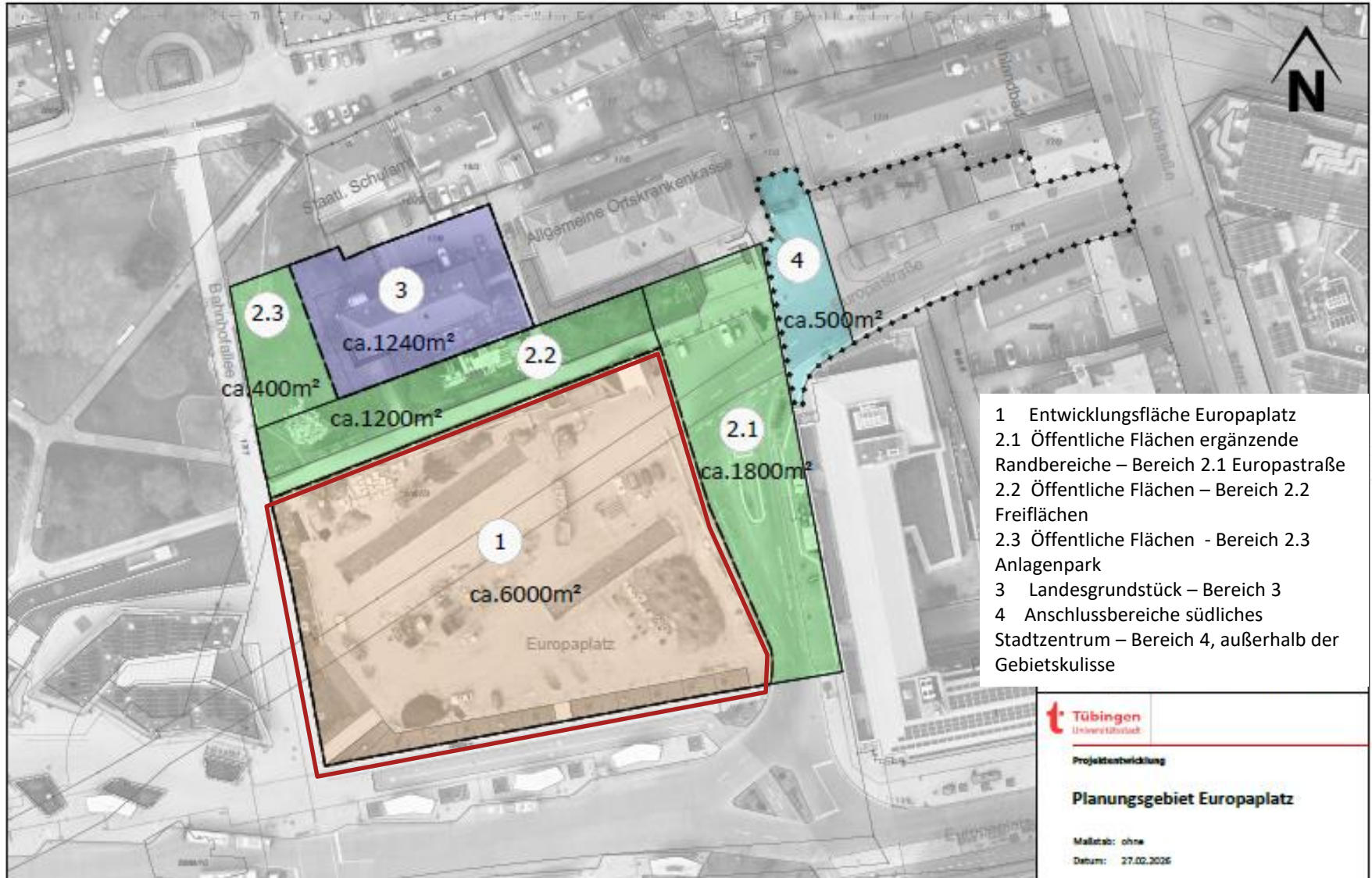


Entwicklungsfläche Europaplatz - Eckpunkte und Setzungen

Anlage 1

Stand 18.03.2026



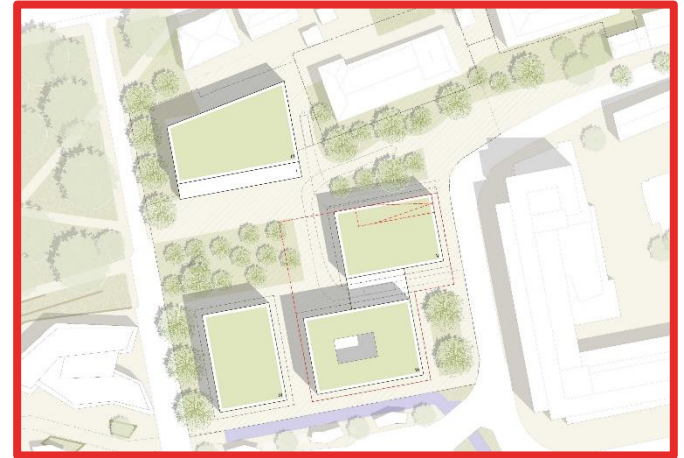
- 1 Entwicklungsfläche Europaplatz
- 2.1 Öffentliche Flächen ergänzende Randbereiche – Bereich 2.1 Europastraße
- 2.2 Öffentliche Flächen – Bereich 2.2 Freiflächen
- 2.3 Öffentliche Flächen - Bereich 2.3 Anlagenpark
- 3 Landesgrundstück – Bereich 3
- 4 Anschlussbereiche südliches Stadtzentrum – Bereich 4, außerhalb der Gebietskulisse



1.) Ziel ist ein durchlässiges, großzügig gestaltetes, klimaangepasstes und nutzungsgemischtes Quartier mit Raum für flexible Entfaltung der späteren Nutzungen.

2.) Das Quartier soll als zentraler „Ort der Begegnung“ entwickelt werden und soziale Aspekte wie Gemeinschaft sowie Miteinander fördern und gleichzeitig den Anforderungen eines belebten Bahnhofsquartiers hinsichtlich, Gewerbe, Handel, Wohnen und Gastronomie Rechnung tragen. Die gewünschte Integration des Stadtlebens mit Musik, Kunst, Produktivität, Kreativität und Innovation sollen mitgedacht werden.

