

Universitätsstadt Tübingen
Projektleitung ZOB Europaplatz
Dr. Korth, Katrin
Soehlke, Cord Telefon: 07071 204-2767 / 07071-204-2260
Gesch. Z.: /

Vorlage 90/2026
Datum 27.03.2026

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Entwicklungsfläche Europaplatz - Eckpunkte und Setzungen für den Wettbewerb**
Bezug: 146/2025, 14/2026
Anlagen: Anlage 1 Vorlage 90_2026 Anlagen Eckpunkte und Setzungen

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat stimmt den Eckpunkten und Setzungen für die Auslobung des städtebaulichen und freiräumlichen Wettbewerbes für die Entwicklungsfläche auf dem Europaplatz zu.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit der Vorlage 146/2025 hat der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss für die Entwicklung der Fläche des alten ZOB am Europaplatz gefasst. Mit der Vorlage 14/2026 wurde der Verfahrensbeschluss zum städtebaulichen und freiräumlichen Wettbewerb sowie zur Beteiligung gefasst. Mit dieser Vorlage sollen die inhaltlichen Eckpunkte und Setzungen für die Auslobung des Wettbewerbs beschlossen werden.

Für den Wettbewerb ist es insbesondere von Bedeutung, die bereits geklärten Setzungen, zum Beispiel im Hinblick auf die Geschossigkeiten oder den Umgang mit den Rändern beispielsweise bei der Bügelstraße, deutlich zu benennen, damit für die teilnehmenden Teams im Wettbewerb erkennbar ist, dass die Diskussion hierzu bereits geführt wurde. Gleichzeitig sind qualitative Vorgaben wichtig, zum Beispiel hinsichtlich klimagerechter Gebäude oder durchgrünter Freiräume mit Integration grün-blauer Infrastruktur, die für die teilnehmenden Teams als Eckpunkte für ihre Entwurfsideen dienen. Die Bandbreite der Eckpunkte und Setzungen formuliert damit die Spielräume, in denen sich die Teams bewegen können.

2. Sachstand

Die städtebauliche Voruntersuchung war die Basis für die Festlegung von grundlegenden Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Fläche des ehemaligen ZOB auf dem Europaplatz. Für die weitere Entwicklung wird demnach die städtebauliche Variante V7.2 zugrunde gelegt. In dieser Variante wurde die grundlegende Rahmenbedingungen getroffen, dass bezogen auf das Gesamtgebiet von 1,08 ha ca. 50 bis 60 % als Verkehrs-, Frei- und Grünflächen unbebaut bleiben.

Für die Auslobung des Wettbewerbs wurden diese Rahmenbedingungen weiterentwickelt – zum einen hinsichtlich städtebaulicher und freiräumlicher und Nutzungskriterien und zum anderen mithilfe eines Berechnungstools. Mit dem Tool können verschiedene Varianten für die Anteile von Bebauung und Freiraum, Bau- und Freiraumqualitäten, Grundstücksverkaufspreise und Geschossigkeiten getestet und daraus grob Baukosten je qm Bruttogeschossflächen abgeschätzt werden.

Für die Auslobung geht es nun darum, die Rahmenbedingungen als Eckpunkte und Setzungen so zu fassen, dass der Wettbewerb eine Bandbreite unterschiedlicher und grundsätzlich geeigneter Ideen ermöglicht und daraus das am besten geeignete Ergebnis ausgewählt werden kann. Die Eckpunkte beschreiben die qualitativen Vorstellungen der Universitätsstadt Tübingen. Setzungen sind Zwangspunkte für den Wettbewerb.

Für die Entwicklung der Vorschläge für Eckpunkte und Setzungen hat der Gemeinderat eine Bürgerbeteiligung mit einem Begleitforum beschlossen. Das Begleitforum hat sich intensiv mit den Rahmenbedingungen der Entwicklung auseinandergesetzt.

