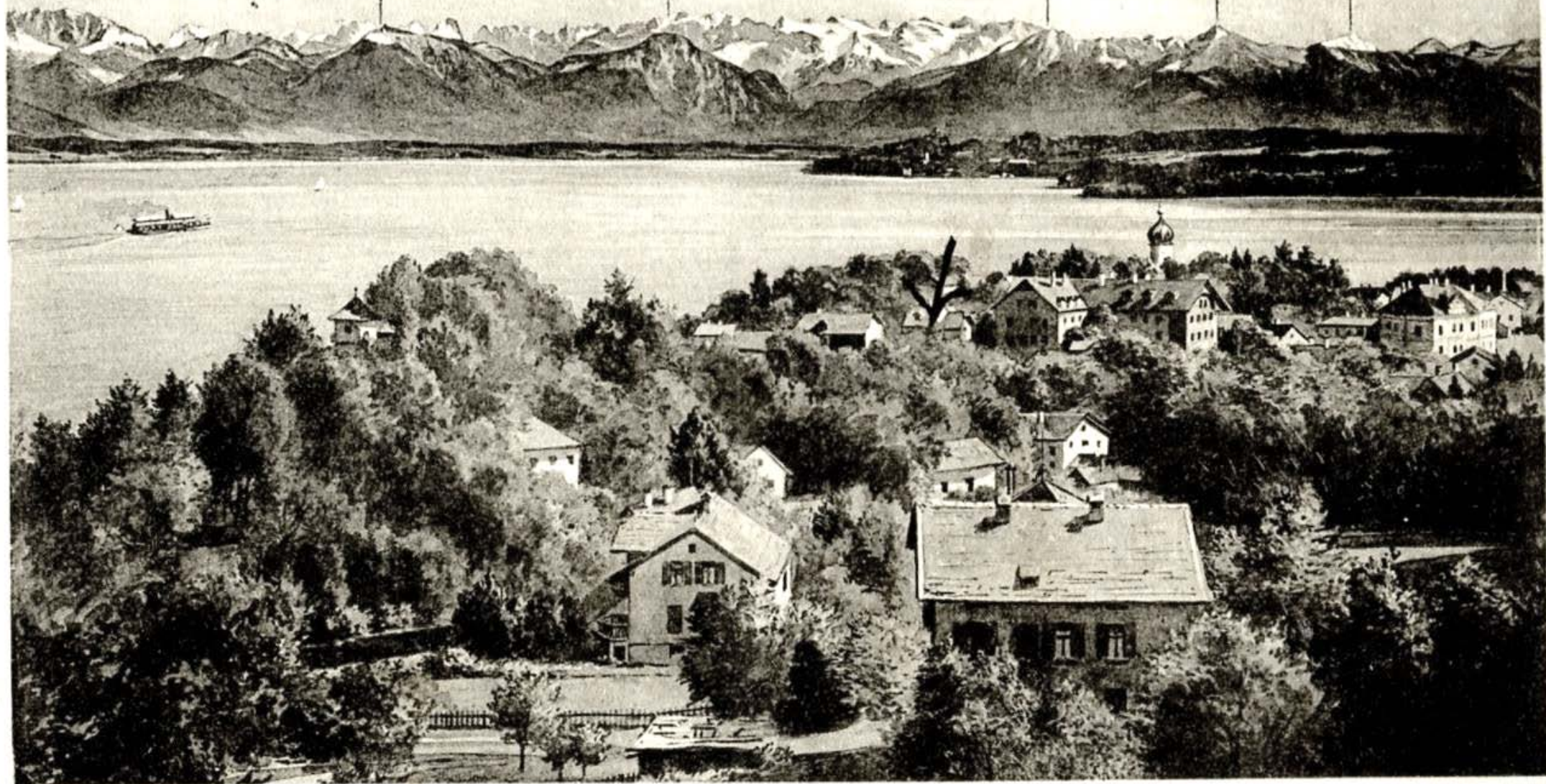


Starnberger See: Tufing mit Hochgebirge

Karwendel-Gebirge
Rabenkopf Jochernalm Herzogstand Heimgarten Simmetsberg







Hauptstraße Tutzing

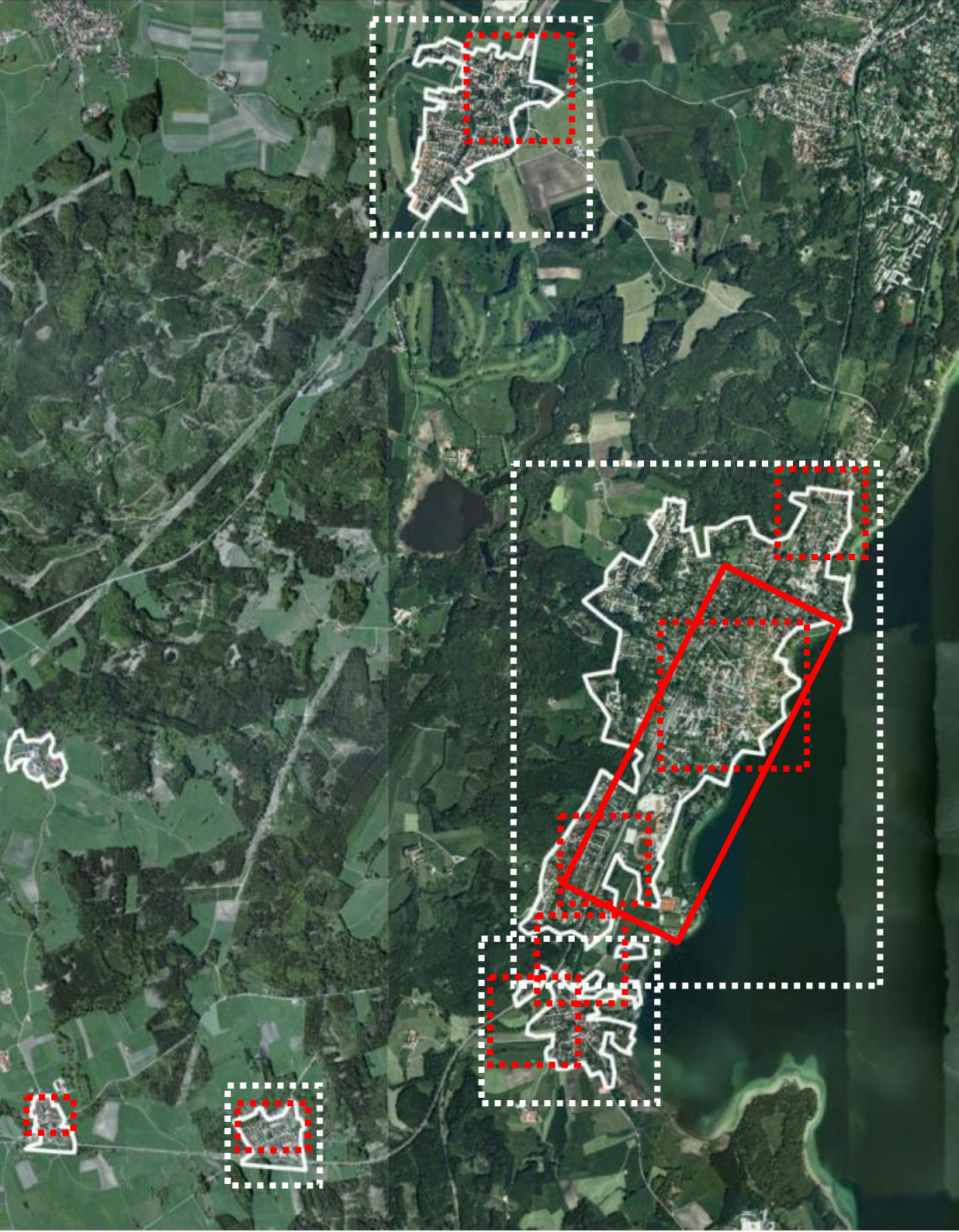
500

Phot. Wörtsching





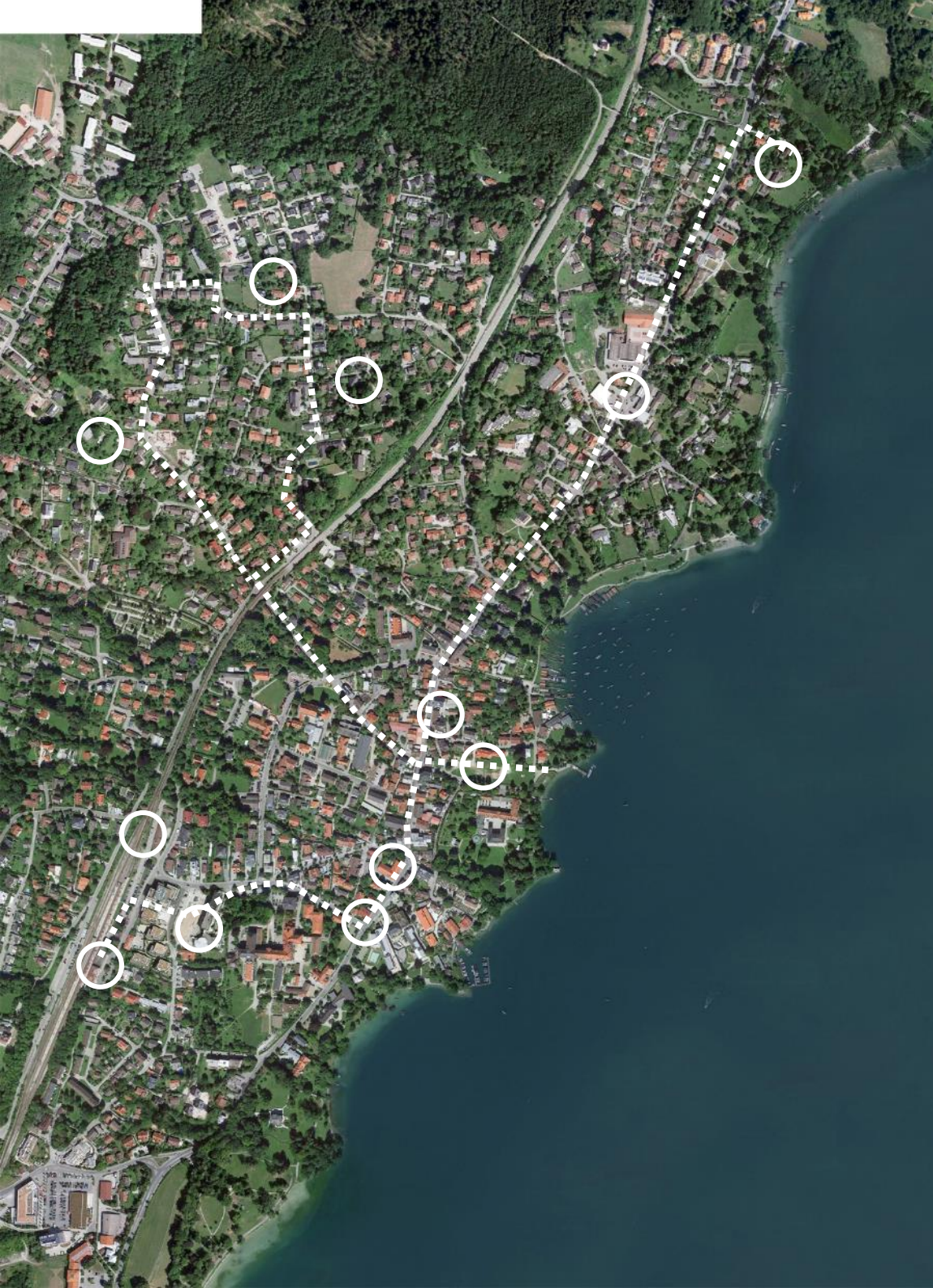




Entwicklungs- und Rahmenkonzepte
