhängig von Nutzungskonzept und Ausnutzung. Diesen hohen Einnahmen stehen nur mittlere Aufwendungen der Stadt gegenüber, da die öffentlichen Flächen weitestgehend minimiert sind.

Nachteile:

- Aus Sicht der Stadtverwaltung ist eine nahezu vollständige Bebauung der Fläche städtebaulich ungeeignet, um den Stadteingang zu formulieren. Die vollständige Bebauung wirkt zwischen Bahnhof, Radstation und Altstadt eher trennend als verbindend.
- Die Bebauung schließt klimawirksame Grün- und Freiflächen aus.
- Der zukünftige Bau eines Konzerthauses auf dem Grundstück Europastraße 6 wäre eher ausgeschlossen, es bliebe lediglich der Standort Uhlandbad übrig.

#### 2.5.7. Variante 7: Bebauung mit wesentlichen Grün- und Freiraumanteilen

Eine Mischung aus Bebauung und Grün- und Freiräumen ist in zahlreichen städtebaulichen Varianten denkbar. Die Varianten V7.1 bis V7.3 (siehe Anlage 2) zeigen beispielhaft drei

mögliche Szenarien auf: einen kleineren Block, drei Punktgebäude oder drei Zeilen und ergänzende Grün- und Freiräume und öffentliche Plätze. Die öffentlichen Räume können eine Verbindung zwischen Radstation, Bahnhof, Anlagenpark und Altstadt herstellen. Es werden in diesen Varianten ca. 2.200 m<sup>2</sup> bis 2.600 m<sup>2</sup> Fläche überbaut, 3.400 m<sup>2</sup> bis 3.800 m<sup>2</sup> Fläche sind als öffentlich Raum gestaltbar. Den exemplarischen Varianten gemein sind folgende Vor- und Nachteile:

Vorteile:

- Es entstehen mehrere Gebäude sowie unterschiedliche öffentliche Räume, mit denen zahlreiche Bedarfe aus der Beteiligung gedeckt werden können.
- Wie beim großen Baublock lässt sich der Tübinger Weg der Quartiersentwicklung umsetzen: kleinteilige Bebauung und Nutzungsmischung im Quartier sowie Einbeziehung zahlreicher Akteure aus der Stadtgesellschaft bei der Projektumsetzung im Rahmen von Optionsvergabeverfahren.
- Teile der Entwicklungsfläche können veräußert werden. Bei einer Veräußerung ließen sich grob geschätzt 6 bis 8 Mio. € vereinnahmen. Für die Herstellung der – im Vergleich zur Variante 6 – größeren öffentlichen Flächen würden entsprechende Ausgaben benötigt. Im Saldo würde aber immer noch eine erhebliche Einnahme für den Haushalt verbleiben.
- Ein Bau eines Konzerthauses ist im erweiterten Plangebiet auf der Landesfläche zu einem späteren Zeitpunkt noch möglich.
- Aus Sicht der Stadtverwaltung sind die möglichen Szenarien dieser Variante städtebaulich geeignet, um den Stadteingang zu formulieren. Die Kombination von öffentlichen Räumen und Bebauung macht die erwünschten Verbindungen möglich.
- Durch die Kombination aus öffentlichen Räumen bzw. Grünflächen und komplett versiegelten Flächen mit dichter Bebauung verbessert sich das 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 wäre nur in Teilbereichen und nicht auf der kompletten Fläche vorgesehen.
- Die kleinteilige Entwicklung mit vielen Akteuren auf verschiedenen Baufeldern ist anspruchsvoller als eine Entwicklung mit einem großen zentralen Akteur und geringer Nutzungsvielfalt.

#### 2.5.8. Variante 8: Hochhaus „Tower“

Die Fläche wird mit einem Hochhaus bebaut. Ein von öffentlichen Grün- und Freianlagen umgebenes Gebäude prägt mit der Radstation baulich den südlichen Stadteingang. Für ein zehn- bis zwölfgeschossiges Gebäude werden rund 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche überbaut. Ein stadtbildprägender „Tower“ bildet mit Bahnhof und Radstation den baulichen Stadteingang aus.

Vorteile:

- Es können zahlreiche Nutzungsbedarfe in einem kompakten Gebäude untergebracht und ein großzügiger Grün- und Freiraum geschaffen werden.
- Das Hochhaus birgt herausragender Architektur unterstellt die Chance, ein neues Wahrzeichen in Tübingen zu werden.
- Die relativ geringe Fläche könnte, abhängig vom Nutzungskonzept und der Dichte, für ca. 4- 6 Mio. € veräußert werden. Da vergleichsweise viel öffentliche Fläche her-

gestellt werden müsste, würde der Nettoertrag für den Haushalt aber geringer ausfallen als bei Variante 7.

- Der zukünftige Bau eines Konzerthauses an dieser Stelle des Südlichen Stadtzentrums bleibt unter Einbeziehung der Landesfläche möglich.