Es hat dreimal getagt und dabei folgende Themen behandelt und diskutiert:

- Begleitforum 1 am 03.03.2026 – Kennenlernen, Erläuterung und Diskussion des bisherigen Verfahrens und der Bausteine im Verfahren, Vorstellung des Berechnungstools
- Begleitforum 2 am 17.03.2026 – Vorstellung und Diskussion der Eckpunkte und Setzungen für den Wettbewerb

Begleitforum 3 am 14.04.2026 – Vorstellung, Diskussion und Abwägung der Eckpunkte und Setzungen für den Wettbewerb

Vorschlag der Verwaltung

Die Eckpunkte benennen die grundsätzlichen Vorstellungen für das Quartier, u.a.:

- das Ziel für ein durchlässiges, großzügig gestaltetes, klimaangepasstes und nutzungsgemischtes Quartier mit Raum für flexible Entfaltung der späteren Nutzungen.
- ein Quartier als zentraler „Ort der Begegnung“ mit sozialen Aspekten wie der Förderung von Gemeinschaft und Miteinander sowie gleichzeitig der Berücksichtigung der Anforderungen eines belebten Bahnhofsquartiers mit Gewerbe, Handel, Wohnen und Gastronomie und einer Integration des Stadtlebens mit Musik, Kunst, Produktivität, Kreativität und Innovation.
- Die Entwicklung eines offenen, grünen, lebenswerten und klimawandelangepassten Quartiers.

Wesentliche Setzungen sind:

- Oberirdische BGF (in Bezug auf das Ausgangsgrundstück von 6.000 qm) mindestens: 11.250 qm, maximal 15.000 qm,
- Footprint der Gebäude (in Bezug auf das Ausgangsgrundstück von 6.000 qm) 2.000 – 3.300 qm,
- Freiräume (in Bezug auf das Ausgangsgrundstück von 6.000 qm) zwischen 2.700 und 4.000 qm,
- Höhe der Gebäude zwischen 4 und 8 Geschossen,
- Anzahl der separat zu entwickelnden Grundstückspartellen zwischen 3 und 7 sowie der Konzertsaal als eigener Baustein,
- Umgang mit den Rändern und insbesondere der sogenannten Bügelstraße,
- Durchwegung.

Weiterhin werden in der Auslobung folgende Erwartungen formuliert:

- Vorschläge für klimagerechte Gebäudeplanung; für einen vielfältig nutzbaren, durchgrünten Freiraum, der Durchwegung und Aufenthalt ermöglicht,
- Vorschläge für einen Freiraum, der innerhalb des neuen Quartiers einen relevanten Beitrag zu den Themen Stadtklimaanpassung und Biodiversität erbringt,
- Vorschläge für blau-grüne Infrastruktur für eine hohe Resilienz gegen Starkregen und für ein hitzeangepasstes Quartier mit Berücksichtigung von Schwammstadtprinzipien,
- Vorschläge für ein Quartier mit einem möglichst großen Nutzungsmix.

Alle Setzungen und Eckpunkte sind in Anlage 1 dargestellt. Die Abwägungen aus dem Begleitforum werden vor der Sitzung des Planungsausschusses ergänzt und den Gremien in der Sitzung am 16.04.2026 detailliert vorgestellt. Der Jugendgemeinderat und der Ortsbeirat Stadtmitte erhalten die Vorlage und Abwägung ebenfalls. Beide Gremien sind über ihre Vertretungen im Begleitforum vertreten. Der Ortsbeirat Stadtmitte wird in die Sitzung des Planungsausschusses eingeladen.

Die zeitliche Taktung resultiert aus den Rahmenbedingungen für den Wettbewerb. Am 20.04.2026 findet die Preisrichtervorbesprechung statt. Der Wettbewerb soll mit der öf-

fentlichen Bekanntmachung des Verfahrens Ende April starten, damit Ende Oktober das Preisgericht tagen kann.

3. Lösungsvarianten

Es ergeben sich zahlreiche Lösungsvarianten durch Modifikationen der dargestellten Eckpunkte und Setzungen.

4. Klimarelevanz

Die Eckpunkte und Setzungen haben sowohl hinsichtlich Klimaschutz als auch hinsichtlich Klimawandelanpassung eine eingeschränkte Relevanz; viele Aspekte werden zudem erst in der konkreten Ausführungsplanung wirksam.

5. Ergänzende Informationen

keine