(als informelle, für die Ortsentwicklung
jedoch grundlegende Instrumente)

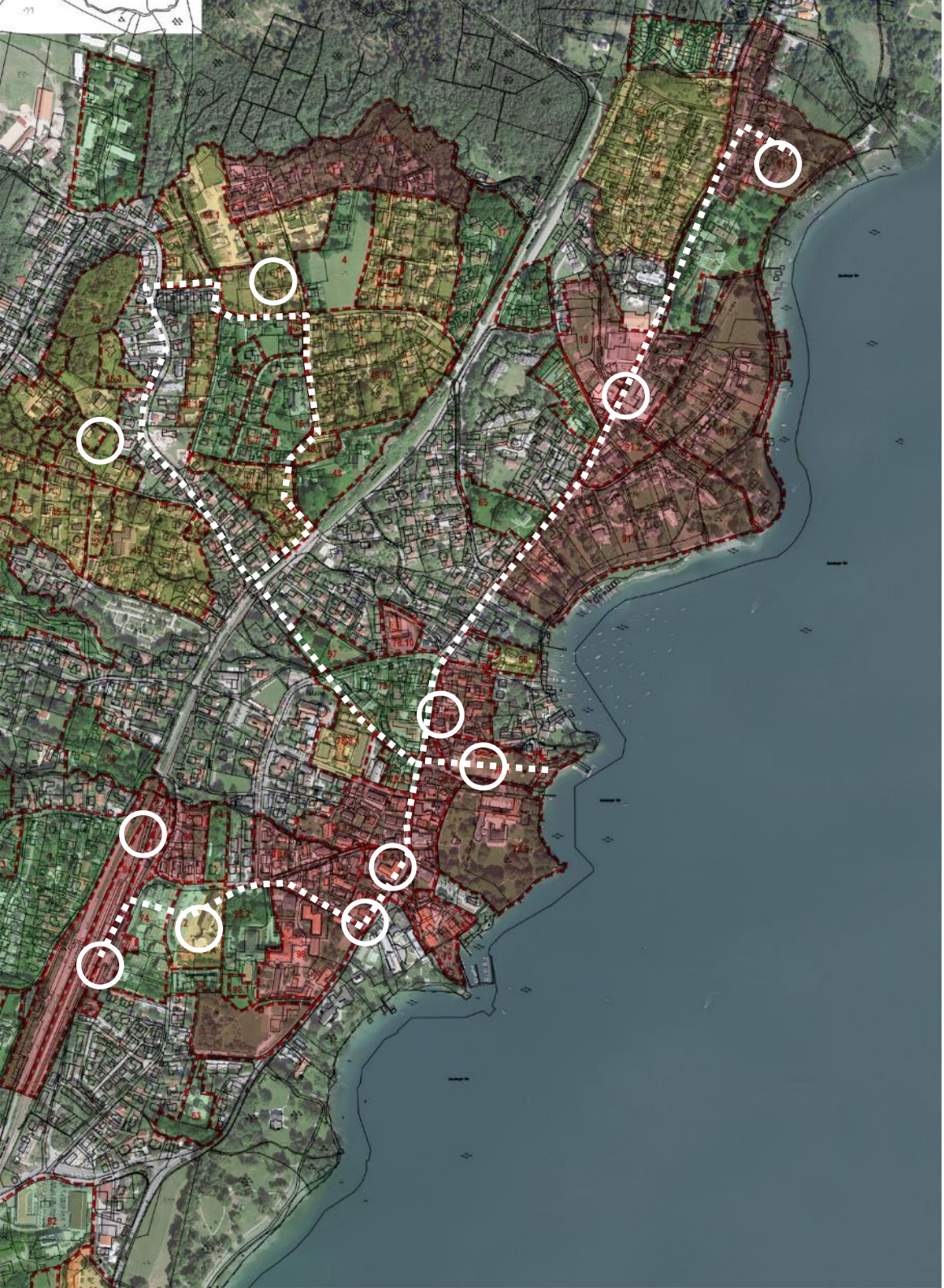
Ortsgestaltung / Identität
Landschaft / Freiräume/ Gewässer
Klima / Ressourcen
Topografische Besonderheiten
Verkehr / Mobilität
Nutzungen – Wohnen, Gewerbe ...
Bildung / Kultur
Soziale Aspekte
...