3.) Die Entwicklung soll als ein offenes, grünes, lebenswertes und klimawandelangepasstes Quartier gedacht werden, in dem gewohnt und gearbeitet wird.

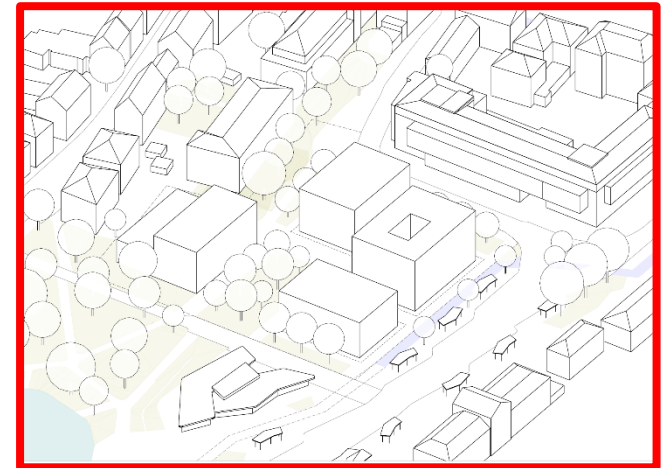


Abwägung Begleitforum:

4.) Es soll eine einfache und robuste städtebauliche Struktur entstehen, die der besonderen Lagegunst und Bedeutung des Grundstücks innerhalb des umgebenden Stadtraums und innerhalb der Stadt gerecht wird und sich auch über eine sehr lange Zeit bewähren kann.

5.) Notwendig ist ein angemessener Umgang mit der z.T. heterogenen Umgebungsbebauung. Die mit dem Europaplatz und dem Anlagenpark neu geschaffene städtebauliche und freiräumliche Struktur mit den neuen (Sicht)Achsen vor dem Bahnhof und in Richtung Stadt sind zu berücksichtigen.

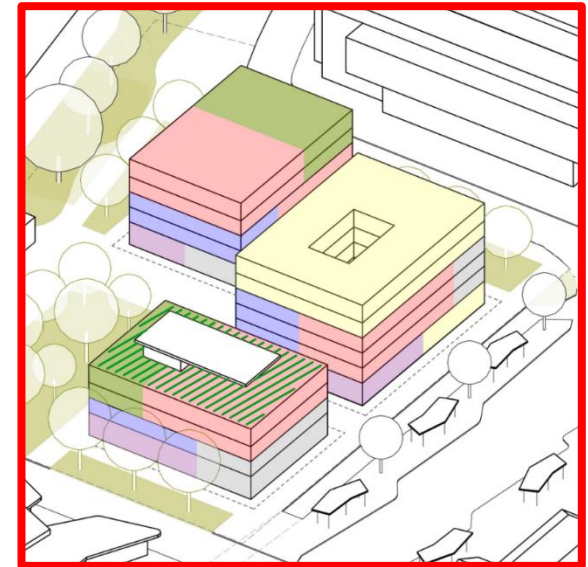
6.) Erwartet wird ein zukunftsweisender Entwurf für ein urbanes Quartier, der den vorhandenen Raum städtebaulich und freiräumlich ordnet. Im Wettbewerbsverfahren ist die Frage zu beantworten, ob das neue Quartier ein Ensemble mit eher homogener Ausprägung oder ein heterogenes Quartier mit eigenständigen Bausteinen bzw. Solitären sein soll.



Abwägung Begleitforum:

7.) Gesucht werden Hochbaukonzepte, die einen vielfältigen Nutzungsmix, dem innovativen Produktionsprozess einer kleinteiligen Konzeptvergabe und der gewünschten Bandbreite an finanzieller Leistungsfähigkeit (z.B. auch bezahlbares Wohnen) gerecht werden.

8.) Notwendig ist eine städtebauliche Struktur, die hochwertig und gleichzeitig so robust und flexibel ist, dass nicht nur eine „klassische“ Konzeptvergabe mit Baugruppen, die sich gemeinsam auf ein Grundstück bewerben, möglich ist. In der folgenden Konzeptvergabe werden vielmehr Ideen für das Quartier gesucht, die anschließend in einem Prozess zu passgenauen Baugemeinschaften in geformt werden, weshalb horizontale und vertikale Schichtungen möglich sein müssen.



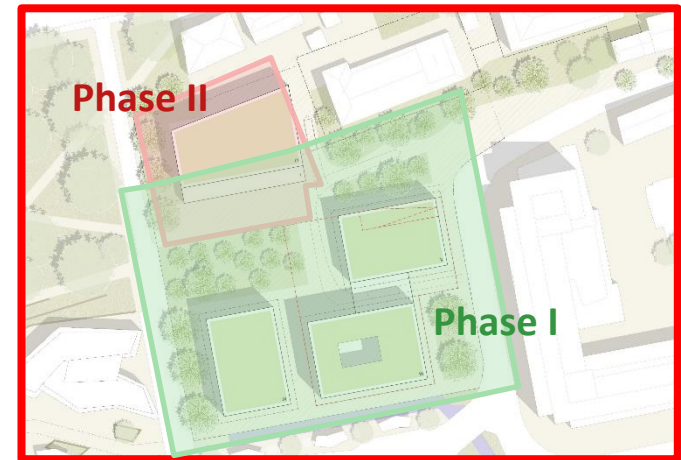
Abwägung Begleitforum:

9.) Gefordert wird ein wirtschaftlich durchdachtes und überzeugend umsetzbares Gesamtkonzept aus guter Ausnutzung / Realisierbarkeit für die privaten Bauvorhaben sowie angemessenen und gleichzeitig robusten Freiräumen.

