

Universitätsstadt Tübingen
Geschäftskreis des Ersten Bürgermeisters
Soehlke, Cord Telefon: 07071-204-2260
Gesch. Z.: 02/CS/ Erster Bürgermeister

Vorlage 212/2024
Datum 02.10.2024

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Baufeld Europaplatz; Beurteilungskriterien für die Nutzungsoptionen und weiteres Vorgehen**
Bezug: Vorlagen 224/2023, 75/2024
Anlagen: Anlage 1 Lageplan

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat stimmt dem in der Vorlage unter 2.4 dargestellten Vorschlag zu den Beurteilungskriterien und dem weiteren Vorgehen zu.

Finanzielle Auswirkungen

Sowohl investiv als auch dauerhaft hat die Nutzung des Baufeldes relevante finanzielle Auswirkungen für die Stadt. Im aktuellen Entwurf der mittelfristigen Finanzplanung sind im Jahr 2028 Einnahmen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 5 Mio. Euro auf dem PSP-Element 7.511009.1006.02 vorgesehen, Ausgaben für öffentliche Investitionen nur in einem geringen Umfang. Öffentliche Gebäude oder Anlagen würden naturgemäß für Erstellung und Betrieb erhebliche Mittel benötigen. Da aber die finanziellen Auswirkungen für die Stadt bei der Entscheidung über die Nutzung des Baufelds Europaplatz nur ein Teilaspekt der Entscheidung sind, sind sie in die dargestellten Kriterien integriert.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Entwicklung des neuen ZOB am Europaplatz ist überwiegend fertiggestellt. Sie beinhaltet auch die umfassende Fahrradinfrastruktur aus Radstation, Blauem Band, Tiefgarage und weiteren Abstellmöglichkeiten sowie die grundsätzliche Aufwertung und Neugestaltung der öffentlichen Räume im südlichen Stadtzentrum. In den nächsten beiden Jahren stehen noch – zum Teil abhängig von den verfügbaren Haushaltsmitteln - die restlichen Bauabschnitte im westlichen und nördlichen Teil des Anlagenparks an. Damit wäre das Projekt, wie bisher vom Gemeinderat beschlossen, im Grundsatz Ende 2026 fertiggestellt.

Der letzte große Baustein der Entwicklung im südlichen Stadtzentrum ist das Baufeld Europaplatz. Die Fläche, auf der sich bis 2023 der ZOB befand (siehe Lageplan), umfasst ca. 6000 qm, die sich im Eigentum der Stadt befinden, sowie angrenzende Straßenbereiche. Hinzu kommen noch einige weitere Flächen, die in grundsätzliche Entwicklungsüberlegungen einbezogen werden könnten, u.a. das Gebäude Europastraße 6, das vom Land derzeit noch als Verfügungsgebäude genutzt wird. Die städtische Fläche ist aktuell mit einer Interimsnutzung belegt, die für die nächsten Jahre bis zum Beginn der tatsächlichen baulichen Entwicklung mehr Nutzungsoptionen bieten soll als eine reine Asphaltfläche. Dazu gehören auch temporäre Spiel-, Grün- und Mehrzweckflächen.

Für diese Fläche gibt es noch keine abschließende Beschlussfassung des Gemeinderats – weder für die inhaltliche Konzeption noch für die räumliche Gestaltung oder für die Strategie einer Entwicklung. 2023/2024 wurde als erster Einstieg in die Diskussion über diese Fläche eine „Weiße-Blatt-Beteiligung“ für die Bürgerinnen und Bürger Tübingens durchgeführt, die mit der Vorlage 75/2024 umfassend dokumentiert ist. Die Bandbreite der Ideen für diese zentralste verfügbare Fläche der Stadt ist naturgemäß enorm groß: sie reicht von einer reinen Nutzung als Grünfläche über Einzelnutzungen wie Schwimmbad, Konzerthalle oder Festplatz bis zu kombinierten Konzepten aus Wohnen, Handel, Sozialem und Kultur.

Die Ansprüche an diese Fläche sind daher, nicht nur auf der Nutzungsebene, vielfältig und umfassend: das Baufeld ist Stadteingang für viele ÖPNV-Passagiere, Schlussstein der Entwicklung des südlichen Stadtzentrums und letzte große Flächenreserve in der Innenstadt. Seine Nutzung hat wirtschaftliche und funktionale Konsequenzen für die Stadt, ökologische und stadtklimatische Aspekte sind bei den Entscheidungen zu berücksichtigen. Und nicht zuletzt gibt es kaum einen zentraleren und erreichbareren Ort in Tübingen – auch dies muss in eine Entscheidung einfließen.