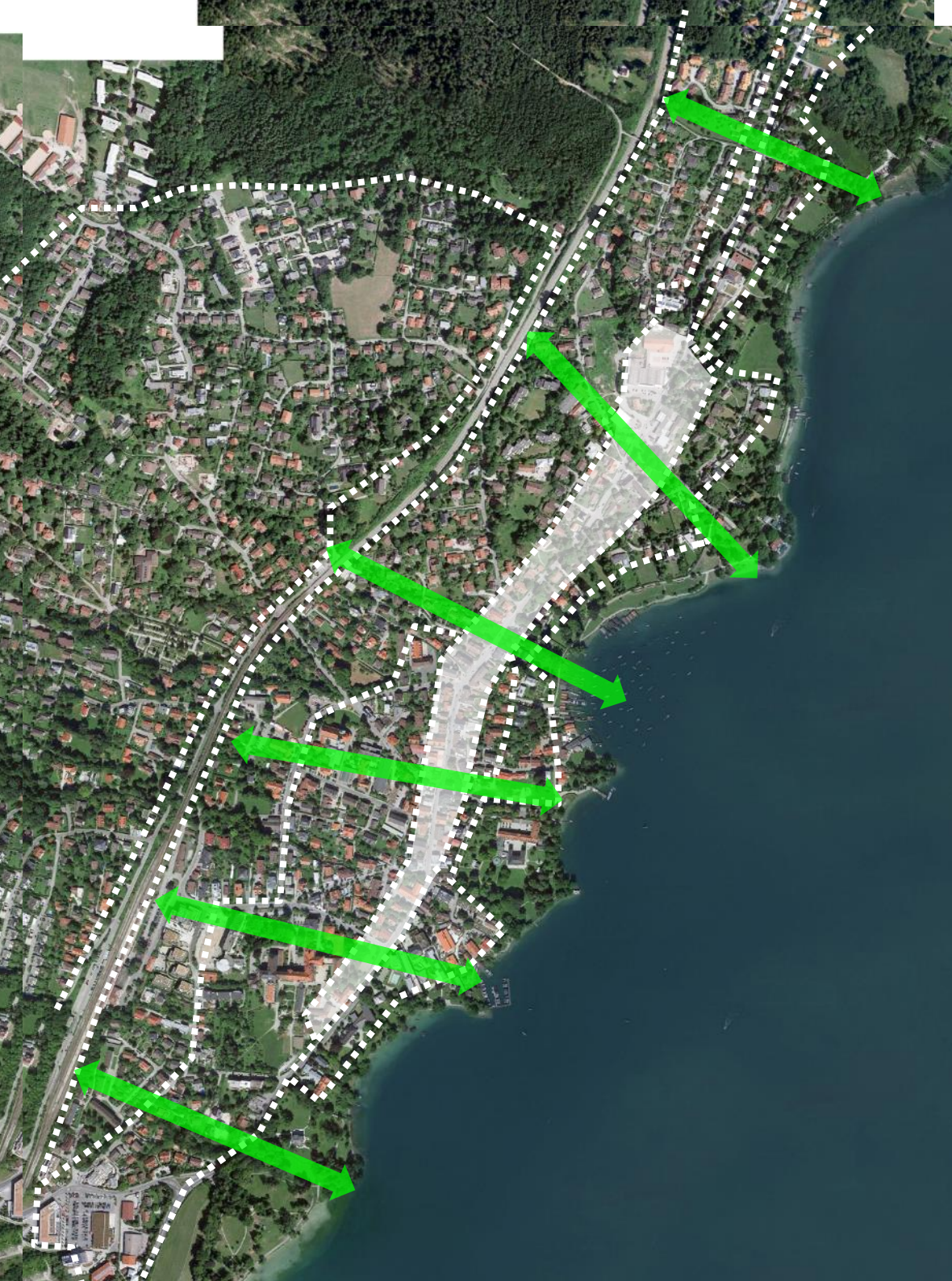
Überführung der ortsplanerischen
Gedanken in konkrete und
rechtsverbindliche Planungen



Vom Bahnhof zum See
Hauptstraße
Tutzing Nordwest

Bahnhofsgelände / H.-Vogl-Straße
Ehem. TGZ / Klinikgelände
B 78 Teil 4.2
B 78 Teil 4.1 Andechser Hof
B 78 Teil 7 Seehof-Areal
B 78 Teil 2
B 18 / Hauptstraße 100
B 91 Seeuferbereich
B 45 / 46 – Teilpläne 1 – 12
B 48
...





Bereiche / Zonierungen
Entwicklungslinien
Zäsuren

Ausschnitte / Konzeptstudien zu Teilbereichen
Städtebauliche Entwürfe i.R. der B-Planungen

Bahngelände – Heinrich-Vogl-Straße



LUFTBILD
BEBAUUNGSPLAN NR. 84

Bahnhofsareal OST
Teilbereich 'Heinrich-Vogl-Strasse'





Umnutzung Bahnhof als Bürgerhaus (Studie 2016)

ÜBERSICHT - GESAMTKONZEPT



Bahnhofsareal OST
Teilbereich 'Heinrich-Vogl-Strasse'



Ehem. TGZ-Gelände / BAT

Starnberger See : Tutzing gegen Ammerland















30

Hotel Garni Möwe →
Flimmi's Bistro →
Film-taverne × →



15. 8. 20

30

Hotel Garni Mowe →
Flimmi's Bistro →
Film-Taverne × →

Klostergelände zwischen Gröberweg, Hauptstraße und Bahnhofstraße





Bahnhofstraße

021

Görlitzer

024

Umbau / Erweiterung Sporthalle



Bauliche Fassung des Klostergartens I



Bauliche Fassung des Klostergartens II

Ortszentrum / Hauptstraße

Rahmenplan / Bebauungsplan Nr. 78

Darstellung f. GR 12,06
 - LP leer im Gemarkungsbereich
 ④ Entwurfskonzept in Straßenn
 Bestand ohne Anlagen
 Bereiche Einzelanbauten





Prägende Merkmale / Ziele:

Abfolge Giebel + Traufe / Rhythmus der Höhen

Maßstab: Giebel max. III / Traufe max. II+D

Offene Baustruktur: Zwischenräume / Zäsuren

Platzbildung: Baugrenzen z. Hauptstraße

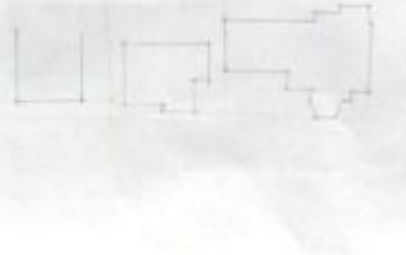
Ortstypische Bauten + Ensembles

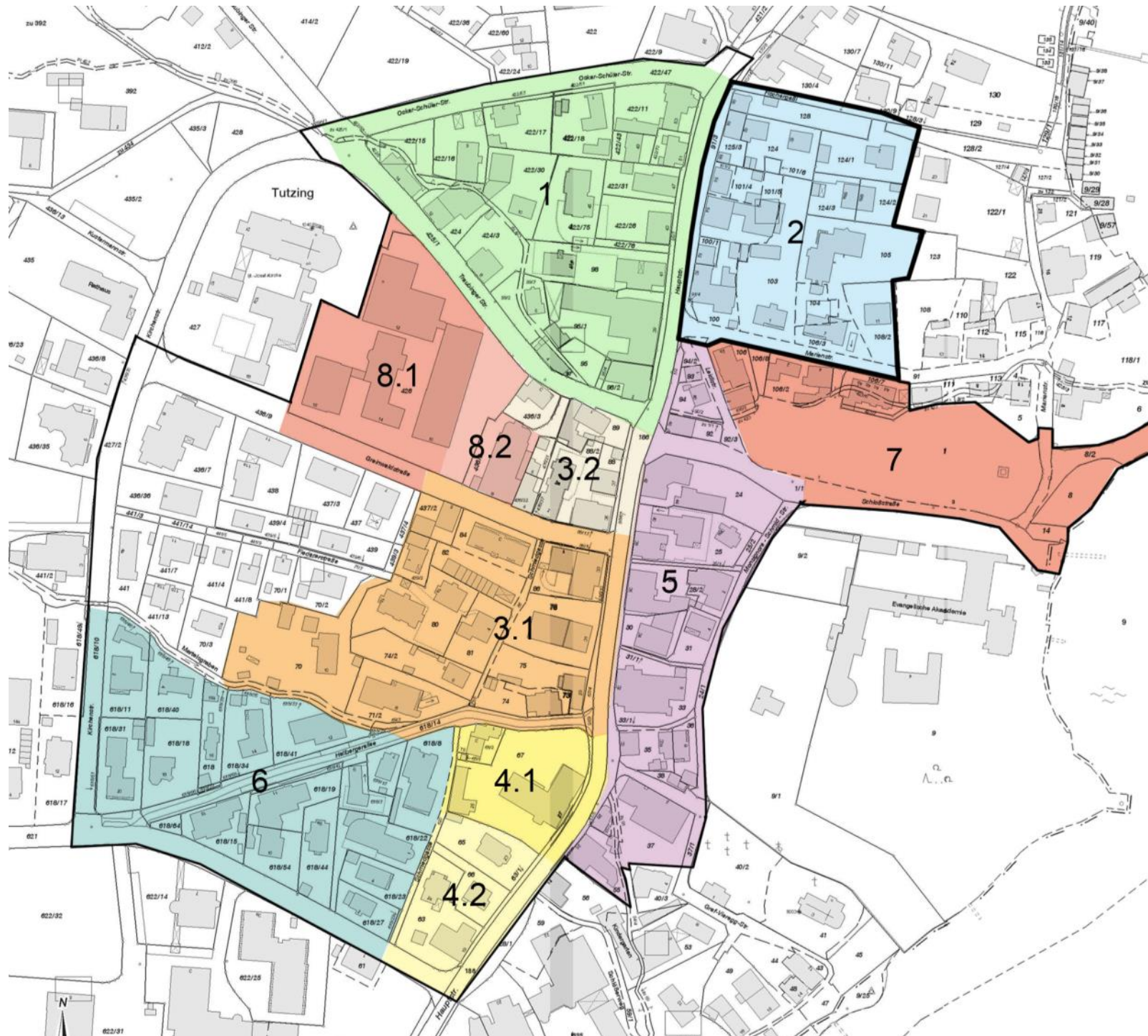


- 1 Planung FB möglichst durchsetzen
- 2 Gespräch u. allen Beteiligten
- 3 Bestand bleibt
- 4 Café Höfingen: Anbau im B-Plan raus
Daneben im Rückbereich

- 4 Bonraum Neubau kleiner
4/Neubau Café H, Langstrecke
- 5 Anbau ja, kleineres H, im Garten, Baumbestand erhalten
- 6 Gespräch u. Laminio
-> Rücknahme Baulinie
FB-Baukörper

- 7 Rücksprung Baulinie
zusammenbau ok, mit Freize
TG-Zufahrt im N oder im O. Freize
Zwischenbaukörper raus (?)
Gespräch
- 8 Situation Bude man prüfen!





Kommunalpolitische Ziele:

- Ortscharakter erhalten
- Zentrum / Hauptstrasse stärken
- `vom Bahnhof zum See`
Bezug zum See stärken
- Verkehr regulieren
Gleichberechtigung für Autos,
Fußgänger, Fahrradfahrer
- Straßenraumgestaltung
- Reduzierung der Parkierung
- Aufenthaltsqualitäten schaffen
durch räumlich Schwerpunkte
wie Zäsuren, Plätze, Ortsmitte
- Bauliche Entwicklung
(Gebäudehöhen, Baulinien etc.)
Gestaltungshandbuch
ortstypisches Bauen, Maßstäb-
lichkeit erhalten
- behinderten- , seniorengerecht
und familienfreundlich
- Orts-Erweiterungen geordnet
entwickeln



Luftbild Tutzing

Bebauung:

- Sensibilität bei der Erhaltung des Tutzinger Ortsbildes
- weitere Ortsentwicklung durch Bebauungspläne steuern
- Einheimischen-Modelle, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen
- Ortsabrundung
- Ausweisung von Bauland, nur im Sinne des Gemeinwohls für sozialen Wohnungsbau für Einheimischen-Modelle für Gewerbegebiete

Verkehr:

- sichere Überwege mit Inseln (z.B. Tutzing Nord)
- Bei Neu/Umbau von Straßen und Fußwegen Barrierefreiheit berücksichtigen
- Ampelüberweg bei der Sparkasse
- Konzepte bei vielbefahrenen Straßen ohne Gehwege (z.B. Bräuhausstraße, Beiselestraße)
- weitere Verbesserungen der Fahrrad-Situation durch Fahrradwege oder Fahrradstreifen
- Vollständige Barrierefreiheit Tutzinger Bahnhof

Gewerbe:

- Die Ortsmitte muss attraktiv bleiben für den Einzelhandel und die Gastronomie
- Erhaltung der vielfältigen Einzelhandelsstruktur in der Ortsmitte statt dezentralen Einkaufszentren
- Verkehrs-und Parkplatzsituation verbessern
- mehr Aufenthaltsqualität im Strassenraum wirkt sich positiv auf den Einzelhandel aus

Ökologie:

- Energiekonzepte für Tutzing und die Ortsteile entwickeln
- Die Ortsmitte muss attraktiv bleiben, wertvolle zentrumsnahe Grünräume erhalten
- Energetische Sanierung von öffentlichen Gebäuden
- Förderung von Fahrradwegen und E-Bike Leihstationen
- Einsparungen und Umweltfreundlichkeit durch Einführung von LED-Lampen bei der Straßenbeleuchtung
- Keine Versiegelung von Feld- und Forstwegen
- Bürgersolaranlagen

- 01 Nördliches Tor Tutzing
- 02 Brahmspromenade
- 03 Beginn fußgängerfreundl. Hauptstraße