- **Verkaufspreis Bauland**
- **Baukosten**
- **Kosten für die
Universitätsstadt Tübingen**
- **Einnahmen für den
städtischen Haushalt**

Abwägung Begleitforum:

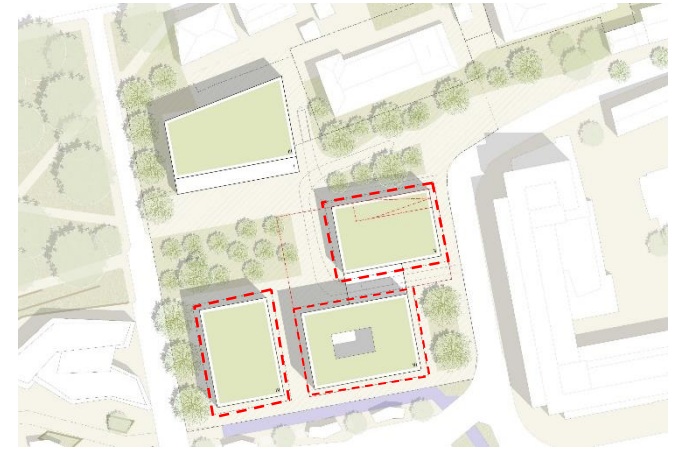
10.) Gefordert wird eine sinnvolle Phasierung für eine abschnittsweise Realisierung. Dabei muss die Phase I einen sinnvollen Abschluss nach Norden herstellen, da nicht klar ist, ob und wann die bauliche Ergänzung mit dem Konzertsaal (Phase II) realisiert wird.



Abwägung Begleitforum:

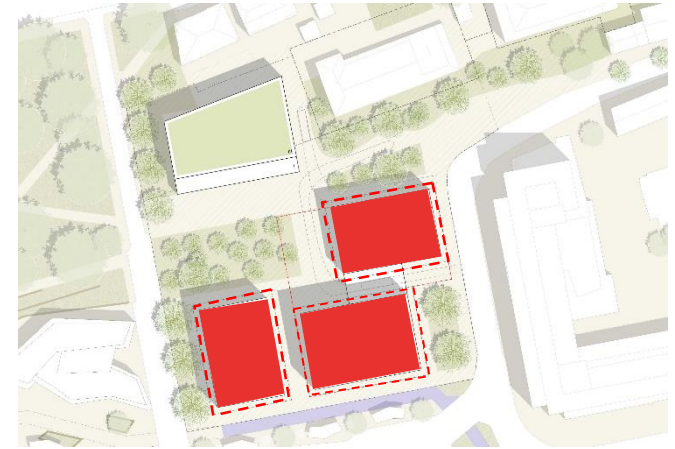
Phase I

11.) Oberirdische BGF (in Bezug auf das Ausgangsgrundstück von 6.000 qm) mindestens: 11.250 qm, maximal 15.000 qm. In begründeten Ausnahmefällen kann davon abgewichen werden.



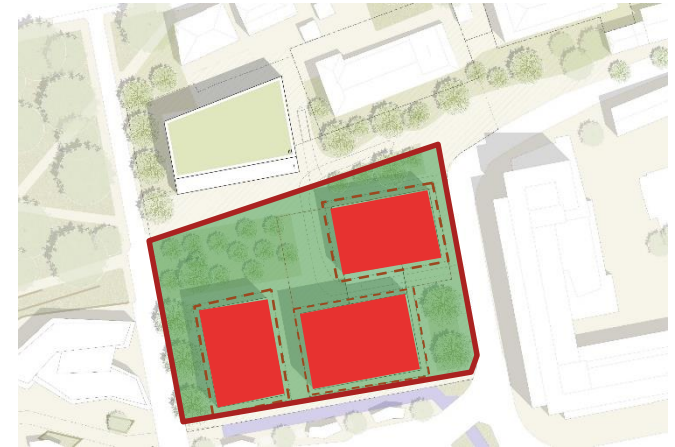
Abwägung Begleitforum:

12.) Footprint der Gebäude (in Bezug auf das Ausgangsgrundstück von 6.000 qm) 2.000 – 3.300 qm.



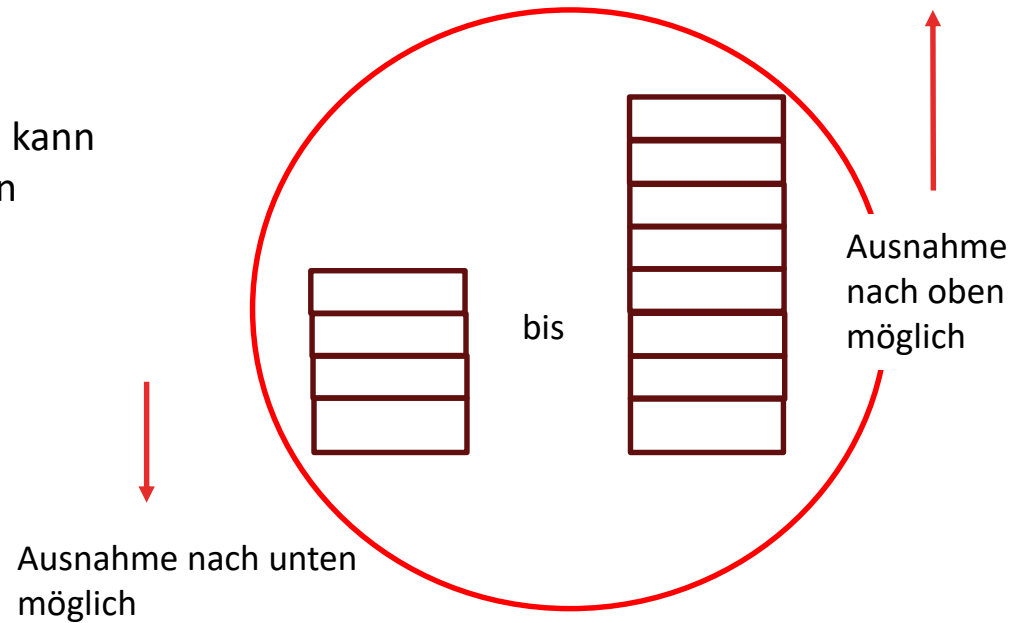
Abwägung Begleitforum:

13.) Freiräume (in Bezug auf das Ausgangsgrundstück von 6.000 qm) zwischen 2.700 und 4.000 qm. Die Freiräume teilen sich auf in öffentliche Freiräume, die öffentlich nutzbar sind, private Freiräume, die öffentlich nutzbar sind und private Freiräume, die privat genutzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass es außerhalb der Baukörper keine komplett privaten Freiräume gibt, außer in begründeten Ausnahmefällen.