Nachteile.

- Der Bau eines Hochhauses ist äußerst stadtbildprägend. Ob ein solches Gebäude in Frage kommen kann, müsste u.a. zunächst mit Vertretern der Denkmalpflege diskutiert werden
- Es müsste sehr gut erörtert werden, inwiefern sich diese Art der Architektur verträglich ins Stadtbild von Tübingen einfügt. Aus Sicht der Verwaltung wird aufgrund der städtebaulich sensiblen Lage zwischen Bahnhof und Altstadt und vor der Altstadtsilhouette von der Variante abgeraten.
- Ein großes Projekt ist im Vergleich zu mehreren mittleren Projekten wie in Variante 7 zwar grundsätzlich weniger steuerungsintensiv, dafür aber auch weniger redundant.
- Die Wirtschaftlichkeit von Hochhäusern wird kritisch bewertet und birgt wie in anderen bekannten Fällen ein höheres Risiko im Rahmen der Projektentwicklung.

## 2.6. Grundsätzliche Überlegungen zur Entwicklung der Fläche

Eine wesentliche Überzeugung der Tübinger Planungskultur ist es, dass die Qualität eines Stadtbausteins nicht nur mit dem Nutzungskonzept und der städtebaulichen Form zu tun hat, sondern auch mit dem Entwicklungskonzept. Diese Haltung spiegelt sich in allen großen Entwicklungsprojekten wie dem Französischen Viertel, dem Loretto, dem Mühlenviertel und der Alten Weberei genauso wieder wie beispielsweise in den Flüchtlingswohnprojekten der Jahre 2016 bis 2018. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor war hier immer die Entwicklung durch vielfältige Akteure der Stadtgesellschaft, statt des Verkaufs an einen großen Investor. Konzeptvergabe ist hier ein Schlüssel der Tübinger Entwicklungsstrategien: nicht der Preiswettbewerb ist entscheidend für die Grundstücksvergabe, da die Preise vor einer Vermarktung festgelegt werden, sondern die konzeptionelle Qualität der Bausteine.

Auf der Grundlage dieser Tübinger Erfahrungen und Kompetenzen hält die Verwaltung für den Europaplatz eine adaptierte Konzeptvergabe für machbar und sinnvoll. Im Zuge der Entwicklung sollen - nachdem die grundlegenden inhaltlichen und städtebaulichen Vorgaben feststehen - alle Akteure der Stadtgesellschaft die Möglichkeit erhalten, sich auf einzelne Teile der Gebäude mit einem realisierungsfähigen Konzept zu bewerben. Diese Bausteine werden von einer Optionskommission des Gemeinderats bewertet und ausgesucht. Aus ihnen werden dann die drei bis vier Gebäude zusammengestellt und als Projekte in Form von Baugemeinschaften und Genossenschaften weitergeplant. Die Verwaltung wird dieses mögliche Entwicklungskonzept in der Sitzung des Planungsausschusses noch detaillierter erläutern.

## 2.7. Veräußerung des Grundstücks oder Vergabe von Erbbaurechten

Losgelöst von jedem Entwicklungskonzept stellt sich auch immer die Frage nach Vergabe von Erbbaurechten vs. einer Veräußerung der Grundstücke. Obwohl es bei anderen Grundstücken gute Gründe für Erbbaurechte geben kann, sieht die Verwaltung an dieser Stelle überwiegend Nachteile und empfiehlt eine Veräußerung der Grundstücke im Zuge der Entwicklung:

- Erbbaugrundstücke haben bei Banken eine deutlich schlechtere Beleihbarkeit zur Folge, was gerade die Finanzierung gemeinwohlorientierter Bausteine erschwert.

- Für jedes Erbbaugrundstück müssen umfangreiche Lösungen gefunden werden, wie das Gebäude nach Ablauf des Erbbaurechts entschädigt wird. Diese sind umso komplexer, je vielschichtiger die Nutzung und die Zusammensetzung der Eigentümer ist. Aber auch schon bei einfachen Nutzungen wie Parkhäusern oder reinen Wohngebäuden können am Ende der Laufzeit erhebliche Risiken entstehen.
- Bei Erbbaurechten würden für den städtischen Haushalt investiv die Kosten für die Entwicklung und die Herstellung der Grünflächen verbleiben, denen jedoch nur langfristige Einnahmen aus dem Erbbauzins gegenüberstehen. Zumindest für den Finanzhaushalt wäre das Projekt damit defizitär und würde in erhebliche Konkurrenz zu anderen investiven Projekten wie Schulen, Kinderhäusern oder Straßensanierungen treten.