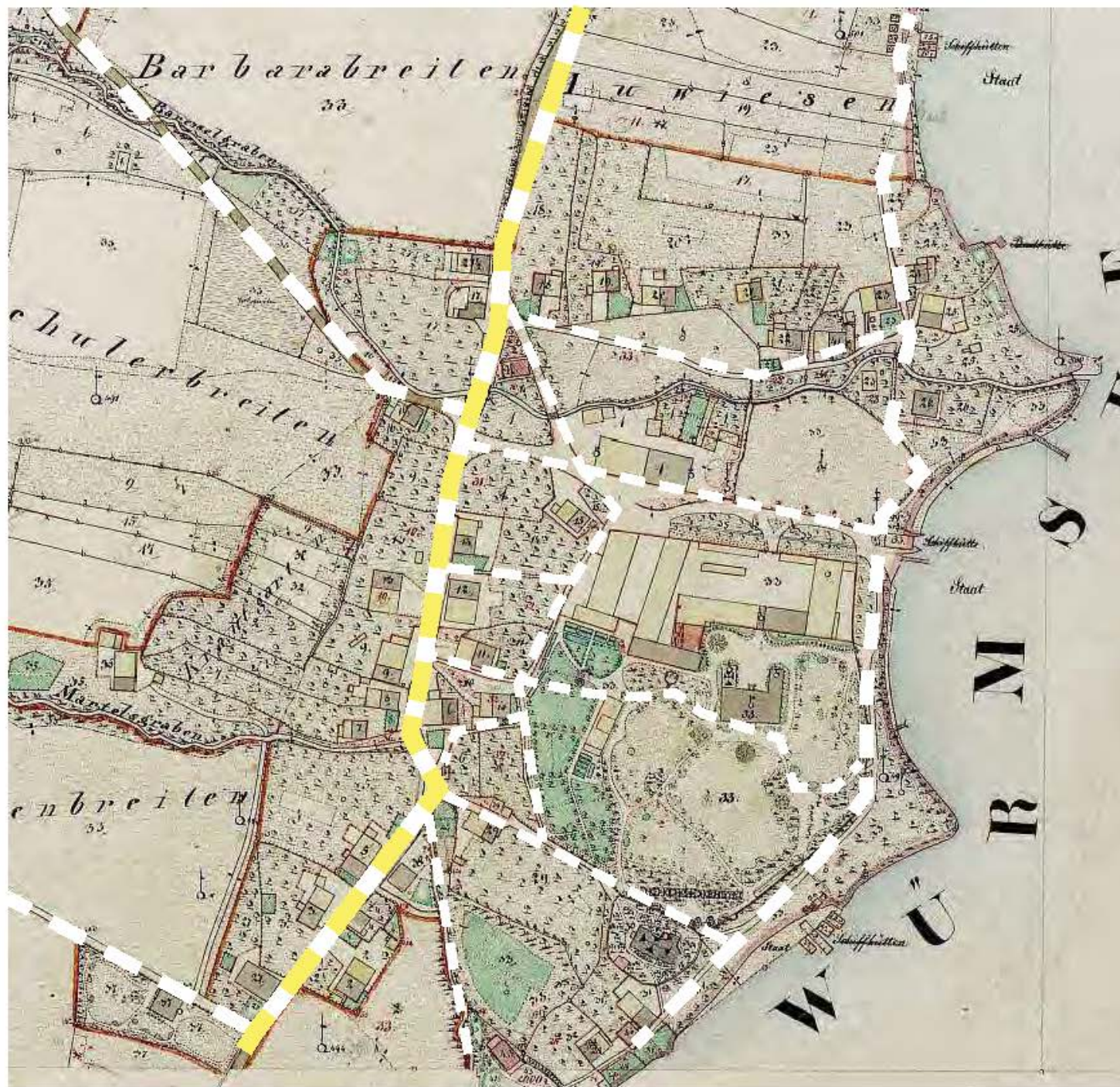
- 04 Nachverdichtung in 2. Reihe
- 05 Tiefgarage in Planung
- 06 Ehemaliges Seehofareal

- 07 Hauptstraße als Zentrum Tutzings
- 08 Hallbergallee
- 09 Parken/angedachte Sporthalle/Beginn fußgängerfreundl. Kerngebiet

- 10 Bebauung
- 11 Ehemaliges TGZ-Gelände
- 12 Bahnhofareal/Park&Ride
- 13 Südliches Tor Tutzing/Neugestaltung der Kreuzung

Städtebauliche Entwicklung

Beim Blick auf den Urkataster der Gemeinde Tutzing erkennt man die städtebauliche Struktur des Ortes. Die überörtliche, wichtigste Erschließung erfolgt über die Hauptstraße, welche von Nord nach Süd verläuft. Zu ihr kommen zwei Verbindungsstraßen aus Westen, welche nach Traubing und Obertraubing führen. Eine weitere, aber kleinere Nord-Süd-Verbindung folgt dem Uferverlauf direkt am See. Das Gebiet zwischen den Erschließungsstraßen wird über orthogonal liegende Wege erschlossen. Es verläuft auch eine zweite Straße (heute Leidl-, Schloss- und Monsignore-Schmid-Strasse) parallel zur Hauptstraße. Daraus lässt sich bereits ein Straßennetz erkennen. Die Gebäude entwickeln sich von der Hauptstraße beginnend Richtung See. Ein Solitär bildet neben der Alten Katholischen Pfarrkirche St. Peter und Paul mit deren barocken Anlage von 1738/39 das Schloss Tutzing, jetzt Evangelische Akademie: Hauptgebäude, dreigeschossiger Dreiflügelbau mit Walmdächern, durch Umbau einer barocken, 1693-96 erbauten Anlage und Resten eines Vorgängerbaus.



Tutzing - 1863



Die größte Veränderung hat die Gemeinde Tutzing durch den Bau des Bahnhofs erfahren. Dadurch erhielt der Ort einen Anschluss an die S-Bahn und an das Eisenbahnnetz. Durch die neue Art und Weise den Ort zu erschließen hat Tutzing neben der Hauptstraße ein neues Erschließungselement erhalten, wodurch sich der Ort in diese Richtung weiterentwickelt hat. Kräftige Siedlungserweiterungen fanden vor allem in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts westlich der Bahnlinie statt. Diese starke Nutzungsmonotonie der einzelnen Stadtteile ist wohl der Hauptgrund für die starke Abhängigkeit vom Individualverkehr. Weitere Solitäre wie Schulzentren, Gymnasien, Politische Akademie, Krankenhäuser etc. machen die Gemeinde zu einem lebendigen, aktiven Ort mit einer hohen Frequenz an Pendlern im Ortszentrum. Tutzing ist heute sehr dezentral strukturiert. Es gibt mehrere Zentren, wie die Hauptstraße, das Bahnhofsareal, das neue Einkaufszentrum auf dem ehemaligen Textilgeländes und den Raum um Rathaus und Kirche.

Tutzing - heute

Tutzing Zentrum

Tutzing gliedert sich, topografisch aber auch historisch bedingt, in 6 Zonen:

- StambergerSee/Uferpromenade
- Akademie / Gymnasium
- Hauptstrasse
- Wohnbebauung
- Bahnhof
- Wohnbebauung

Gewässer

Ortsbildprägend für Tutzing ist die direkte Lage am der Stamberger See.