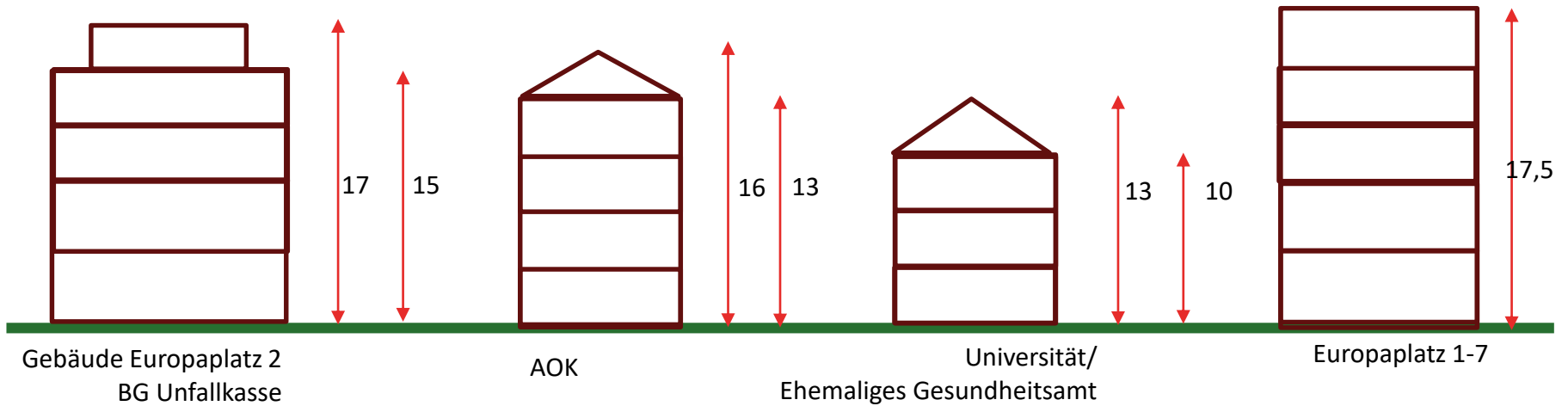
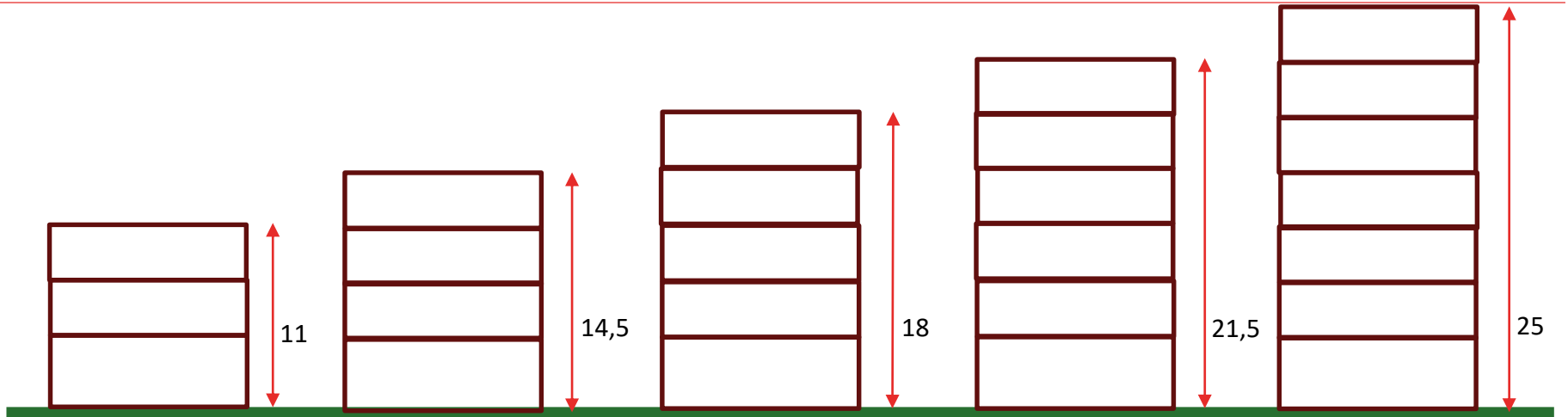


Abwägung Begleitforum:

14.) Höhe der Gebäude zwischen 4 und 8 Geschossen, in begründeten Ausnahmefällen kann davon nach oben und nach unten abgewichen werden.

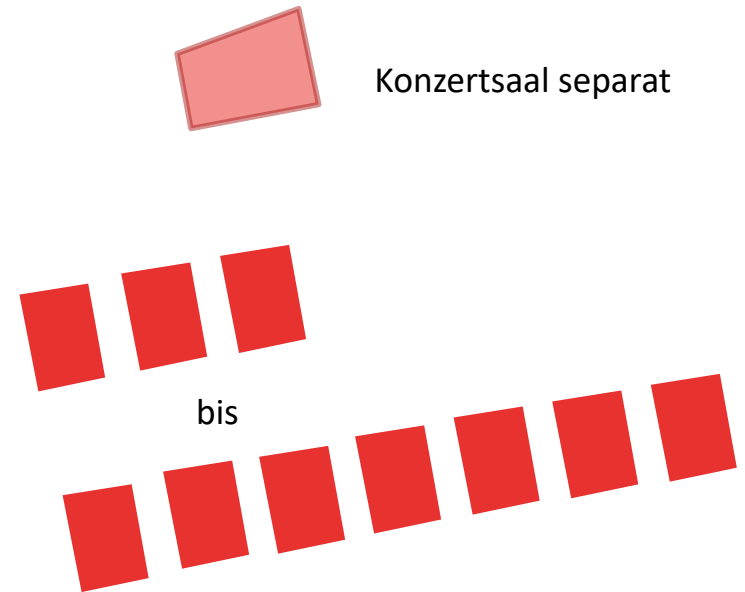


Abwägung Begleitforum:



15.) Mögliche Anzahl der separat zu entwickelnden Grundstückspartellen zwischen 3 und 7. Grundstückspartellen können zu Baukörpern zusammengelegt werden. Der Konzertsaal ist extra zu betrachten.