## 2.8. Überlegungen zur weiteren städtebaulichen Planungen

Nach der politischen Entscheidung über die inhaltliche Ausrichtung der Entwicklungsfläche wird die Verwaltung ein kompetitives Verfahren zur weiteren Planung, voraussichtlich einen öffentlichen Wettbewerb mit einer reduzierten Teilnehmerzahl, vorschlagen. Selbst bei der Variante 7 bestehen, wie hier dargestellt, sehr unterschiedliche Varianten zur konkreten städtebaulichen Planung. Durch einen Wettbewerb sollen vor allem folgende Fragen beantwortet werden:

- Lage, Höhe und grundsätzliche Konzeption der Gebäude
- Funktion und Gestaltung der öffentlichen Freiflächen und Straßenbereiche
- Architektonische Konzepte, um die gewünschte Vielfalt an Nutzungen zu ermöglichen

Nach Entscheidung über die inhaltliche Ausrichtung bei der Entwicklung wird die Verwaltung dieses Verfahren vorbereiten und dem Gemeinderat mit einer separaten Vorlage darstellen.

## 2.9. Antrag der Fraktion Linke zur Durchführung einer Machbarkeitsstudie

Mit der Vorlage 529/2024 stellt die Linke-Fraktion den Antrag auf Durchführung einer Machbarkeitsstudie für eine Parkfläche bzw. Parkerweiterung auf dem Gelände des ehemaligen ZOB.

In der hier vorgelegten Variantenuntersuchung wird die grundsätzliche Möglichkeit der Herstellung von Grün- und Freiflächen als Erweiterung des neu gestalteten Anlagenparks in den Varianten V1.1 bis V1.3 in unterschiedlichen Ausführungen dargestellt und erörtert. Auf Grundlage dieser Darstellung besteht für den Gemeinderat die Möglichkeit einer programmatischen Entscheidung für die Umsetzung einer Parkerweiterung als Zielsetzung für die Entwicklungsfläche Europaplatz.

Die Verwaltung rät davon ab für eine Machbarkeitsstudie bzw. ein Gutachten Mittel aufzuwenden, da es über die bereits erörterten Vor- und Nachteile hinaus keinen weiteren Erkenntnisgewinn ergeben wird. An der grundsätzlichen Machbarkeit einer Grünanlage bestehen keine Zweifel. Bei den Kosten wären – wie dargestellt – der Verzicht auf Grundstückseinnahmen und gleichzeitig vergleichsweise hohe Kosten für die Herstellung der öffentlichen Flächen, die Folge. Die Kosten für einen Park hängen wiederum sehr stark von seinem Ausstattungsgrad und seiner Gestaltung ab, so dass eine Machbarkeitsstudie hier sehr spezifische Annahmen treffen müsste.

## 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, mit allen acht Varianten in eine öffentliche Beteiligung zu gehen und diese zu diskutieren und Anregungen aufzunehmen. Die Beteiligung wird als Abendveranstaltung geplant. Die Ergebnisse der Veranstaltung werden von der Verwaltung ausgewertet, aufbereitet und in eine, dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegende Grundsatzbeschlussvorlage, zum weiteren Vorgehen einbezogen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsveranstaltung wird die Verwaltung die Variante 7 als Ihre Vorzugsvariante vertreten. Mit dieser lassen sich die meisten Anregungen aus der bisherigen Beteiligung umsetzen. Eine kleinteilige Bebauung ermöglicht zudem die Einbeziehung zahlreicher Akteure aus der Tübinger Stadtgesellschaft und deren Bedarfe. Die Entwicklungsfläche wird nicht nur bebaut, sondern durch öffentliche Räume und Freiflächen ergänzt. Mit der Veräußerung von Teilen der Entwicklungsfläche können Einnahmen generiert werden, die auch bereits in der Vergangenheit als Beitrag zur Gegenfinanzierung des Gesamtprojektes ZOB und Anlagenpark gedacht waren und im Kontext der kurz- und mittelfristigen Haushaltslage umso bedeutsamer sind.

#### 4. Alternative Lösungsvarianten:

Der Gemeinderat könnte die Verwaltung alternativ beauftragen, vor Beteiligung der Öffentlichkeit, noch weitere Varianten zu erstellen oder Teile der hier dargestellten Varianten weiter auszuarbeiten.

Dies gilt insbesondere dann, wenn für die Entscheidungsfindung über die grundsätzliche Entwicklungsrichtung noch weitere Kennzahlen zwingend erforderlich sind.

Aus Sicht der Verwaltung ist das voraussichtlich nicht erforderlich, weil für eine grundsätzliche politische Entscheidung die wesentlichen Unterschiede zwischen den Varianten deutlich genug sind und weitere Fragen erst im Zuge einer konkreten Planung beantwortet werden können.

Auch wenn in dieser Vorlage aus Gründen des Umfangs und der Komplexität nicht alle Kriterien ausführlich behandelt werden können, sind zu den wesentlichen Fragen qualitative Antworten möglich.

#### 5. Klimaschutz

Die Auswirkungen in Bezug auf Klimaschutz ergeben sich grob und ohne vertiefende Betrachtung aus den Vor- und Nachteilen der Varianten entsprechend Ziffer 2.5 der Vorlage.