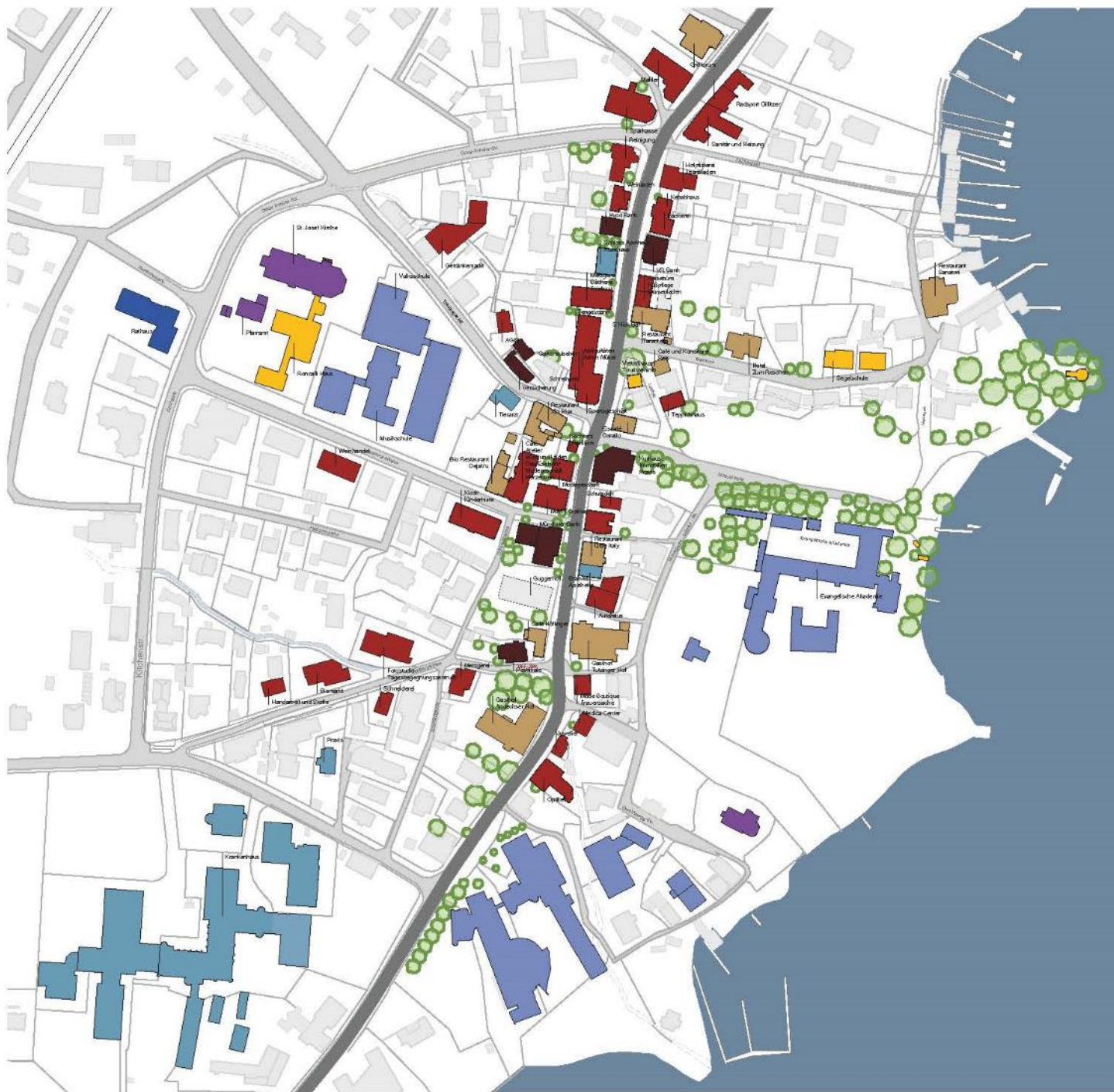
Die Bäche Martelsgraben und Ba-reisigraben bilden zwei der zahlreichen Zuflüsse des Stamberger Sees die von den westlichen Anhöhen quer durch das Gemeindegebiet Tutzings fließen.



Nutzungsverteilung im Zentrum (EG)

- Ausgeprägter, vielfältiger Einzelhandel
- gastronomische Betriebe
- Apotheken, medizinische Versorgung (Ärztehaus)
- Banken
- Bildung und Kultur

-> große Qualität der Gemeinde Tutzing:
 der alltägliche Bedarf an Dienstleistungen/ Einzelhandel/ Gastronomie/ Freizeitangeboten und Schulen ist in fußläufiger Entfernung im Zentrum Tutzing zu erreichen



Ortsbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude

Traditionelles Wohn- und
Geschäftshaus

Vetterhaus

Kurhaus

Guggerhof

Gasthaus Tutzingener Hof

Cafe Höflinger

Andechser Hof

Wohn- und Geschäftshaus
syn. Kaufmannshaus

Landhaus





Traditionelles Wohn- und Geschäftshaus

Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Satteldachbau, verputzt, mit Balusterbalkonen und profilierten Balkenvorköpfen, im Heimatstil, von Hans Lettner, 1911



Kurhaus



Andechser Hof



Gasthaus Tutzingener Hof

zweigeschossiger Satteldachbau in zwei Flügeln, Haupttrakt mit Giebelrisaliten, Erdgeschoss verputzt, Obergeschoss in unverputztem rotem Backstein, eingefasst von Putzrustika-Pilastern, in Formen der Neurenaissance, von Engelbert Schnell, 1895



Vetterlhaus



Landhaus

Ehem. Hirtenhaus, sog. Hirtenhäusl oder Vetterlhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit gemauertem Erdgeschoss und Obergeschoss in Blockbauweise, 17. Jh.

Landhaus, zweigeschossiger, traufständiger Satteldachbau mit Kniestock, straßenseitigem Zwerchhaus mit Balkon, rückwärtigem, 1899 von Xaver Knittel verkleinertem Waschhausanbau und Belvedere, um 1880; Einfriedung, schmiedeeisern, von Johann Suiter, 1912



Wohn- und Geschäftshaus, syn. Kaufmannshaus

kleiner zweigeschossiger Schopfwalmdachbau, Giebel mit reichem Fachwerk und Aussägearbeiten, von Architekt Engelbert Schnell, 1894



Guggerhof

Bauernhaus, sog. Guggerhof, breit gelagerter, zweigeschossiger Satteldachbau, Einfirstanlage, mit verbrettertem Oberstock und umlaufender Laube, im Heimatstil, von Engelbert Schnell, 1911



Cafe Höflinger

Sichtachsen nach Süden



Sichtachsen nach Norden



Sichtachsen in der Hauptstrasse

Die Hauptstrasse ist geprägt durch vereinzelte Aufweitungen und Engstellen im Wechsel, die jeweils die Blickrichtung auf ortsbildprägendes Gebäude oder Bepflanzungen freigeben.

- der Auftakt der belebten Hauptstrasse ist die Kreuzung im Norden. Durch zwei historische Gebäude entsteht ein nördlich torähnlicher Auftakt
- abwechselnd gibt die Hauptstrasse den Blick frei, auf markante Gebäude, leider teilweise auch auf weniger erwähnenswerte
- Mitte
- südlicher Abschluss



Grünstruktur und Freiraum

- Ortsbildprägende Begrünung im Zentrum - apter Baumbestand



- Begrünung in den Grundstücks Vorzonen innerhalb des Zentrums, Einfriedungen



- Begrünte Seitenstraßen, Baumalleen



- Begrünung in den Zwischenräumen, 2. Reihe und Vorplätzen



- Attraktive und sichere Erreichbarkeit für Fußgänger und Fahrradfahrer
- Breitere Gehwege, mehr Raum und Aufenthaltsqualität für Fußgänger
- Teilweise Entfall von Parkplätzen
- Reduzierung des Asphaltes durch breite Kante mit begleitender Entwässerungsrinne sowie Gehwegbelag Pflaster / Platten
- Gehweggestaltung läuft bei Einfahrten und Nebenstraßen durch