16.) Nachzuweisen sind die Optionen für Anlieferung und Feuerwehraufstellflächen bzw. Optionen für den zweiten Rettungsweg bei den Gebäuden.



Abwägung Begleitforum:

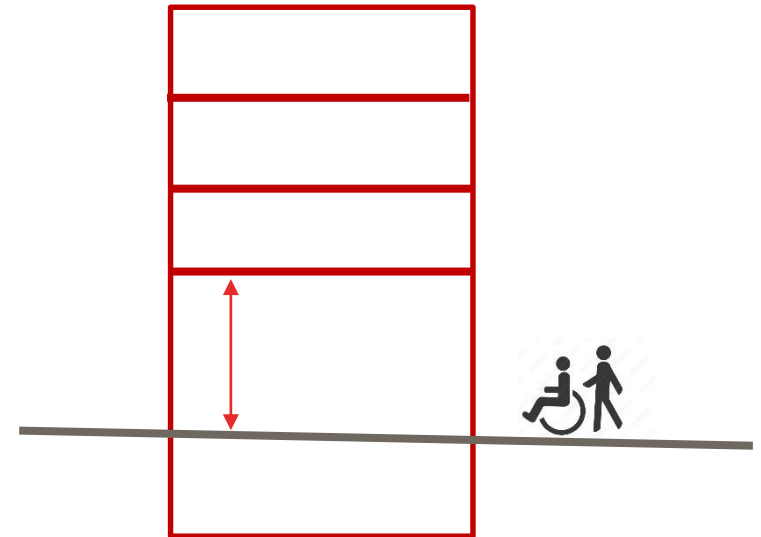
17.) Eine Tiefgarage ist nicht zwingend gesetzt, soll aber in der späteren Entwicklung möglich sein. Daher soll sie – falls sie später gewünscht wird – auch dargestellt werden. Die Zufahrt würde ausschließlich von Osten über die Bügelstraße erfolgen, die Lage der Tiefgarage wäre ausschließlich unter später privaten Grundstücken und unter dem geplanten 0-Niveau der Freiflächen. Baumpflanzungen im Freiraum über der Tiefgarage müssen möglich sein.



Option für Tiefgarage ist darzustellen, falls diese später gewünscht

Abwägung Begleitforum:

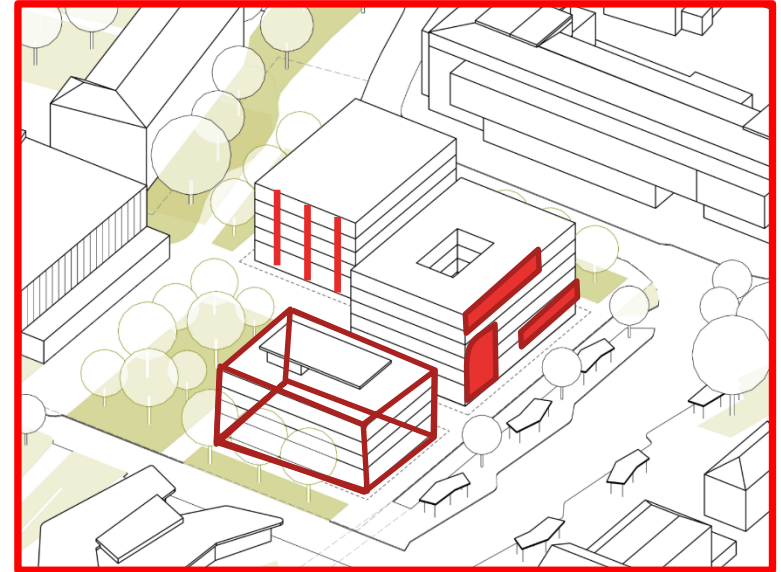
18.) Das Erdgeschossniveau soll wegen Nutzungsvielfalt komplett barrierefrei sein, kleine Ausnahmen in nicht öffentlich wirksamen Teilbereichen sind begründet möglich. Die Erdgeschosshöhen sind für gewerbliche Nutzungen vorzusehen.



Abwägung Begleitforum:

19.) Der Hochbauteil des Wettbewerbs soll Volumina der Gebäude definieren, Vorschläge für Erschließungsstruktur und Konstruktion der einzelnen Gebäude machen und den Nachweis über möglichst große Nutzungsvervielfältigung mit vertikaler und horizontaler Schichtung führen. Dabei werden sowohl quantitative Nutzungsvervielfältigung (möglichst klein stückelbare Einheiten) als auch qualitative Nutzungsvervielfältigung (Einzelhandel / Gastronomie / Gewerbe / Hotel / Kultur / Wohnen usw.).

20.) Wünschenswert sind Vorschläge für übergreifende Struktur- oder Gestaltungselemente für die Bauwerke, die die städtebauliche Identität des neuen Quartiers stärken können.



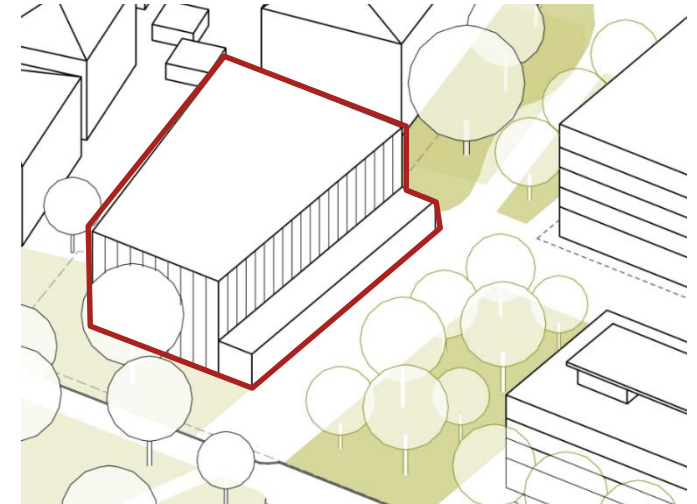
Abwägung Begleitforum:

Phase II

21.) Als Option soll später in den 2030er Jahren eventuell ein Konzertsaal ergänzt werden. Der Konzertsaal soll nur als Kubatur mit einer Grundfläche von 1.000 bis 1.200 qm und einer Höhe von bis zu 15 m platziert werden. Er ist zwingend auf Grundstück des Landes vorzusehen, darf aber geringfügig über das Grundstück hinausgehen.