Mit dieser Vorlage sollen das weitere Verfahren zu einer Entscheidung über die Nutzung der Fläche sowie die Kriterien für die Entscheidung festgelegt werden. Erfahrungsgemäß ist es gerade bei sehr kontroversen und vielschichtigen Fragen sinnvoll, sich vor der eigentlichen Entscheidung aus das Verfahren und die „Spielregeln“ zu verständigen.

2. Sachstand

2.1. Wie soll die Entscheidung über die Nutzung des Baufelds getroffen werden?

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass in der umfassenden Bürgerbeteiligung eine große Breite an Vorschlägen, Ideen und Konzepten entstanden ist, die jetzt zunächst durch die Verwaltung systematisiert, aufgearbeitet und ergänzt werden sollten. Auf dieser Grundlage können dann die Gremien Ortsbeirat Stadtmitte, Planungsausschuss und Gemeinderat in

eine Diskussion über die grundsätzlichen Szenarien einsteigen. In diese Beratung der Gremien sollte dann eine kompakte Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Vorstellung und Diskussion der Szenarien eingebunden werden.

Eine Entscheidung, ob ein Bürgerentscheid über die Frage der Nutzung des Baufeldes stattfindet oder die Entscheidung beim Gemeinderat bleibt, kann derzeit noch offenbleiben. Für einen Bürgerentscheid wäre in jedem Fall eine präzise mit ja oder nein beantwortbare Frage erforderlich. Die Frage nach einem Bürgerentscheid kann also erst entschieden werden, wenn sich abzeichnet, welche Nutzungsszenarien favorisiert werden.

2.2. Wann soll die Entscheidung getroffen werden?

Aus Sicht der Verwaltung ist es wünschenswert, über die Nutzung im Frühjahr 2025 zu entscheiden, um auf dieser Grundlage dann in die weitere planerische und konzeptionelle Entwicklung einzusteigen. Die unterschiedlichen Nutzungsideen unterscheiden sich so stark, dass erst nach einer solchen Entscheidung ernsthaft mit einer konkreten Planung und Ausarbeitung einer Entwicklungsstrategie begonnen werden kann. Selbst bei einer sehr zügigen Projektentwicklung liegen zwischen der Entscheidung über die Nutzung und einem tatsächlichen Baubeginn noch so viele planerische, konzeptionelle und rechtliche Schritte, dass das Baufeld frühestens gegen Ende des Jahrzehnts fertiggestellt sein könnte – bereits ein langer Zeitraum für eine Interimsnutzung so zentraler Flächen.

2.3. Wie soll die Entscheidung vorbereitet werden?

Die Verwaltung wird für die Entscheidung im Gemeinderat sowohl aus den Impulsen der Bürgerbeteiligung als auch aus eigenen Überlegungen heraus Nutzungsszenarien erstellen und für die Diskussion planerisch und inhaltlich aufbereiten. Das umfasst sowohl die relevanten monofunktionalen Ideen – was würden z.B. ein Park oder ein Konzerthaus an dieser Stelle räumlich / wirtschaftlich / funktional bedeuten? – als auch zentrale multifunktionale Konzepte – z.B. ein gemischtes Quartier aus Handel, Wohnen und Kultur.

Diese Aufarbeitung der Szenarien soll so weit gehen, dass ca. 10 unterschiedliche Varianten zumindest in ihren wesentlichen Vor- und Nachteilen diskutierbar sind. Selbstverständlich werden damit nicht alle möglichen Kombinationen unterschiedlicher Vorschläge und Ideen abgedeckt. Aus Sicht der Verwaltung dürften es aber ausreichend viele sein, um die wesentlichen Impulse aus der öffentlichen Diskussion aufzunehmen und eine breite Varianz zu haben.

2.4. Nach welchen Kriterien soll entschieden werden?

Aus Sicht der Verwaltung macht es bei einer so vielschichtigen und ggf. auch kontroversen Diskussion Sinn, sich bereits vorher auf die wesentlichen Kriterien zu verständigen.

Die Beurteilungskriterien Nutzung und Bedarfe, Städtebau, Freiraum, Mobilität, Umweltbelange und Klimaschutz sowie Finanzierung und Wirtschaftlichkeit werden durch die folgenden fünf Kernfragen qualitativ dargestellt, die die Verwaltung bereits im Frühjahr 2024 vorgestellt hat:

A) Was ist der Mehrwert für die Stadtgesellschaft?

Dient das gewünschte Ziel / die gewünschte Nutzung der Tübinger Stadtgesellschaft?

Ist das Konzept für möglichst große Teile der Stadtgesellschaft relevant? Ist es so vielschichtig, dass es unterschiedliche Personengruppen anspricht?

Hat die Idee eine gesellschaftliche Relevanz? Gibt sie Antworten auf Fragen, die uns als Stadtgesellschaft heute und in Zukunft bewegen?

Wie gut passt die Idee städtebaulich an diesen besonderen Ort und nach Tübingen?