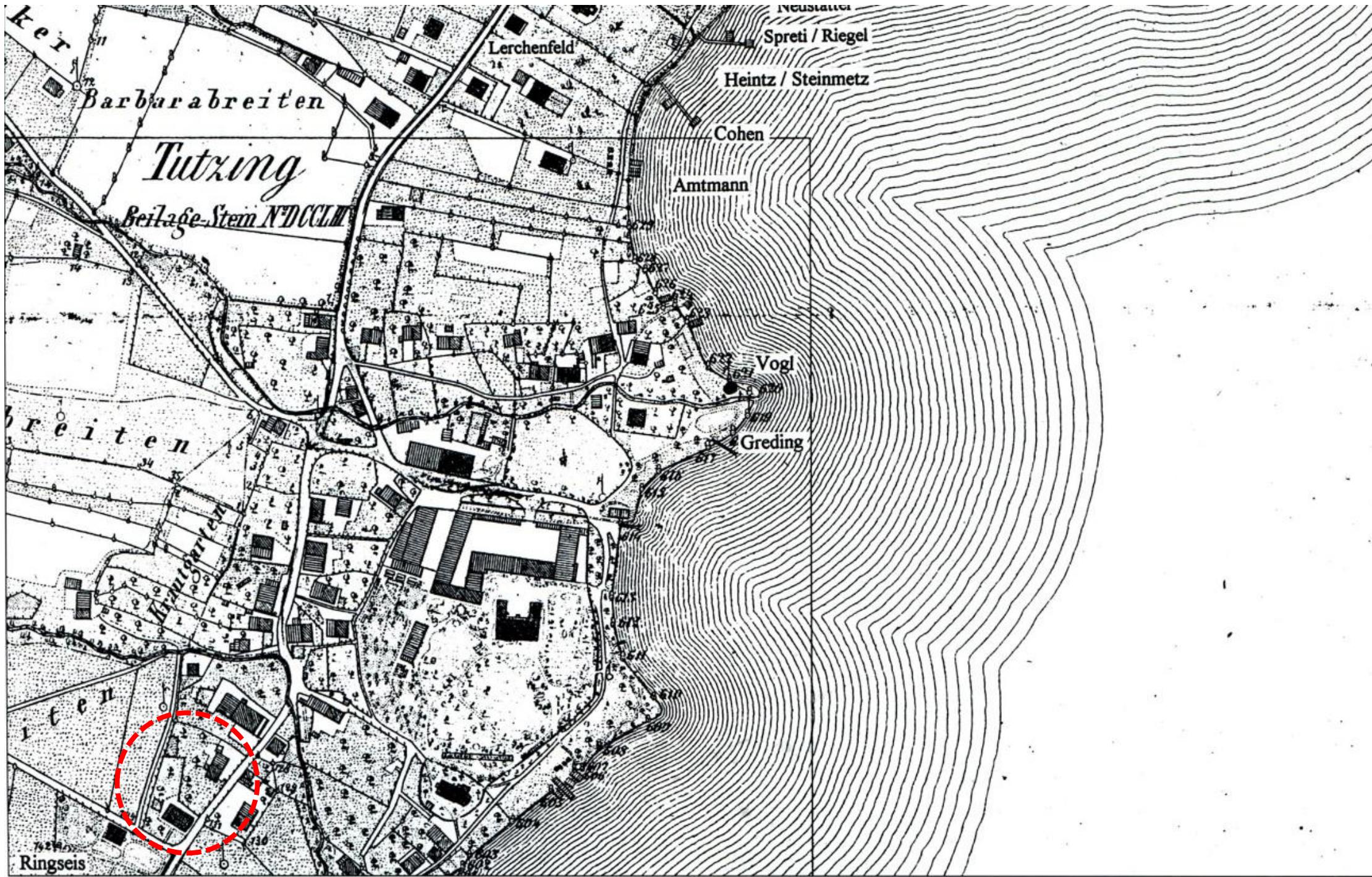
Südlicher Auftakt zum Ortszentrum

Bebauungsplan Nr. 78 Teil 4 - Bebauungsstudie



Zum Rathaus →
Hotel Engelhof
Alte Gasse 14
Fischer's Bar
EVENTRUMME
Film-Szene



















Andechser Hof

Bebauungsplan Nr. 78 Teil 4.1 - Bebauungsstudien



Andechser Hof Bestand



ANDERSER HOF

Anderser Hof
Gasthaus
Küche
Biergarten





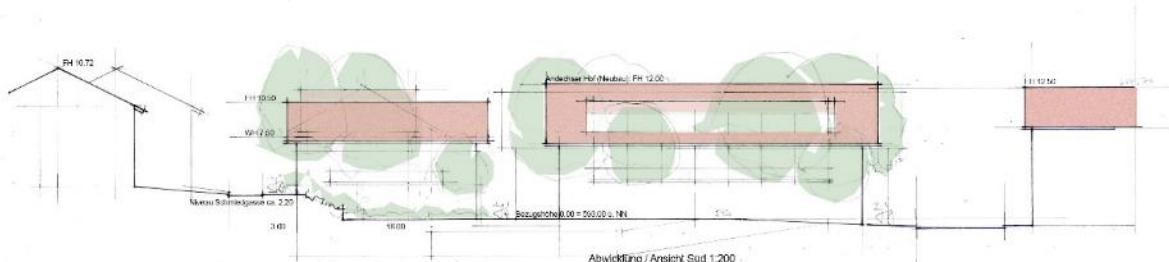


Andechser Hof
ANDECHSER
KLOSTERBIER

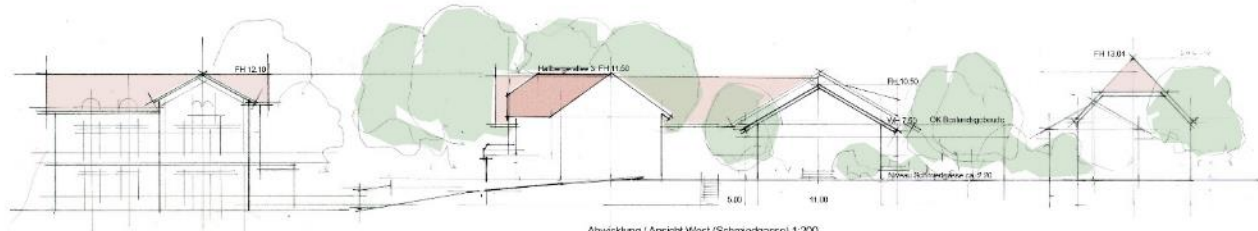




Abwicklung / Ansicht Ost 1:200



Abwicklung / Ansicht Süd 1:200



Abwicklung / Ansicht West (Schmiedgasse) 1:200

Seehof-Areal

Bebauungsplan Nr. 78 Teil 7 - Bebauungsstudien





















Blick v. Westen 1



Baurecht laut B-Plan





Blick v. Osten







Hauptstraße / Marienstraße

Bebauungsplan Nr. 78 Teil 1 - Bebauungsstudien



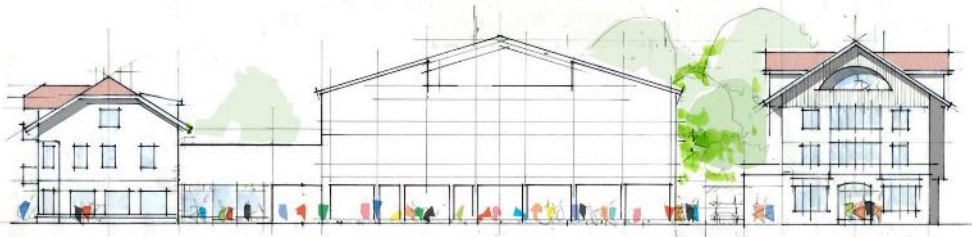
Reiseagentur
Mietwagen
Reisebüro



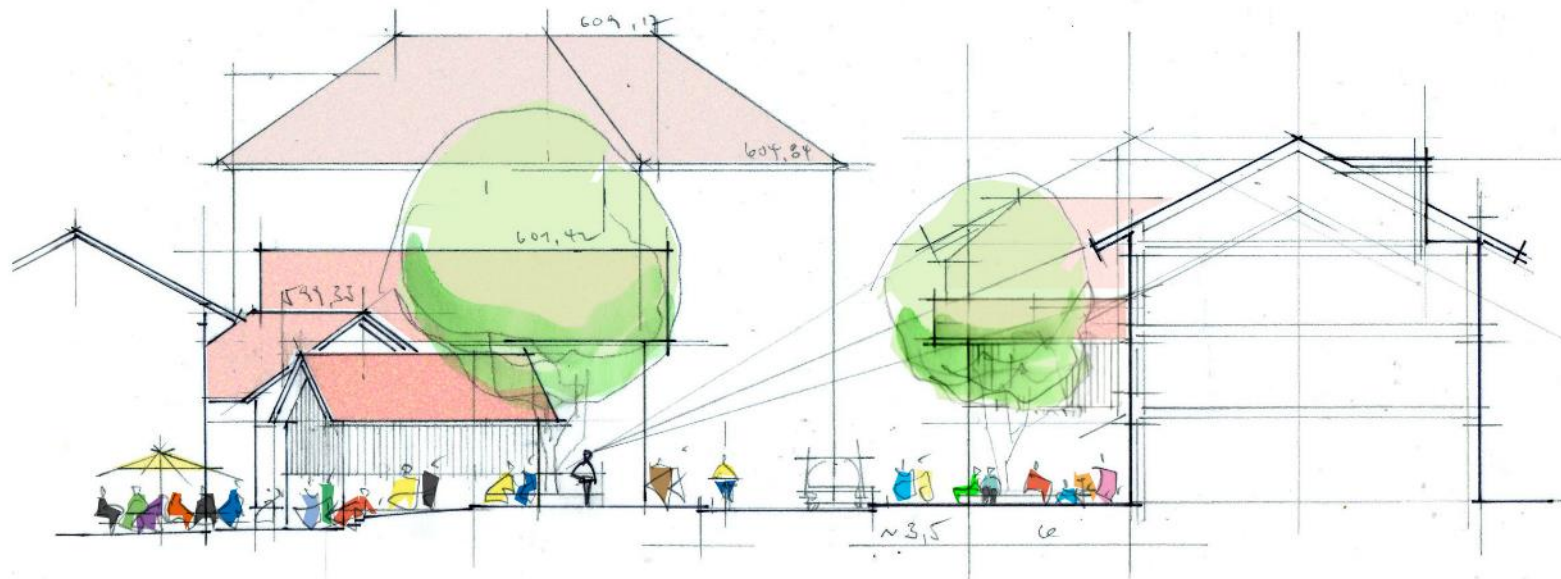
11:16













INTERSPORT
THALLMAIR

ANTON MÜLLER KG

ANTON MÜLLER KG





INTERSPORT