Dargestellt werden sollen insbesondere die städtebauliche Platzierung und die geplante Einbindung in den öffentlichen Raum aus Phase I.

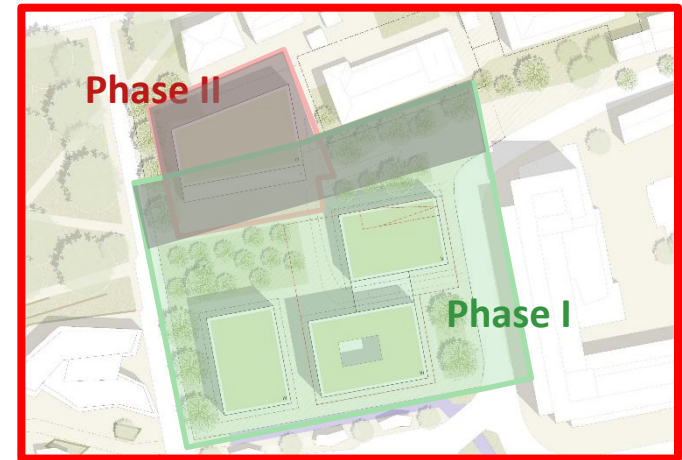
Die vorgeschlagene Kubatur soll Vorgaben für ein späteres kompetitives Verfahren für die Planung des Konzertsaales liefern, inklusive geeigneter Vorflächen nach Süden und z.T. nach Westen sowie für die Zufahrbarkeit und Anlieferung.



Abwägung Begleitforum:

22.) Gefordert wird eine phasierte Darstellung vor und nach dem Bau Konzertsaal sowie eine Vorstellung zum Umgang mit den Freiräumen, die ggf. für einen Konzertsaal noch einmal angepasst werden müssen.

23.) Ebenso muss eine spätere Erstellungsmöglichkeit (Baustellenzufahrt und -einrichtung) möglich sein und im Konzept dargestellt werden. Eine Erschließung des Konzertsaals mit LKW muss möglich sein, dabei können Wendemöglichkeiten auf dem Grundstück ausgeschlossen werden.



Abwägung Begleitforum:

24.) Die Ausbildung der Bügelstraße ist mit einer Mindestbreite gemäß Variante a oder b wie in Planskizze dargestellt, zwingend zu berücksichtigen. Spielräume gibt es bei der Gestaltung der Straße (Grün und Bäume) sowie bei Parkplätzen und Zufahrten. Eine Wendemöglichkeit für LKW am nördlichen Ende der Bügelstraße ist nicht erforderlich. Die Durchfahrt für LKW kann über das sogenannte Trautweineck oder über Wendemöglichkeiten auf dem Grundstück südlich des Umlandbades gesichert werden. Eine Wendemöglichkeit für PKW und kleine Transporter ist vorzusehen. Eingriffe in den bereits fertig gestellten ZOB und seine Zufahrten sind auszuschließen.

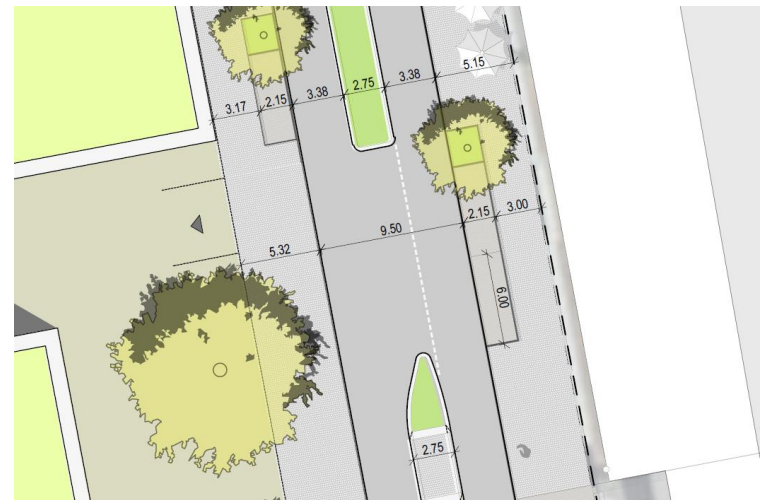


Variante a



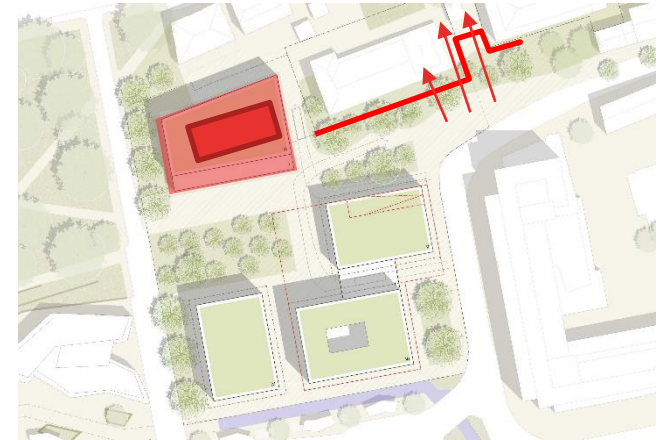
Variante b

Abwägung Begleitforum:





25.) Nach Norden ist der Bestand des heutigen AOK Gebäude mit seinem Eingang und seiner Grundstückszufahrt zu berücksichtigen.
Das heutige Landesgebäude ist mit dem heutigen Bestand (Phase I) und dem Konzertsaal (Phase II) zu berücksichtigen.



Abwägung Begleitforum:

26.) Im Westen schließt der Anlagenpark mit der Bahnhofsallee an. Der Bestand der Bahnhofsallee und die Grünstrukturen im Norden müssen erhalten bleiben, weitere Baumpflanzungen in der Verlängerung der Allee Richtung Hauptbahnhof sind wünschenswert, aber nicht gesetzt.