B) Welche Bedarfe gibt es heute und zukünftig?

Gibt es einen realen Bedarf für die Umsetzung der Idee?

Wird der Bedarf vielleicht bereits an einer anderen Stelle in Tübingen gedeckt?

Ist der Bedarf auch in Zukunft vorhanden?

Widerspricht die Nutzungsidee bereits getroffenen Entwicklungsentscheidungen/ Entwicklungsstrategien der Stadt?

Profitiert das Konzept von der hohen Zentralität des Ortes oder könnte er auch an alternativen Standorten umgesetzt werden?

C) Welche Auswirkungen ergeben sich aus der Idee?

Welche Auswirkungen wird die Umsetzung der Idee auf das direkte Umfeld, die südliche Innenstadt, die Altstadt und die Gesamtstadt haben?

Sind kritische Verlagerungen oder Verdrängungen zu erwarten? Entsteht z.B. eine Konkurrenz, die der Altstadt schadet?

Können Synergien mit vorhandenen Nutzungen im Umfeld erreicht werden?

Schließt die Idee andere Ideen aus oder ist sie mit anderen Ideen kombinierbar?

D) Wie steht es um Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit?

Ist die Idee an dieser Stelle durch Dritte und/oder durch die Stadt planerisch und finanziell realistisch umsetzbar? Gibt es geeignete Akteure?

Welche Auswirkungen hat das Konzept auf die kommunalen Finanzen –sowohl kurz-als auch langfristig?

In welchem Zeitraum kann die Idee umgesetzt werden? Wie hoch sind die Risiken?

Wie anpassungsfähig und robust ist das Konzept? Kann es auf Veränderungen reagieren?

E) Welche Auswirkungen ergeben sich auf das globale und lokale Klima?

Werden klimapolitische Ziele der Stadt durch die Umsetzung gestärkt oder gefährdet?

Wie wirkt sich die Umsetzung der Idee auf das Stadtklima aus?

Welche Auswirkungen hat die Idee auf Biodiversität und Grünqualitäten?

Wie ökologisch nachhaltig ist die Idee?

Mikroklima im Quartier?

Die Verwaltung schlägt vor, diese fünf Kernfragen mit ihren Unteraspekten als Kriterien für die Entscheidung heranzuziehen. Eine Gewichtung der Kriterien untereinander hält die Verwaltung nicht für sinnvoll –diese kann und muss in der Diskussion in Öffentlichkeit und Gemeinderat stattfinden und hängt zweifellos von den unterschiedlichen Perspektiven und Prioritäten ab.

2.5 Wie sollen die Diskussion in den Gremien und die öffentliche Diskussion miteinander verschränkt werden?

Die Verwaltung schlägt, vereinfacht, folgendes Vorgehen vor:

- Entscheidung über Verfahren und Kriterien mit dieser Vorlage
- Erarbeitung der Szenarien durch die Verwaltung
- Gemeinsame Vorstellung der Szenarien in Planungsausschuss und Ortsbeirat Mitte in einer öffentlichen Sitzung (Einbringung)
- Klärung mit den Gremien, ob Szenarien fehlen oder Sachverhalte noch unklar sind, ggf. weitere Erarbeitung
- Öffentliche Vorstellung und Diskussion dieser Szenarien
- Aufarbeitung dieser Rückmeldungen für die Gremien

- Behandlung in Ortsbeirat Mitte, Planungsausschuss und Gemeinderat, Entscheidung der Gremien über das weitere Vorgehen

Durch diesen Vorschlag wird aus Sicht der Verwaltung eine sinnvolle Balance zwischen dem Bedürfnis einer umfassenden öffentlichen Diskussion einerseits und einer stringenten Entscheidung andererseits erreicht. Spätere Modifikationen des Verfahrens, zusätzliche Beteiligungsbausteine oder ein Bürgerentscheid wären integrierbar, wenn der Gemeinderat sie für sinnvoll hält.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt dem Gemeinderat vor, mit dieser Vorlage den Kriterien für die spätere Entscheidung und dem vorgeschlagenen Verfahren zuzustimmen.

4. Lösungsvarianten

Sowohl bei den Kriterien als auch bei dem vorgeschlagenen Verfahren sind zahlreiche Varianten vorhanden: keine Erarbeitung von Szenarien durch die Verwaltung, mehr Kriterien, weniger oder gar keine Kriterien, aufwändigere oder geringere Bürgerbeteiligung, kürzeres oder längeres Verfahren usw.

5. Klimarelevanz

Wie in den Kriterien schon deutlich ablesbar, werden bei der Erarbeitung und Beurteilung der Szenarien Aspekte des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung eine relevante Rolle spielen – ebenso wie stadträumliche, wirtschaftliche, funktionale und soziale Aspekte.