THALLMAIR

BILDUNG

Reiseagentur
Mietwagen
Reisebüro



11:16





Hauptstraße 100 / Ortseingang von Norden

Bebauungspläne Nr. 18 / Nr. 91 Teil 2 - Bebauungsstudien



1/2000
21.02.19





Am Pfaffenweg

Ed. Noy 57/69

Mose Nollmannweg

Stuhlfurterweg

555. Nollmannweg

Mose Nollmannweg

Mose Nollmannweg

Nerebuckstraße

St. Peter Weg

St. Peter Weg

St. Peter Weg

St. Peter Weg



Wirtschaft
zum Häring

Mühlfeldstraße
938
MVD

FRITO

Mühlfeldstraße
938
MVD



Wirtschaft
zum Häring

FRITO

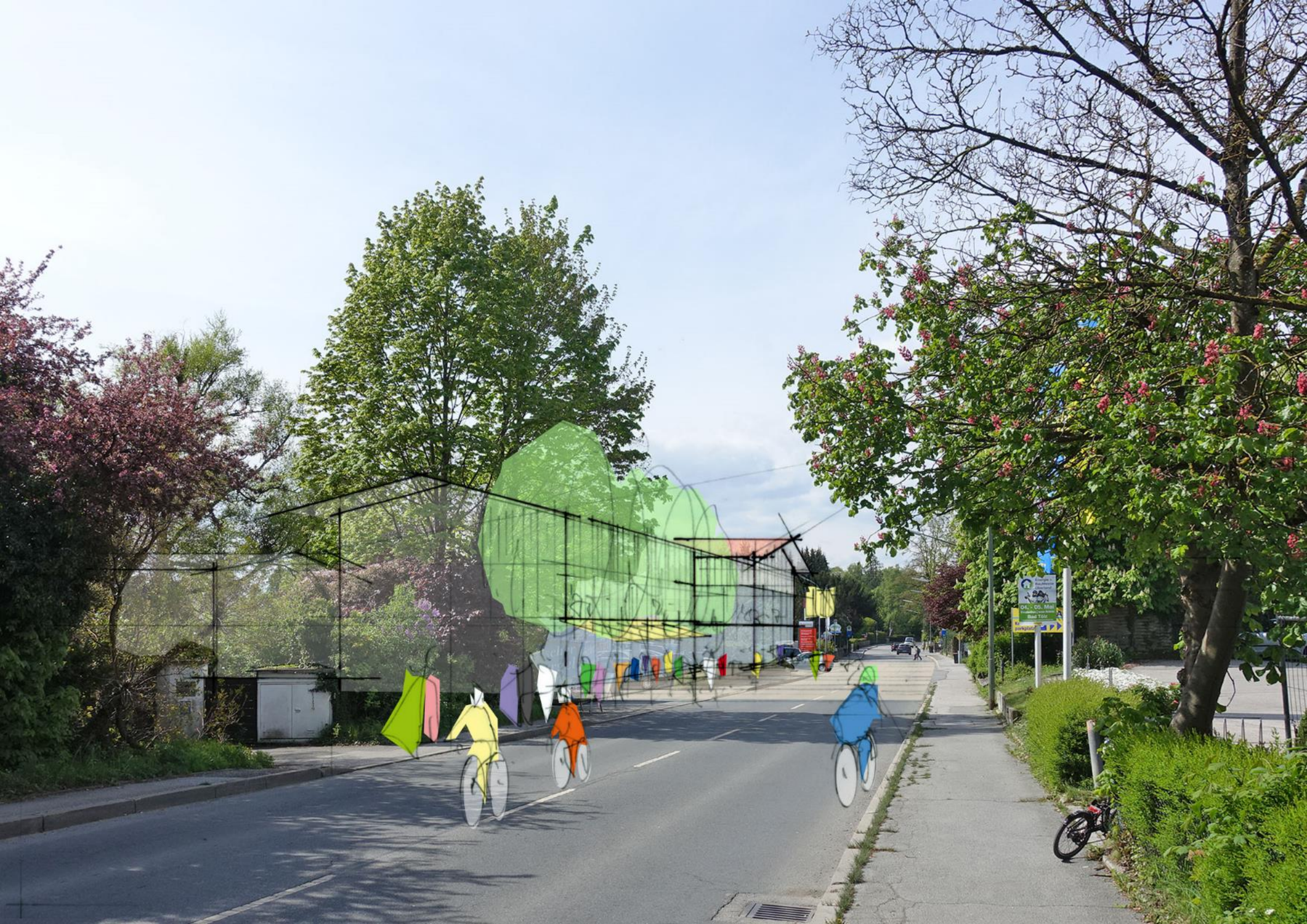
Mühlfeldstraße
938
MWD



Wirtschaft
zum Häring









Seeuferbereich

Bebauungsplan Nr. 91 Teile 1 - 4

SEEUFERBEREICH
BEBAUUNGSPLAN NR. 91

KONZEPT



OPTION

 $GR = 400m^2$ $BGF_{\text{Wohnen}} = 800m^2 \quad (BGF = EG + OG)$

OPTION

 $GR = 373m^2 \text{ Wohnhaus} + 66m^2 \text{ Garage}$ $BGF_{\text{Wohnen}} = 705m^2$

Bebauung 1. Reihe Hauptstraße **max. GRZ = 0,2** Planungsziel: Erhalt des Bestandes

Bebauung 2. Reihe Sprungleitengeweg **max. GRZ = 0,4** (auf dem Bauland) Planungsziel: angemessene Bebauung