Vorhandene, frisch gepflanzte Bäume können konzeptabhängig in Frage gestellt werden.



Abwägung Begleitforum:

27.) Im Süden grenzt der Zentrale Omnibusbahnhof an. Der heutige Bestand an Haltestellen, Bäumen und Radweg Blaues Band sowie der bereits hergestellte Gehweg ist gesetzt. Eine Verbreiterung des Gehweges ist wünschenswert, aber nicht gesetzt, Baumpflanzungen sind wünschenswert, aber nicht gesetzt. Zufahrten zu den Gebäuden von Süden her sind nicht möglich, was auch für mögliche Anlieferungen zu berücksichtigen ist.

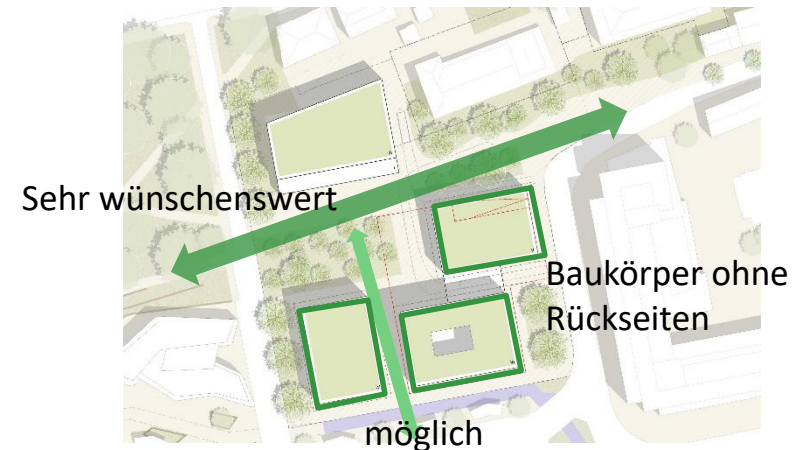


Abwägung Begleitforum:

28.) Eine direkte Durchwegung des Wettbewerbsgrundstück in Ost-West Richtung (Achse Uhlandbad – Radstation) ist nicht gesetzt, aber sehr wünschenswert.

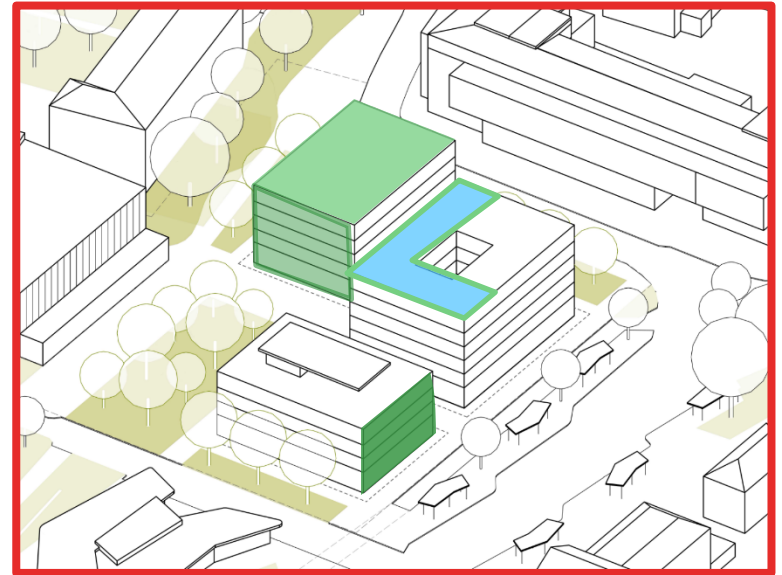
29.) Eine Durchwegung des Wettbewerbsgrundstück in Nord-Süd-Richtung kann entwurfsabhängig möglich sein, ist aber nicht gesetzt.

30.) Innerhalb des Quartiers und rund um das Quartier befinden sich wichtige öffentliche Räume. Insbesondere bei den Erdgeschosszonen sollen so wenig wie möglich „klassische“ Rückseiten ausgebildet werden. Durch Etablierung von Eingängen zu den verschiedenen Nutzungsbereichen von allen Seiten des Quartiers soll Offenheit, Transparenz und eine enge Verzahnung der Gebäudestruktur sowohl mit dem Europaplatz und Anlagenpark als auch Richtung Osten zum Zinserdreieck erzielt und der öffentliche Raum nachhaltig belebt werden. Das ist insbesondere auch bei der Erschließung und der privaten Flächen zu berücksichtigen.



Abwägung Begleitforum:

31.) Vorschläge für klimagerechte Gebäudeplanung mit einer optimalen Ausrichtung für Verschattung, einer kompakten Bauweise, begrünten Dächern und Fassaden zur Kühlung, grün-blauen-Dächern für Regenwasserrückhaltung sind gewünscht.



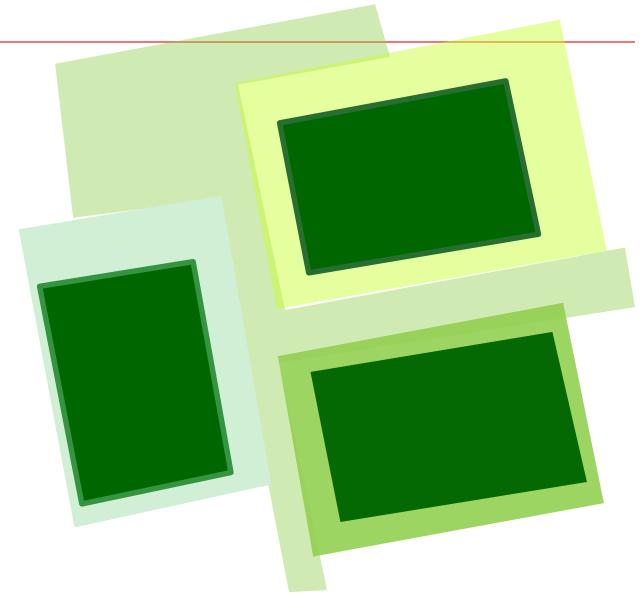
Abwägung Begleitforum:

32.) Erwartet wird ein vielfältig nutzbarer, durchgrünter Freiraum, der Durchwegung und Aufenthalt ermöglicht und sowohl innerhalb des Quartiers qualitätsvolle Freiräume schafft als auch diese mit den angrenzenden Freiräumen gut verknüpft.



Abwägung Begleitforum:

33.) Notwendig sind unterschiedliche und klar ablesbare Zonierungen zwischen Hauptwegen und Aufenthaltsflächen oder Gastronomieflächen, dabei sollen Zonierungen weich ausformuliert sein. Es soll ein nutzungsflexibler Freiraum entstehen. Barrierefreiheit wird vorausgesetzt.



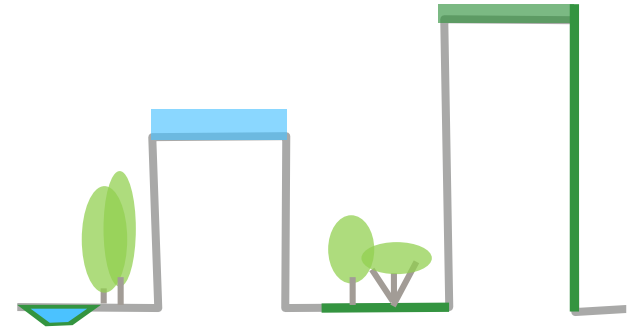
Abwägung Begleitforum:

34.) Erwartet wird ein Freiraum, der innerhalb des neuen Quartiers einen relevanten Beitrag zu den Themen Stadtklimaanpassung und Biodiversität erbringt.

35.) Gefordert werden Vorschläge für blau-grüne Infrastruktur für eine hohe Resilienz gegen Starkregen und für hitzeangepasstes Quartier.

36.) Zu berücksichtigen sind neue Bäume, die Schaffung von klimatisch wirksamen Freiflächen und Maßnahmen gegen Hitzeninseln durch Beschattung der öffentlichen Räume.

37.) Zu berücksichtigen sind Schwammstadtprinzipien mit Vorrang von Rückhalt, Nutzung und Versickerung vor Ableitung des Regenwassers und ein möglichst gering versiegelter Freiraum.

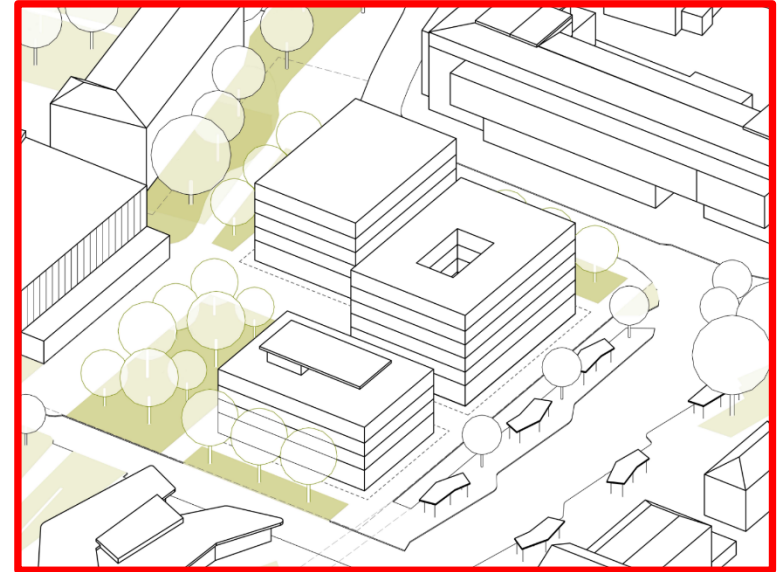


Abwägung Begleitforum:

38.) Gewünscht ist ein Quartier mit einem möglichst großen Nutzungsmix.

39.) Im Wettbewerb werden, um in der späteren Konzeptvergabe möglichst viel Spielraum zu haben und keine unrealistischen Nutzungen einzuplanen, folgende Nutzungen ausgeschlossen:

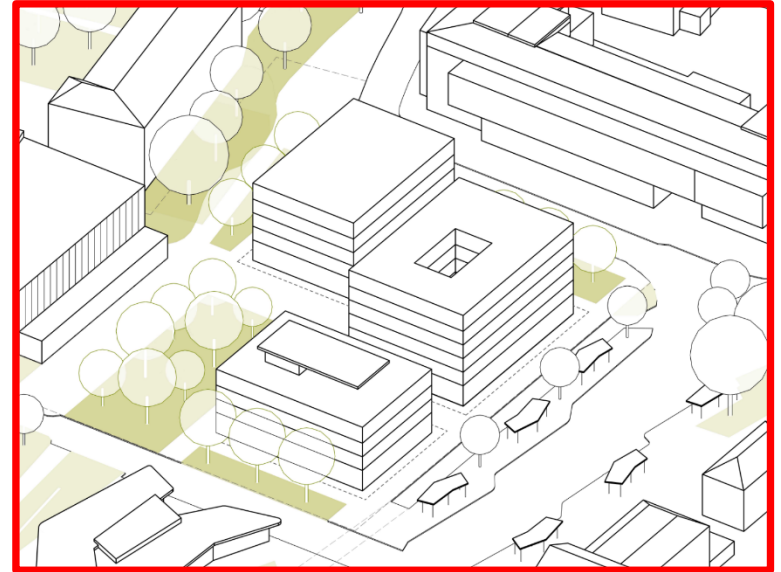
- Vollständig monofunktionale Nutzungen für einzelne Gebäude, wie Bürogebäude oder Hotels
- Produzierendes Gewerbe nur, wenn es zu Lärmbeeinträchtigungen kommt,
- Größere öffentliche kommunale Bauvorhaben, da aktuell kein Bedarf
- private Gärten auf den Flächen außerhalb der Baukörper
- Oberirdische private KFZ-Stellplätze



Abwägung Begleitforum:

Weitere Anmerkungen aus Begleitforum und Planungsausschuss

40.)



Abwägung Begleitforum:

